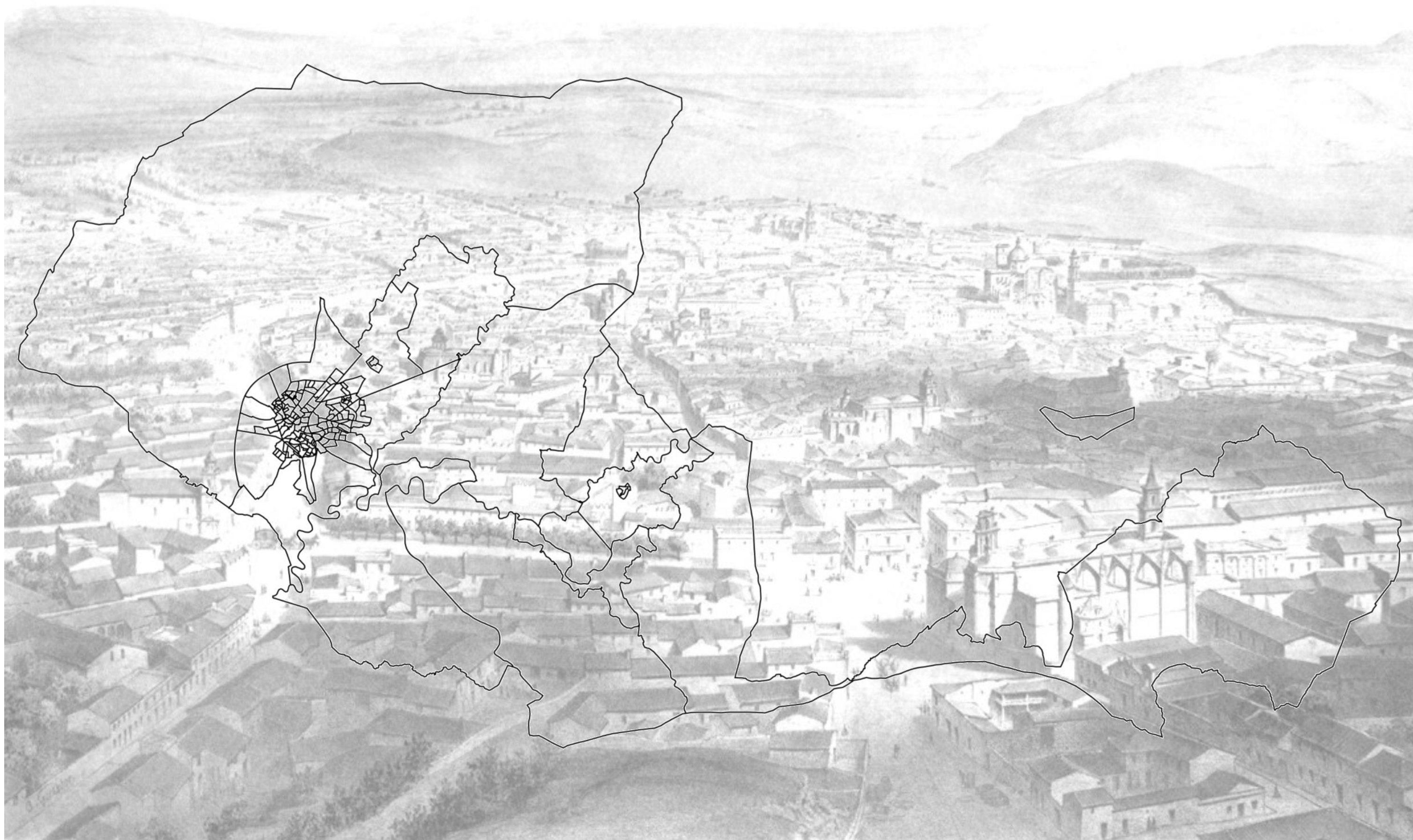




El presente documento ha sido elaborado por un equipo multidisciplinar, redactado y supervisado por los técnicos de Emuvijesa, consta de 609 páginas incluidos sus cuatro anexos.

De lo que doy fe, en la ciudad de Jerez, 26 de enero de 2021

Fdo.: Antonio Sánchez Mato
Gerente de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A
EMUVIJESA

		Código Cifrado de Verificación: 732JK1W001E2Q36 .Permite la verificación de la integridad de una copia de este documento electrónico en la dirección: https://www.sedeelectronica.jerez.es/verificafirma/	
Firma	Antonio Sanchez Mato, Gerente de Emuvijesa		FECHA 26/01/2021
 732JK1W001E2Q36			



INDICE PARTICULAR

PRIMERA PARTE: Genérica.....

5

SEGUNDA PARTE: Analítica

37

TERCERA PARTE: Estratégica

345

CUARTA PARTE: Programática

383

QUINTA PARTE: Participativa

397

ÍNDICE

PRIMERA PARTE: Genérica.....	5		
1. CONSIDERACIONES GENERALES.....	5		
ÍNDICE:.....	5		
1.1 Introducción y antecedentes.....	7		
1.2 Documentos Estratégicos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez 2020-2024.....	7		
1.3 Programas informáticos y aplicaciones visuales utilizadas en el tratamiento de datos.....	7		
1.4 Definiciones empleadas en el PMVS.....	8		
1.5 Bibliografía y webgrafía.....	10		
1.6 Webs inmobiliarias.....	11		
1.7 Entidades bancarias.....	11		
1.8 Dirección, Equipo redactor y colaboraciones.....	11		
1.9 Agradecimientos.....	12		
1.10 Contenido del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024.....	12		
1.11 Calendario del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024.....	14		
1.12 Integración de la información y la unidad de análisis.....	14		
1.13 Georreferenciación y el SIG.....	15		
1.14 Consideraciones en la elaboración de tablas y planos pormenorizados.....	17		
1.16 Análisis del Plan 2008-2018.....	20		
1.17 Una propuesta alineada a los nuevos horizontes.....	21		
1.17.1 Estudio de la Vivienda del PGOU de Jerez.....	21		
1.18 Incidencia del Covid-19 en la vivienda.....	21		
1.18.1 Ayudas para la vivienda.....	21		
PRIMERA PARTE: Genérica.....	23		
2. MARCO NORMATIVO.....	23		
ÍNDICE:.....	23		
2.1 Contexto Histórico.....	25		
2.2 Ley reguladora del derecho a la vivienda.....	25		
2.3 Disposiciones derivadas de los Planes de Vivienda.....	26		
2.4 Normativa de referencia:.....	29		
PRIMERA PARTE: Genérica.....	31		
3. OBJETO y ESTRUCTURA.....	31		
ÍNDICE:.....	31		
3.1 Objeto del PMVS.....	33		
3.2 Estructura de PMVS.....	33		
3.3 Metodología de trabajo.....	33		
3.3.1 Documentos previos.....	33		
3.3.2 Estudio socio-demográfico de la población.....	33		
3.3.3 Cruzado de datos GIS: población - vivienda - suelo.....	34		
3.3.4 Estudio planimétrico.....	34		
3.3.5 Fichas de trabajo.....	34		
3.3.6 Estimación de la demanda.....	34		
3.3.7 Necesidades de vivienda: libre y protegida.....	34		
3.3.8 Estudio de necesidades de ascensores.....	34		
3.3.9 Análisis del planeamiento vigente.....	34		
3.3.10 Propuesta de objetivos.....	35		
3.3.11 Plan de participación ciudadana.....	35		
SEGUNDA PARTE: Analítica.....	37		
4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.....	37		
ÍNDICE:.....	37		
4.1 Población y demanda residencial.....	39		
4.1.1 Contexto Histórico.....	39		
4.1.2 Estructura poblacional.....	41		
4.1.3 Consideraciones para la estimación de la demanda de vivienda en la ciudad.....	42		
4.1.3.1 Metodología de la proyección de población.....	45		
4.1.3.2 Metodología de la Proyección de hogares.....	47		
4.1.3.3 Proyecciones de población y hogares.....	48		
4.1.4 Estimación de la demanda de vivienda en la ciudad.....	50		
4.1.4.1 Perfil del demandante de vivienda libre.....	53		
4.1.4.2 Perfil del demandante de vivienda protegida.....	54		
4.1.4.2 Demandante con necesidades especiales.....	57		
4.1.5 Vulnerabilidad y zonas desfavorecidas.....	59		
4.1.5.1 Personas mayores.....	61		
4.2 Parque de viviendas.....	61		
4.2.1 Datos estadísticos del parque de viviendas.....	61		
4.2.2 Densidad de edificios por zonas.....	62		
4.2.3 Antigüedad, estado de conservación y rehabilitación.....	65		
4.2.4 Tamaño de las viviendas de parque existente.....	66		
4.2.5 Régimen de protección y vivienda protegida.....	66		
4.2.6 Accesibilidad y ascensores en edificios.....	66		
4.2.7 Infravivienda y chabolismo.....	69		
4.2.8 Régimen de tenencia, titularidad y uso: viviendas sin uso aparente.....	69		
4.2.9 Viviendas turísticas y alojamientos.....	70		
4.2.10 Parque de Vivienda Pública.....	71		
4.2.11 Oferta de la vivienda libre.....	74		
4.2.12 Mercado inmobiliario.....	74		
4.2.13 Viviendas de entidades bancarias.....	75		
4.3 Parque de suelo.....	76		
4.3.1 Suelo residencial.....	76		
4.4 Análisis del Planeamiento.....	77		
4.4.1 Descripción de la estructura Urbana.....	77		
4.4.2 El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).....	78		
4.4.3 Planificación Subregional.....	79		
4.4.4 Planeamiento Urbanístico.....	80		
4.4.5 Relación entre el PMVS y el Planeamiento Urbanístico.....	84		
4.5 Recursos Municipales.....	84		
4.5.1 Registro Municipal de Solares - RMSER.....	84		
4.5.2 Registro Público de la Inspección Técnica de Edificios - RPITE.....	86		
4.5.3 Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida – PRMDVP.....	87		
4.5.4 Oficina Municipal de Intermediación de desahucios - OMID.....	88		
4.5.5 Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. - EMUVIJESA.....	88		
4.5.6 Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).....	89		
4.6 Recursos de vivienda de colectivos locales.....	90		
4.7 DAFO.....	90		
4.7.1 Generalidades.....	90		
4.7.2 Debilidades.....	90		
4.7.3 Amenazas.....	90		
4.7.4 Fortalezas.....	90		
4.7.5 Oportunidades.....	90		
SEGUNDA PARTE: Analítica.....	91		
5. DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO.....	91		
ÍNDICE:.....	91		
5.1 Agrupaciones censales empleadas para el diagnóstico pormenorizado.....	93		
5.2 Planos y fichas.....	95		
SEGUNDA PARTE: Analítica.....	331		
6. CONCLUSIONES.....	331		
ÍNDICE:.....	331		
6.1 Conclusiones.....	333		
6.2 Caso particular: El centro histórico.....	341		
6.3 Consideraciones para una estrategia de rehabilitación energética en el sector de la edificación.....	342		
TERCERA PARTE: Estratégica.....	345		
7 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	345		
ÍNDICE:.....	345		
7.1 Introducción.....	347		
7.1.1 Alineación de objetivos.....	347		
7.2 Restricciones al diseño de objetivos.....	349		
7.3 Objetivo General I.....	351		
7.4 Objetivo General II.....	358		
7.5 Objetivo General III.....	365		
7.6 Objetivo General IV.....	371		
7.7 Tablas de Objetivos, Líneas y Actuaciones planteadas.....	375		
7.7.1 Medidas transversales.....	376		
7.7.2 Acceso a la Vivienda.....	377		
7.7.3 Rehabilitación.....	378		
7.7.4 Vulnerabilidad.....	380		
7.7.5 Investigación.....	382		

CUARTA PARTE: Programática

383

8 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

383

ÍNDICE:

383

8.1 Marco normativo de las actuaciones

385

8.2 Mecanismos de implementación y desarrollo de las actuaciones.

Evaluación económica y financiera

386

8.2.1 Medidas transversales

388

8.2.2 Acceso a la vivienda

389

8.2.3 Rehabilitación

390

8.2.4 Vulnerabilidad

392

8.2.5 Investigación

394

8.3 Vigencia, Gestión, Seguimiento y Revisión del PMVS

395

QUINTA PARTE: Participativa

397

9. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

397

ÍNDICE:

397

9.1 Introducción - Justificación

399

9.2 Objetivos del Plan de Participación Ciudadana

400

9.3 Agentes Intervinientes:

401

9.4 Metodología de participación. Mecanismos. Hitos.

402

9.5 Resultados del proceso participativo

405

9.6 Cronograma

406

9.7 Consejos Territoriales de Participación

407

ANEXOS

409

ÍNDICE:

409

ANEXO I Fichas por secciones censales

411

ANEXO II Cuadros de distribución de viviendas del PGOU

579

ANEXO III Promociones proyectadas

585

ANEXO IV Decálogo

606

ANEXO V Áreas sensibles y de especial interés

609

PRIMERA PARTE: Genérica

1. CONSIDERACIONES GENERALES

ÍNDICE:

1.1	Introducción y antecedentes.....	7
1.2	Documentos Estratégicos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez 2020-2024	7
1.3	Programas informáticos y aplicaciones visuales utilizadas en el tratamiento de datos.....	7
1.4	Definiciones empleadas en el PMVS	8
1.5	Bibliografía y webgrafía	10
1.6	Webs inmobiliarias	11
1.7	Entidades bancarias.....	11
1.8	Dirección, Equipo redactor y colaboraciones.....	11
1.9	Agradecimientos.....	12
1.10	Contenido del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024.....	12
1.11	Calendario del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024	14
1.12	Integración de la información y la unidad de análisis	14
1.13	Georreferenciación y el SIG	15
1.14	Consideraciones en la elaboración de tablas y planos pormenorizados	17
1.16	Análisis del Plan 2008-2018.....	20
1.17	Una propuesta alineada a los nuevos horizontes	21
	1.17.1 Estudio de la Vivienda del PGOU de Jerez.....	21
1.18	Incidencia del Covid-19 en la vivienda	21
	1.18.1 Ayudas para la vivienda	21

1.1 Introducción y antecedentes

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2020-2022 de Jerez (en adelante PMVS) es una herramienta de planificación y gestión que, partiendo del análisis de la situación de la vivienda en un ámbito territorial determinado y de las condiciones de contexto (tanto socioeconómicas como urbanísticas, organizativas, etc.), define estrategias y las evalúa económicamente, planifica y concreta actuaciones y medidas a promover o desarrollar en relación al suelo y al techo residencial, tanto existente como de nueva creación.

Tal y como se encuentra definido en el Título II de la Exposición de Motivos de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora de Derecho a la Vivienda en Andalucía. Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo son instrumentos de planificación para que la administración municipal, pueda concretar sus políticas de vivienda.

Estamos por tanto ante un instrumento de carácter estratégico con un enfoque de gestión que posibilita un proceso continuo de toma de decisiones, de definición de objetivos y de planes de acción, que a su vez, facilita la revisión de planteamientos, acciones e interrelaciones sectoriales.

Su objeto es concretar la política de vivienda y suelo en el municipio para materializar el derecho del ciudadano a disponer de una vivienda digna y adecuada.

Este Plan define la política municipal de vivienda y suelo para un horizonte temporal futuro de 5 años, planteando acciones, tanto sobre la vivienda protegida como sobre la libre, que sean promovidas tanto por promotores públicos como privados. Además, aborda la necesaria planificación del suelo que sirva para alcanzar los objetivos propuestos en este documento.

A partir del análisis e identificación de las necesidades de vivienda y de características socioeconómicas de la población, así como de condiciones coyunturales existentes (urbanísticas, de organización municipal, etc.), así como de otros muchos aspectos que influyen directamente en la definición de las líneas de actuación, se articulan una serie de medidas necesarias para que puedan ser desarrolladas con éxito. Por otro lado se proyectan, presupuestan y programan estas estrategias y actuaciones destinadas a subsanar las deficiencias y problemáticas detectadas en la ciudad, fruto del análisis exhaustivo realizado.

Las administraciones, tanto estatal, local, como autonómica, han ejecutado con anterioridad otros Planes de Vivienda y Suelo. A la fecha de redacción de este documento están en vigor el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030

El Ayuntamiento de Jerez aprobó el Plan de Vivienda de la ciudad 2008-2018 en noviembre de 2007. Este plan, pionero en Andalucía, nació para dar respuesta a las dificultades de acceso a la vivienda de gran parte de la población Jerezana. Fue redactado en un contexto económico, financiero y social radicalmente diferente del actual, en una época de crecimiento económico y urbanístico. Aun así el plan mantiene, en esencia, los mismos criterios y bases de redacción que los que actualmente son propuestos por la consejería de Fomento y Vivienda para la redacción de los nuevos planes de vivienda y suelo.

Los objetivos de los Planes Vivienda están arraigados en los fundamentos democráticos de la normativa internacional (artículo 25¹ de la Declaración Universal de Derechos Humanos (1948), y el artículo 11.1² del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), así como en los de nuestro ordenamiento constitucional. En el derecho efectivo de la ciudadanía al acceso a una vivienda digna y adecuada a su situación familiar, económica y social (artículo 47 de la Constitución Española³ y artículos 12 y 25 del Estatuto de Autonomía de Andalucía⁴) y en la obligación que tienen todas las Administraciones Públicas de posibilitar dicho derecho.

El presente Plan se fundamenta también en la voluntad política de que ***el acceso a una vivienda digna y de calidad para los Jerezanos y Jerezanas debe constituir una de las prioridades de la acción política del gobierno municipal.***

Para su elaboración el Ayuntamiento parte de las directrices establecidas en los siguientes documentos bases:

- Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030
- Plan Estatal de Vivienda 2018-2021
- Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez (En adelante PGOU)
- Reglamento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Jerez
- Estudio de necesidades de viviendas Ayuntamiento de Jerez

mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento

³ Artículo 47, Capítulo III Título I: Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

Estudiando las necesidades y desarrollando los parámetros que estipulan estos documentos, (demanda, identificación de necesidades de vivienda y oferta de suelo) ***se redacta el presente Documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez al objeto de poder iniciar su tramitación para su aprobación provisional y posterior aprobación definitiva.***

Este documento fruto del debate público basado en la participación de la ciudadanía y de los agentes sociales involucrados, contiene, entre otras, las necesidades de vivienda de la ciudad, que permiten proponer medidas y planificar propuestas para ser puestas en marcha durante el periodo de su vigencia.

Este Documento Provisional se redacta en aplicación del artículo 13, de la Ley 1/2010 de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y de los artículos 6 y 7 del Decreto 141/2016 de 3 de agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

1.2 Documentos Estratégicos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez 2020-2024

Catálogo de barrios vulnerables. (Ministerio de Fomento, 2020)
Diagnóstico de intramuros (Ayto. Jerez, abril 2014)
Estudio de detección de viviendas vacías de Jerez (Emuvijesa, junio 2009)
Estudio de vivienda del PGOU Jerez (Ayto. Jerez, 2014)
Informe de eliminación de barreras arquitectónicas (Praysa, 2014)
Informe de instalación de ascensores en barriadas de Jerez (Emuvijesa, septiembre 2013)
Mapa de infravivienda (Ayto. Jerez- Emuvijesa, 2016)
Propuesta técnica para Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRU) para las barriadas de La Constancia y La Asunción (Ayto. Jerez, agosto 2016)
Reglamento de acceso y uso de viviendas de emergencia social. (Ayto. Jerez, 19 febrero 2013)
Reglamento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. (Ayto. Jerez, 16 octubre 2012)
Ordenanza Inspección Técnica de Edificaciones (ITE) del Ayuntamiento de Jerez. (Ayto. Jerez, 30 de octubre de 2008)

1.3 Programas informáticos y aplicaciones visuales utilizadas en el tratamiento de datos.

¹ Artículo 25: Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

² Artículo 11: Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una

⁴ Artículo 25, Capítulo II, Título I: Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten.

Google Earth
Street View
Google maps (<https://www.google.es/maps/>)
Smallworld
Autocad
Microstation Powerdraft
Microsoft Excel
Callejero Ayto. Jerez (<http://callejero.jerez.es/>)
Visor de cartografía catastral de la web del catastro (<https://www1.sedecatastro.gob.es/Cartografia/mapa.aspx>)
Visor de mapas INE (<http://www.ine.es/censos2011/visor/>)
Callejero Digital de Andalucía Unificado (<http://www.callejerodeandalucia.es>)

1.4 Definiciones empleadas en el PMVS

Alojamiento: Espacio o lugar no concebido para ser habitado y sin embargo constituye la residencia habitual y permanente de alguno de sus ocupantes. (Ej.: Chabolas, chozas, espacios situados en cuadras, pajares, molinos, garajes, almacenes, locales, cuevas o refugios naturales que han sido habilitados para vivir en ellos).

Alojamiento Temporal: Viviendas semipermanentes. Son utilizadas durante un tiempo limitado (normalmente inferior a 10 años).

Hogar: Grupo de personas residentes en la misma vivienda familiar.

Infravivienda: Vivienda que no reúne condiciones de habitabilidad requerida.

Vivienda: Recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que ha sido construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de alguien.

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

Se considera independiente si tiene acceso directo desde la calle o terreno público o privado, común o particular, o bien desde cualquier elemento común del edificio (escalera, pasillo, etc.), y que los ocupantes de la vivienda puedan entrar o salir de ella sin pasar por ningún recinto ocupado por otras personas.

Vivienda Colectiva: Toda vivienda que no es familiar. Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares, ni de convivencia. (Ej.:

Conventos, cuarteles, asilos, residencias de estudiantes o de trabajadores, hospitales, prisiones... y por extensión hoteles, pensiones y establecimientos análogos) siempre y cuando haya alguna persona empadronada en la misma.

Vivienda Convencional: Vivienda principal distinta a alojamiento.

Vivienda Familiar: Vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, general, pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo.

Vivienda No Principal: Vivienda que no constituye la residencia habitual y permanente de sus ocupantes. No hay nadie empadronado en ella. Su destino es principalmente vivienda secundaria o vacía.

Vivienda Principal: Vivienda que constituye la residencia habitual y permanente de sus ocupantes. La residencia habitual y permanente de una persona se determina por el padrón.

Vivienda Secundaria: Vivienda cuyo uso es uso temporal, vacacional o esporádico y no constituye la residencia habitual y permanente de sus ocupantes.

Vivienda Sin Uso Aparente: Vivienda que reúne los criterios del artículo 25 apartado 3 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda Ley 4/2013 de 1 de octubre (BOE 2 noviembre 2013) Para su cálculo en el presente plan se han considerado aquellas viviendas que no tienen contrato de suministro de agua. Pueden ser viviendas disponibles para la venta o alquiler, para inversión, también pueden ser viviendas abandonadas, obsoletas o involucradas en procesos legales.

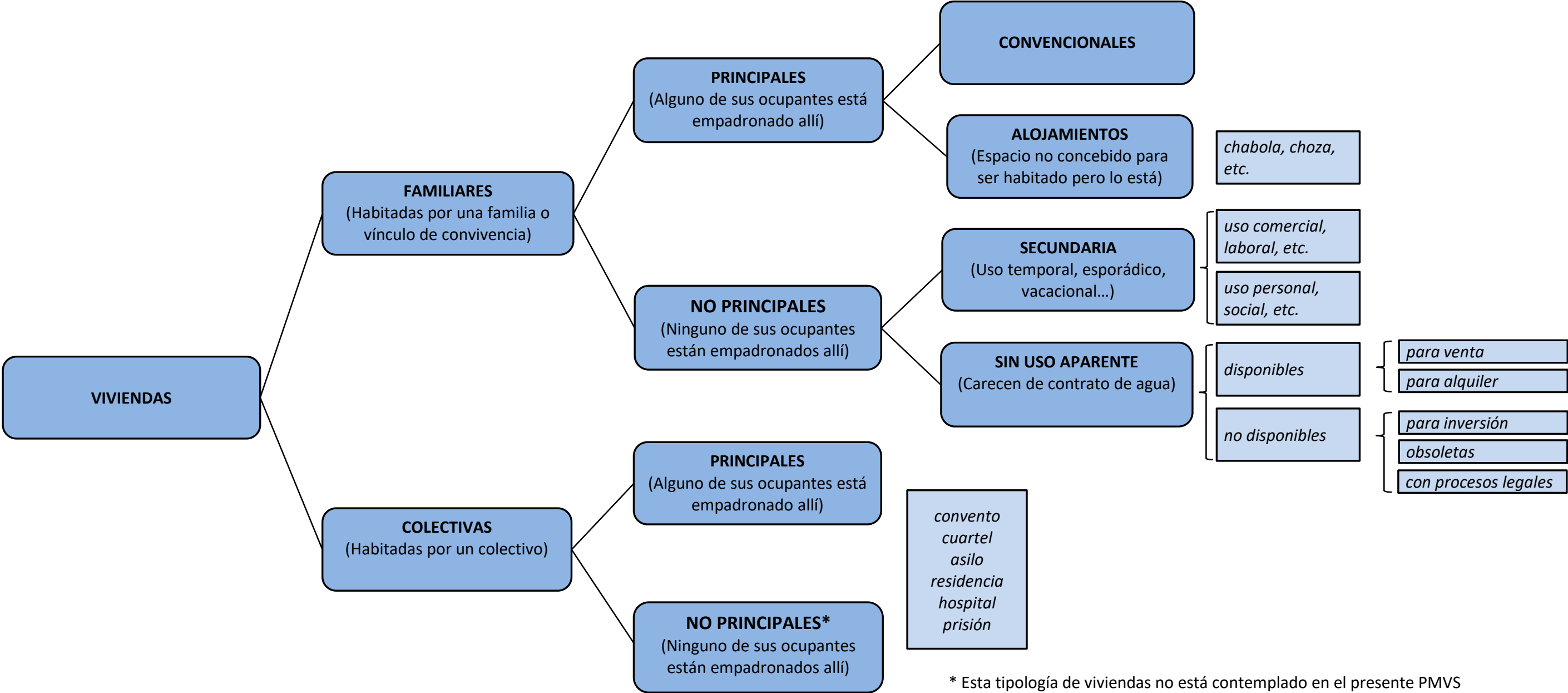


Imagen 1: Tipologías de vivienda. Fuente Elaboración propia, 2018

1.5 Bibliografía y webgrafía

Agenda Urbana de Andalucía 2030. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2018

Análisis socioeconómico de las entidades locales autónomas y barriadas rurales de Jerez de la Frontera. Universidad de Cádiz- Instituto Universitario para el Desarrollo Social Sostenible, diciembre 2018

Atlas de la Vulnerabilidad Urbana – Ministerio de Fomento (<http://atlasvulnerabilidadurbana.fomento.es/#l=es;v=map2>), 2020

Avance. Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico. Fase I. Recinto Intramuros. Ayto. Jerez, junio 2012

Código de la vivienda del Estado (<https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=155&modo=1¬a=0&tab=2>), diciembre 2020

Código de la vivienda de Andalucía (<https://www.boe.es/legislacion/codigos/codigo.php?id=155¬a=1&tab=2>), diciembre 2020

Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. (<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda.html>), 2020

Cuenta satélite de vivienda Ministerio de fomento <https://www.fomento.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/estudios/estudios-de-vivienda-y-actuaciones-urbanas>, 2020

Diagnóstico Intramuros Jerez de la Frontera. Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A., abril 2014

El alquiler de pisos turísticos mueve ya en Jerez 4 millones de euros al año. Artículo de Diario de Jerez, (https://www.diariodejerez.es/jerez/pisos-turisticos-jerez-4-millones_0_1303669985.html) 2018

El precio medio del metro de vivienda se acerca ya a los 1.000 euros Artículo de Diario de Jerez (<https://www.diariodejerez.es/jerez/mercado-inmobiliario-precio-vivienda-libre-jerez-o-1361864385.html>), 2020

Estadística sobre ejecuciones hipotecarias. Consejo General del Poder Judicial, 2020 (<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica->

[por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/](#)), 2020

Estimación de las necesidades de vivienda en España 2011-2021. Julio Vinuesa Angulo- Ediciones de la Universidad Autónoma de Madrid, 2012

Estrategia de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) en Jerez de la Frontera 2011. Ayuntamiento de Jerez - Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas - Fondo Europeo de Desarrollo Regional, 2017

Estudio de detección de viviendas vacías en Jerez de la Frontera. Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A., junio 2009

Estudio de infravivienda en el arciprestazgo centro de la diócesis de Asidonia-Jerez 2014. Caritas Diocesana de Asidonia - Jerez. Ministerio de Sanidad y Asuntos sociales, 2014

Estudio sobre necesidades de vivienda en Jerez de la Frontera. Informe Ejecutivo. EMUVIJESA, Junio 2009

Estudio de vivienda de la Barriada de San Juan de Dios. Caritas Diocesana de Asidonia - Jerez. Ministerio de Sanidad y Asuntos sociales, 2018

Estudio y análisis del desarrollo del P.E.R.I. 2F Estancia Barrera, Ernesto Barrera Gallego, 2014

Guía modelo para la formulación de Planes de Viviendas y Suelo de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. Consejería de Fomento y Vivienda, 2017

Índice de alquiler de vivienda. Ministerio de transportes movilidad y agenda urbana. (<https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler>), 2020

Informe de eliminación de barreras arquitectónicas. Praysa, 2014

Informe de instalación de ascensores en barriadas de Jerez. Emuvijesa, septiembre 2013

Informe estadístico - Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, EMUVIJESA, 2020

Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. IECA. (<http://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia>), 2020

Instituto Nacional de Estadística de España INE (<https://www.ine.es/>), 2020

Jerez duplica en un año su oferta de viviendas turísticas y alcanza los 824 inmuebles.

Artículo de Diario de Jerez https://www.diariodejerez.es/jerez/Jerez-duplica-viviendas-turisticas-inmuebles_0_1168683501.html, 2018

La lista del REMSER

Artículo de Diario de Jerez (https://www.diariodejerez.es/jerez/Lista-RMSER_0_1276372738.html), 2018

La vivienda en España en el siglo XXI. Diagnóstico del modelo residencial y propuestas para otra política de vivienda. Aitana Alguacil Denche, Julio Alguacil Gómez, Juan Arasanz Díaz, Guillem Fernández Evangelista, José León Paniagua Caparrós, Sonia Olea Ferreras, Víctor Renes Ayala. Cáritas Española, 2013

La vivienda que viene tras el Covid

Artículo de El independiente (<https://www.elindependiente.com/economia/2020/06/21/la-vivienda-que-viene-tras-el-covid/>), 2020

Mapa de infravivienda. Ayuntamiento de Jerez. Emuvijesa, 2016

Memoria ITE. Departamento del control de la Edificación e ITE Ayto. Jerez (http://www.jerez.es/fileadmin/Documentos/urbanismo/Ordenanzas_Fiscales/memoria ITE.pdf), 18 junio 2008

Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana (<https://www.fomento.gob.es/>), 2020

Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín especial, Alquiler Residencial 2020. Ministerio de transporte movilidad y agenda urbana ; DG de Arquitectura; Vivienda y Suelo 2020

Ordenanza Inspección Técnica de Edificaciones (ITE) del Ayuntamiento de Jerez. Jerez 30 de octubre de 2008 (http://www.jerez.es/ayuntamiento/administracion_local/normativa_municipal/ordenanzas_municipales/) 20 noviembre, 2008

Plan Estratégico de Turismo. Ayuntamiento Jerez, 1 abril 2020

Plan General de Ordenación Urbanística de Jerez de la Frontera. Ayuntamiento de Jerez. Aprobado definitivamente el 17 de abril de 2009 (BOJA, 2 julio 2009)

Plan de Intervención en Zonas Desfavorecidas de Jerez. Ayuntamiento de Jerez Aprobado el 28 de agosto de 2018 (BOJA 5 septiembre 2018)

Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo del Municipio de Málaga 2014-2023, Instituto Municipal de la Vivienda. Ayto. Málaga, octubre 2014

Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo del TM Sevilla 2018-2023. EMVISESA. Ayuntamiento de Sevilla, octubre 2017

Plan Local de Vivienda de Jerez 2008-2018. Ayuntamiento de Jerez, 2008

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Écija, Documento previo. Excmo. Ayto. de Écija, diciembre 2017

Población y demanda de vivienda. Julio Vinuesa Angulo. La dinámica geográfica protagonista del territorio. Actas del VIII congreso de población española. Universidad de Santiago de Compostela, 2003

Propuesta técnica para Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRU) de la barriada de La Constancia y La Asunción de Jerez. Ayto. de Jerez, agosto 2016

Prospectiva demográfica y mercado de Vivienda. Julio Vinuesa Angulo revista cim.economía. Publicación oficial de la Asociación de Economía de Castilla-La Mancha nº 11 2008 (pp. 139-164)

Reglamento de acceso y uso de viviendas de emergencia social. Ayuntamiento de Jerez. BOP, 19 febrero 2013

Reglamento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Ayuntamiento de Jerez. BOP, 16 octubre 2012

Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria, SAREB <https://www.sareb.es/>, 2018

Sede Electrónica del Catastro. Ministerio de Hacienda. Gobierno de España (<https://www.sedecatastro.gob.es/>), 2018

Vulnerabilidad del tejido social de los barrios desfavorecidos de Andalucía. Análisis y potencialidades. Centro de Estudios Andaluces – Consejería de la Presidencia. Carmen Egea Jiménez, José Antonio Nieto Calmaestra, Javier Domínguez Clemente, René A. González Rego

Zonas desfavorecidas. Consejería de Igualdad y Políticas Sociales (<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/igualdadypolicassociales/areas/inclusion/zonas-transformacion.html>). 2018

1.6 Webs inmobiliarias

ADARVE APARICIO

<https://www.adarveaparicio.com/>

ADOLFO PIÑ

<http://www.adolfopina.es/>

CITY1

<http://www.city10.net/Estudio Arcoeuropa 2012>

TECNOCASA

<https://jerezdelafrontera2.tecnocasa.es/jerezdelafrontera/jerezdelafrontera-arcoeuropa/>

FINANSOL

<https://www.finansol.info/>

FINCAS REVUELTA

<https://www.fincasrevuelta.es/>

Gestión Inmobiliaria ZAMBRANO

<https://www.inmobiliariazambrano.com/>

G.I.G Inmobiliaria

<https://www.giginmobiliaria.com/>

HUERTAS inmobiliaria

<https://www.huertasinmobiliaria.es/>

Inmobiliaria CARMEN LP

<https://www.inmocarmen.es/>

Inmobiliaria RENTALIBRE.COM

<http://rentalibre.com/>

INNOVA inmobiliaria

<https://www.innovajerez.es/>

JEREZSUR Inmobiliaria

<https://www.jerezsur.com/>

JMP Gestión Inmobiliaria

<http://jmartinportillo.com/>

MISTERCASA

<https://www.mistercasa.es/>

RE/MAX Sherry

<http://www.vivados.es/agency/re-max-sherry>

SOLERA HOGAR

<https://www.solerahogar.es/>

1.7 Entidades bancarias

Se relacionan a continuación las entidades bancarias que, a la fecha de redacción del PMVS de Jerez, disponen de viviendas ubicadas en Jerez con inmediata disponibilidad de uso.

BBVA

BANKIA

BANKINTER

CAIXA

SABADELL

SANTANDER

IBERCAJA

BMN

CAJAMAR

NOVAGALICIA BANCO

CAJA RURAL

1.8 Dirección, Equipo redactor y colaboraciones

Dirección y Coordinación General: Antonio Sánchez Mato. Gerente de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. EMUVIJESA⁵

Encargo inicial: Eva Bravo Barco. Exgerente de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. EMUVIJESA

Equipo Redactor:

- EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.- EMUVIJESA

Redacción y Diagnóstico:

Ernesto Barrera Gallego. Jefe Unidad de Planificación

Estudio Socio-Demográfico:

Borja Díaz Vera. Antropólogo (Plan de emple@joven)

Documentación Gráfica. Diseño y Maquetación:

Juan Luis Siquier Fernández. Unidad de Planificación

Estudio Planimétrico:

Gonzalo Moreno García. Arquitecto (Plan de emple@joven)

⁵ EMUVIJESA, como sociedad mercantil constituida como forma de gestión directa de prestación del servicio y competencias en materia de vivienda del Ayuntamiento de Jerez, ha coordinado la elaboración y redacción del presente PMVS.

Otras intervenciones:

- DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO

Implementación del Plan

Benito García Morán. Dtor. Servicio de Gestión del Proceso Urbanístico.
Ramón González de la Peña. Dtor. Servicio de Ejecución de la Edificación

Coordinación:

José Manuel Muñoz Alcántara. Jefe Dpto. de Planeamiento

Coordinación de Propuestas Participativas y Estudio de Zonas de Ordenanzas:

Luis Gonzaga Delage Darnaude. Arquitecto. Dpto. Planeamiento

Planeamiento:

Miguel Almagro Freire. Jefe Unidad de Planeamiento

Patrimonio Municipal:

Vicente Prieto Barea. Dtor. Servicio de Patrimonio

Inspección Técnica de Edificaciones:

María Isabel Bertolet Daza. Dpto. Disciplina Urbanística
Juan Manuel Peña Salas. . Dpto. Disciplina Urbanística

Gestión:

Pilar Lebrón Valderas. Dpto. de Gestión

- SERVICIO DE INFORMÁTICA MUNICIPAL

Coordinación:

Jose María Cuellar Pérez. Director de Servicio de Desarrollo SIG

Sistema de Información Geográfica- bases catastrales y padrón:

Ana Belén Lasheras Martínez. Jefa Dpto. de Desarrollo SIG

Información Municipal:

Cecilia Jiménez Bedoya. Dpto. de Desarrollo SIM

- REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE JEREZ

Coordinación:

María del Carmen Gago González. RPMDVP

- SERVICIO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA MUNICIPAL

Coordinación:

Eva Cordon Villanueva. Directora de Servicio de Participación

Carmen Campos Ramírez. Directora de Servicio de Participación

Plan de Participación:

Amparo Gómez Martín. Jefa Dpto. Participación, Voluntariado y Cooperación
Pilar Viaña Real. Técnica de Participación, Voluntariado y Cooperación

- DELEGACIÓN MUNICIPAL DE IGUALDAD, ACCIÓN SOCIAL Y MEDIO RURAL

Coordinación:

Concha Jiménez Carrasco. Jefa Dpto. de Acción Comunitaria y Acogida

Compendio de intervenciones:

José Ramón Alcalá Zamora y Pérez. Dpto. de Dependencia Discapacidad y Atención al Mayor

- ASOCIACIÓN DE GESTORES INMOBILIARIOS DE LA PROVINCIA DE CÁDIZ (GICA –MLS Cádiz)

Coordinación:

Francisco Escot Medina. Asociado y Gerente de Mistercasa

- CONSEJERÍA DE EMPLEO, EMPRESA Y COMERCIO; INDUSTRIA, ENERGÍA Y MINAS

Coordinación:

Hermenegildo González Sánchez. Delegación Provincial de Cádiz

- PROYECTOS DE REHABILITACIÓN, ACCESIBILIDAD Y SUBVENCIONES EN ANDALUCÍA (PRAYSA)

Coordinación:

Francisco Vázquez Cardoso. Responsable Delegación de Cádiz

- AQUAJEREZ S.L.

Coordinación:

Agustín Galán Ibáñez. Jefe de Departamento de Gestión Comercial.

- CARITAS DIOCESANA ASIDONIA -JEREZ

Coordinación:

Juan Pérez González. Director

1.9 Agradecimientos

Delegación de Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda

Álvaro Martínez Ojeda
María José de la Orden Torres
Rosa Navarro Ariza
Pilar Villalonga Gálvez

1.10 Contenido del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez 2020-2024 se define a partir de la **Guía-modelo para la formulación de Planes de Viviendas y Suelo de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía** publicada por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y en lo establecido en la **Ley 1/2010** de 8 de marzo **Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**; en concreto, para la redacción del PMVS se ha seguido la estructura marcada por el Art. 13 y los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11 y 19..2 de la citada ley, así como en el artículo 7 del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

Igualmente se han tenido en cuenta las instrucciones y recomendaciones que se han sugerido por parte de la propia Consejería, de los técnicos de la Delegación Provincial, y también de las propuestas, esquemas y procesos de trabajo indicados por los expertos y funcionarios de la administración autonómica en los cursos de formación efectuados al respecto.

El Presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ha abordado desde una triple perspectiva o bloques de trabajo: Analítica, Estratégica y Programática. Estas tres perspectivas corresponden al proceso de formulación y desarrollo del Plan y están acompañadas transversalmente de un Plan de Comunicación y Participación que ha posibilitado a la ciudadanía y a los agentes implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.) la participación en la redacción y desarrollo de este documento.

Estructura del PMVS (Art 13 de la Ley 1/2010)

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La determinación de las **necesidades de vivienda** de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

b) Las propuestas de **viviendas de promoción pública** y su localización.

c) Los **alojamientos transitorios** que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la **conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas** y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.

e) Las medidas tendentes a la progresiva **eliminación de la infravivienda**.

f) Las propuestas de **cuantificación y localización de las viviendas protegidas**, en sus diferentes programas.

g) El establecimiento de los **procedimientos de adjudicación**.

h) Las medidas necesarias para el **seguimiento y aplicación del Plan**.

i) Las restantes medidas y **ayudas** que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

4- Los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda y suelo

La **población y la demanda** residencial incluyen un análisis socio-demográfico a partir de datos estadísticos, así como de datos reales existentes del municipio. El objetivo es conocer las proyecciones de población y de los hogares para los próximos 5 años así como las necesidades en materia de vivienda que se prevén para dicho periodo. Para conocer las necesidades de vivienda se analizan, además de los datos anteriores, principalmente los datos existentes en los servicios sociales municipales y en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas. (RPMVP)

El análisis del **parque de viviendas** actual en el municipio analiza, entre otros, la antigüedad, la obsolescencia el estado de conservación, el uso y régimen de tenencia y titularidad de las viviendas. En este punto también se determinan el número de viviendas sin uso aparente, de segundo uso o en disposición de ser vendidas o alquiladas que hay en el municipio. Para ello se usan los datos procedentes del censo de la población, el catastro y el padrón municipal que se encuentran agrupadas en un instrumento informático de localización geográfica municipal que desarrolla el área de SIG del Ayuntamiento de Jerez.

En paralelo se analizan también la relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo, los datos disponibles de las Inspecciones Técnicas de Edificios (ITE), la relación de solares y edificaciones que se encuentran inscritas en el Registro Municipal de Solares (RMS) y los datos referentes a conservación y estado de viviendas de las bases de datos municipales.

Además se elabora un inventario del Parque Público de Vivienda Protegida de las distintas administraciones, así como de las viviendas de titularidad municipal existentes en la ciudad y de otros colectivos.

La parte final de este apartado está dedicada a estudiar el estado actual del mercado de la vivienda en la ciudad, a través de los datos y experiencia de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez y de los datos aportados por Asociación de Gestores Inmobiliarios de la Provincia de Cádiz (GICA).

En cuanto a la **incidencia del planeamiento** en el sector residencial, se efectúa un análisis de la capacidad de la estructura urbana residencial del planeamiento urbanístico vigente. El objeto es determinar el grado de respuesta que puede tener el planeamiento actual con las necesidades planteadas en el Plan de Vivienda y Suelo. También se analizan las relaciones entre el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) y el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) en cuanto a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)

Para cerrar el bloque analítico se estudian **los recursos municipales e instrumentos al servicio de las políticas de vivienda**. Se entienden por recursos municipales todos aquellos organismos de la administración local y empresas municipales que desarrollan su labor en el ámbito de la vivienda, así como las iniciativas,

subvenciones, bonificaciones o medidas de carácter local que se articulen para modelar o desarrollar la política de vivienda.

2 Bloque Estratégico:

Este bloque aborda la concreción de las políticas municipales de vivienda y suelo en base a las necesidades y problemáticas detectadas en la fase analítica anterior. Este bloque se desarrolla a partir de los dos apartados siguientes:

-Objetivos

-Estrategias

Los objetivos se marcan para afrontar las necesidades generales derivadas de la normativa sectorial y de la Ley del Derecho a la Vivienda. Estos objetivos se dividen en dos tipos: los objetivos Generales y los objetivos Específicos. Los primeros son aquellos que se marcan para englobar las líneas directrices de actuación en materia de política municipal, mientras que los Objetivos Específicos buscan dar respuesta concreta a las problemáticas detectadas en el bloque analítico mediante la aplicación de programas de actuación.

Las estrategias se marcan para la conseguir alcanzar de los objetivos específicos planteados y para poder calendarizar un programa de actuación: Están agrupadas en cuatro bloques: El acceso a la vivienda digna y adecuada, la conservación mantenimiento y mejora del parque de viviendas existente, las vinculadas a facilitar la gestión, información y ayudas públicas y aquellas relacionadas con la reactivación del PGOU.

3 Bloque Programático:

Este bloque desarrolla el contenido de las acciones del programa de actuación, así como de las medidas que se plantean como objetivos específicos en el apartado anterior. Establece el calendario de actuaciones y realiza una evaluación económica y financiera de las mismas. Podemos decir que en este bloque se define la política municipal en materia de vivienda y suelo para los próximos 5 años.

Igualmente se definen en este bloque las estructuras documentales de las acciones propuestas y la entidad o entidades responsables de la gestión y evaluación de las mismas y del seguimiento del Plan. Por último, se señalan las fuentes de financiación de las actuaciones, tanto internas como externas.

4 Bloque Participativo:

El objeto del mismo 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 y los agentes sociales identifiquen las propuestas que respondan a las problemáticas de la población, hagan suyas las propuestas del plan comprometiéndose a colaborar también en su desarrollo. Este bloque es transversal al desarrollo y calendario del Plan.

1.11 Calendario del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024

Como esquema, a continuación se describe la calendarización de las fases más relevantes que ya se han desarrollado durante la redacción del presente PMVS así como las interacciones con el **Plan de Participación Ciudadana**. Se esbozan también aquellas que quedan por realizar; tales como la de aprobación y de ejecución del PMVS.

El cronograma se divide en tres fases diferenciadas: La fase de Redacción, la fase de Tramitación y la fase de Ejecución.

La **fase de Redacción** incluye el *Documento Previo*, el *Documento de Avance* y el *Documento Provisional*. El *Documento Previo* es un resumen ejecutivo del Plan que se efectuó en el último trimestre del 2017. El *Documento de Avance* es el documento presentado el 14 de noviembre de 2019 y expuesto a debate público mediante el calendario de participación ciudadana. El proceso participativo se inició con la difusión y comunicación del Documento de Avance, continuó con la comunicación de los contenidos del Plan a distintos agentes sociales y colectivos profesionales y con una campaña de participación ciudadana iniciada el 13 de mayo de 2020.

El *Documento Provisional del PMVS* es el documento que aquí se presenta redactado en base al documento de Avance, con las modificaciones efectuadas al efecto para adaptarlo a las propuestas, aportaciones y sugerencias que han realizado los agentes sociales y ciudadanos en el proceso participativo.

La **fase de Tramitación** corresponde al proceso administrativo requerido para la aprobación del Plan en el municipio.

Incluye:

- La aprobación del documento Provisional por el Ayuntamiento.
- La exposición pública del documento aprobado
- El proceso de alegaciones y sugerencias por parte de los ciudadanos y agentes implicados.

Finalmente con todas las alegaciones aprobadas se redactará el *Documento Definitivo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo* que será llevado al Ayuntamiento-Pleno para su tramitación definitiva.

Una vez aprobado el Documento Definitivo se publicará en la web y se difundirá por la ciudadanía. Una copia del documento será remitida a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Cádiz, para su conocimiento y supervisión.

La **fase de Ejecución** corresponde al desarrollo de los programas previstos y definidos en el bloque programático. Durante el periodo de vigencia del Plan (2020-2024) se llevará a cabo el proceso de gestión, seguimiento y evaluación del mismo

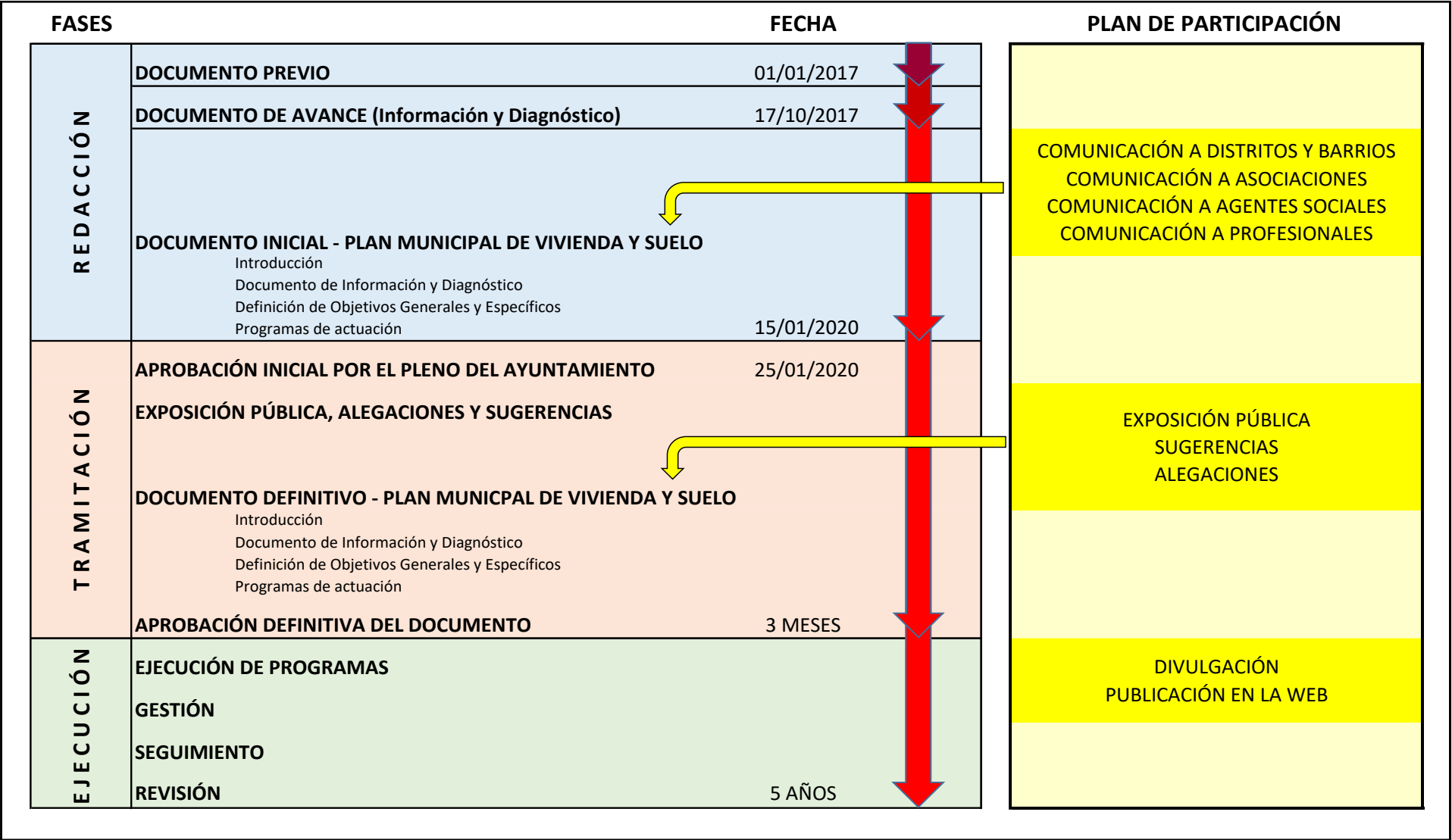


Imagen 2: Calendarización del PMVS. Fuente: Elaboración propia, 2020

mediante los cauces que se determinen, así como la revisión del Plan en los términos previstos en la normativa sectorial

1.12 Integración de la información y la unidad de análisis

Se desprende del apartado anterior que para la elaboración de los documentos de la fase de redacción es necesario procesar e integrar abundante información procedente de distintos medios y fuentes. Esta información puede estar elaborada en base a datos reales o bien estadísticos, a partir de encuestas o sondeos. Los datos disponibles pueden tener un mayor o menor grado de agregación y estar relacionados con distintas unidades geográficas o políticas de ámbito supra o infra Municipal. De esta manera, en el análisis socio-demográfico que se hace en el apartado 4 de este documento se utilizan principalmente datos estadísticos del Instituto Nacional de Estadística de España (INE) y del Instituto de Estadística y

Cartografía de Andalucía (IECA). Estos datos corresponden principalmente al municipio en su conjunto, es decir el término municipal y los núcleos urbanos.

No obstante, para un análisis más detallado de la problemática en materia de vivienda de la ciudad, en especial de las necesidades de vivienda y del estado del parque actual, es necesario un ámbito geográfico más reducido que permita la localización de los resultados y la presentación de los mismos mediante planos. Por consiguiente se hace necesario establecer una unidad de análisis de datos, lo suficientemente pequeña para arrojar la mayor cantidad de datos posible y con el mayor nivel de detalle y lo suficientemente grande como para que los datos representados no supongan ninguna vulneración de la privacidad de los habitantes de las áreas representadas, ni amenacen o comprometan la protección de su datos personales.

Fuentes de datos utilizadas

Por otra parte, las fuentes de información proceden de distintos medios y están en distintos soportes de datos. Relacionamos a continuación las principales fuentes empleadas en el presente PMVS:

Relativa a personas y hogares:

- Base de datos del Padrón Municipal de Habitantes (PM) a fecha 1/1/2020 procedentes del censo del Ayto. de Jerez
- Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Jerez (PMDVP)
- Informes de la Oficina Municipal de Intermediación de Desahucios (OMID)
- Información de actuaciones y personas atendidas por los Servicios Sociales Municipales

Relativa al parque de viviendas:

- Padrón de Bienes Inmuebles dato FIN procedentes de la Dirección General del Catastro. Procedentes del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT) Fecha: enero 2020
- Padrón Tributario de Bienes Inmuebles del Ayuntamiento de Jerez para la identificación de inmuebles con exenciones por VPO. Fecha: enero 2020
- Cartografía Catastral: Información Gráfica y Alfanumérica del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT) Fecha: enero 2018. Descarga proporcionada por el CGCCT a fecha 21/1/2018
- Cartografía del Ayuntamiento de Jerez. Fecha enero 2020
- Callejero municipal. Ayuntamiento de Jerez enero 2020
- Datos sobre suministros, clientes y consumos de agua corriente sanitaria de viviendas. Año 2019- AQUAJEREZ
- Datos gráficos la red de abastecimiento para la asociación de acometidas con parcelas catastrales.
- Información municipal disponible en materia de infravivienda EMUVIJESA
- Base de datos del Registro Provincial de Ascensores. Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio- Industria, Energía y Minas.

Relativa al planeamiento urbanístico:

- Planeamiento urbanístico vigente o en tramitación. PGOU de Jerez
- Base de datos de los Informes de Evaluación de Edificios. Disciplina Urbanística
- Base de datos de licencias municipales. Delegación Mpal. de Urbanismo.

Relativa a recursos e instrumentos municipales:

- Base de datos del Patrimonio Municipal de Suelo
- Base de datos de viviendas titularidad del Ayto. de Jerez
- Base de datos de viviendas de EMUVIJESA
- Base de datos de viviendas de AVRA
- Base de datos de inmuebles del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Dado que las principales fuentes de datos proceden del censo, el padrón y del catastro, y los datos de estas fuentes pueden agruparse por distritos y secciones, se ha determinado que la unidad de análisis sea la **Sección Censal**⁶. (Apartado 1.15)

Por último, es sumamente importante determinar la fecha de la toma de datos y establecer un punto de análisis fijo en el tiempo sobre el que trabajar. Este punto permite interrelacionar datos de distintas fuentes y, si es necesario, hacer proyecciones de datos en los años sucesivos.

Se ha fijado la **fecha de toma de datos en el 1 de enero de 2020**.

1.13 Georreferenciación y el SIG

A la hora de representar los datos en el ámbito urbanístico hay que destacar el interés y el alto potencial que abren los sistemas de georreferenciación para socializar y compartir sus contenidos.

El análisis de la información georreferenciada se convierte, en una herramienta fundamental a efectos de planificación, y es por ello que cada día se abren nuevos campos de aplicación y se diseñan programas cada vez más manejables para elaborar los diferentes modelos o visiones urbanas. También para hacer simulaciones de las previsiones consideradas en función del estudio de los indicadores o variables que se determinen, por lo que se convierten en la herramienta de comunicación más eficaz disponible en la actualidad.

La documentación georreferenciada engendra nuevas posibilidades a la planificación urbanística, ya que permite un análisis mediante capas y la fácil exportación de sus resultados. Los **Sistemas de Información Geográfica SIG**⁷, se emplean para la consulta de los datos, metadatos, los servicios y la información geográfica que se produce en cada una de las administraciones; nacional, autonómica y local.

En la administración pública la implementación de Sistemas de Información Geográfica y herramientas SIG se ha desarrollado especialmente en las áreas con funciones fiscales y legales como es el caso de la oficina del Catastro. En cuanto a la administración local, el desarrollo SIG se emplea tanto para funciones administrativas, como de gestión y de planificación, generalmente más vinculadas al territorio. Su implantación está relacionada con la capacidad de gestión, recursos disponibles y el tamaño de cada Ayuntamiento, pues todo son ventajas frente al tradicional CAD, que se ha venido utilizado como la herramienta gráfica de diseño y control de la ciudad.

El Ayuntamiento de Jerez dispone de una base geográfica municipal digitalizada de referencia la gran cantidad de información y datos que genera. Desde hace más de una década el Ayuntamiento posee de un **servicio municipal de desarrollo SIG** que se encarga, entre otros de mantener y desarrollar las bases de datos y suministrar información a las distintas áreas municipales, así como del desarrollo de las aplicaciones informáticas para consulta y tratamiento de la información.

El eje central del SIG corporativo del Ayuntamiento de Jerez lo constituye la aplicación informática **Smallworld**. Esta aplicación está ideada para explotar al máximo la información gráfica y alfanumérica que maneja la corporación en sus distintas áreas. Dispone de una base extensa cartográfica digital como soporte y permite, mediante un mismo entorno visual, acceder a la información asociada a la misma. Funciona, en síntesis, como una base de datos georreferenciada, es decir los datos se consultan mediante la exploración de las distintas capas gráficas. Técnicamente, los datos alfanuméricos de la base se encuentran asociados por un identificador común a los objetos gráficos de los mapas digitales. De esta forma, señalando un objeto se conocen sus atributos e, inversamente, preguntando por un registro de la base de datos se puede saber su localización en la cartografía.

Aplicación del SIG al PMVS

Para completar con suficiente nivel de detalle la fase analítica del PMVS y presentar documentos gráficos que puedan ser reveladores del estado de la ciudad, ha sido necesario disponer de datos con información geográfica asociada.

Los datos proceden principalmente de la cartografía municipal y de las aplicaciones informáticas de desarrollo del Ayuntamiento de Jerez, ya comentadas anteriormente, como es el caso de **Smallworld**. No obstante, muchos otros datos provienen de otros departamentos municipales, algunos de los cuales se han tenido que digitalizar o georreferenciar para la elaboración del PMVS. Además se han obtenido datos de otras administraciones públicas y organismos colaboradores con el Ayuntamiento de Jerez de las que se han extraído y filtrado determinados

⁶ La sección censal es la unidad de menor nivel para la diseminación de información estadística. Corresponde a una delimitación geográfica establecida en la ley electoral (Ley Orgánica 5/1985 de 19 de junio), por las Delegaciones Provinciales de la Oficina del Censo Electoral y establece un tamaño de entre quinientos y dos mil electores para la delimitación de una sección.

⁷ Un sistema de información geográfica (también conocido con los acrónimos SIG en español o GIS en inglés) es un conjunto de herramientas que integra y relaciona diversos componentes (usuarios, hardware, software, procesos) que permiten la organización, almacenamiento, manipulación, análisis

y modelización de grandes cantidades de datos procedentes del mundo real que están vinculados a una referencia espacial, facilitando la incorporación de aspectos sociales-culturales, económicos y ambientales que conducen a la toma de decisiones de una manera más eficaz. Fuente Wikipedia <https://es.wikipedia.org/>

segmentos, según los requerimientos de toma de datos marcados por el propio PMVS.

En este proceso ha sido determinante y fundamental la labor efectuada por los **miembros del Departamento de Desarrollo SIG del Ayuntamiento** y su compromiso con el proyecto de trabajo planteado. El fruto de este trabajo constituye el núcleo principal de la fase analítica; el diagnóstico y evaluación.

El resultado se ve plasmado en la referenciación de:

- La población residente y su estructura de edad.
- La ubicación del demandante de vivienda protegida.
- La ubicación, antigüedad, dimensión, nivel de protección, régimen de uso y propiedad del parque residencial.
- El número de edificios de viviendas construidos y su tipología.
- El número de ascensores instalados en la ciudad.
- El suelo bruto, edificable y edificado.

El análisis espacial de los indicadores propuestos en el Presente Plan arroja una información de primer orden para la determinación de las acciones propuestas.

Seguimiento del PMVS a través de SIG

Los objetivos marcados en el PMVS deberán ser analizados e implementados en relación al perfil geográfico y las características de cada sector analizado. Para llevar a cabo una eficaz política de vivienda es necesario poner en marcha y articular mecanismos en función de la ubicación, densidad y grado de dispersión de la información analizada. A lo largo del periodo de vigencia del PMVS se desarrollarán tanto medidas transversales, que vayan desde lo general a lo particular, como medidas específicas que propongan abordar problemas concretos.

A tal efecto se prevé el uso de Smallworld como herramienta de seguimiento, pues permite una fácil comparación y evolución de los datos, así como el filtrado y segmentación de los mismos. Esto posibilita la utilización de indicadores geográficos y marcadores de planificación, muy útiles para el control de resultados.

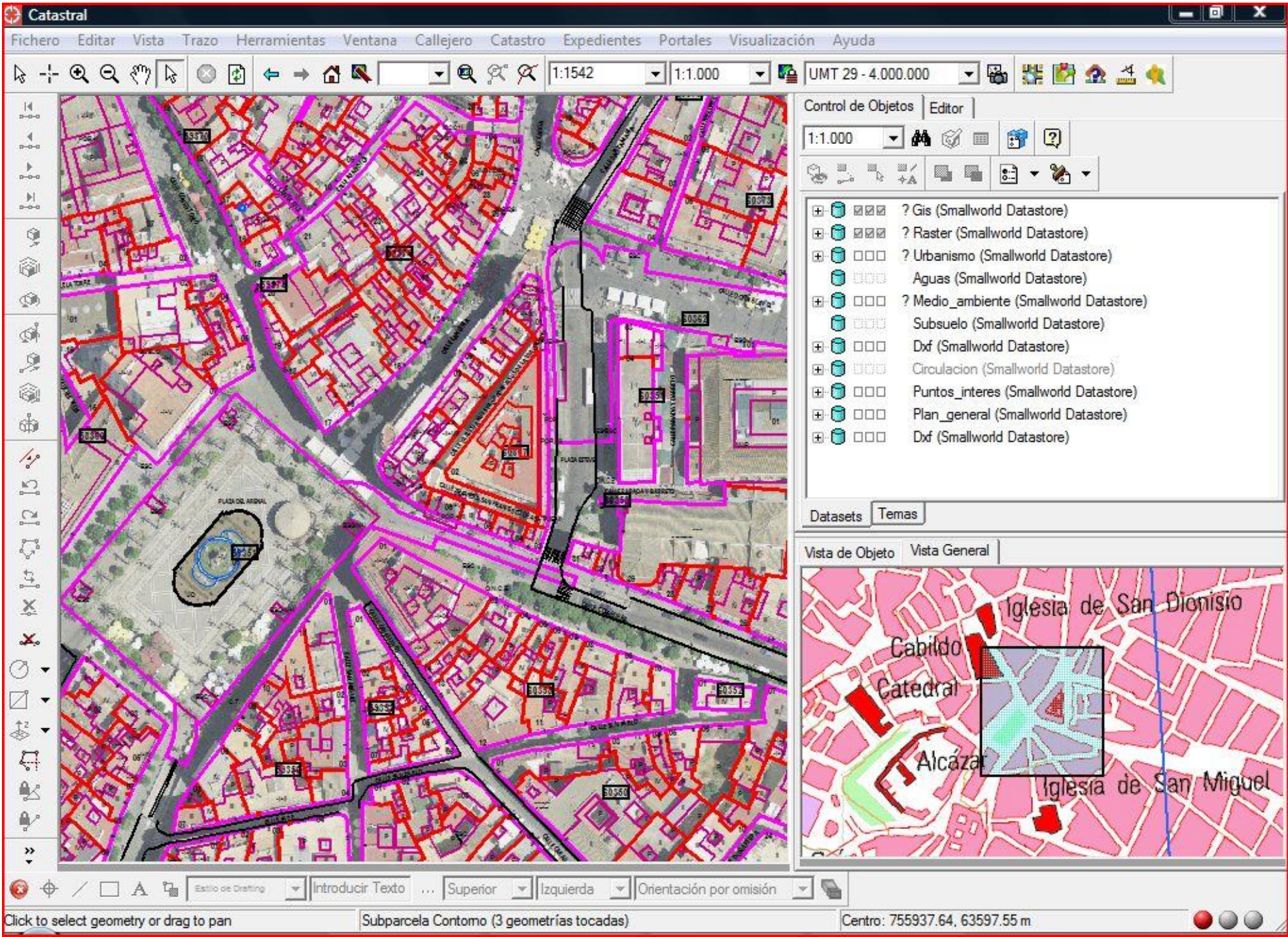


Imagen 3: Entorno gráfico de Smallworld. Fuente: Elaboración propia, 2018

1.14 Consideraciones en la elaboración de tablas y planos pormenorizados

Las fichas de datos y los planos pormenorizados por agrupaciones censales que aparecen en el presente documento se han confeccionado mediante tablas de datos. Las tablas están generadas a partir de archivos digitales procedentes de diversas fuentes. Los datos se han agrupado en columnas bajo distintos epígrafes según su definición y están distribuidos en filas según cada una de las secciones censales. A continuación se relatan los epígrafes de datos, su procedencia y las consideraciones y restricciones que se han tenido en cuenta para su obtención o elaboración.

Obtenidos para la generación de capas por parcela catastral

Altura máxima: Se obtiene de la altura máxima construida especificada en Catastro de las edificaciones que existen dentro de la parcela, sin contar el castillete.

Antigüedad: El año a considerar a efectos de antigüedad proviene del año más reciente entre el año de construcción o de última reforma de todas las unidades constructivas que tiene la parcela, proporcionado por los datos FIN de Catastro.

Contorno edificación: Se obtiene de los contornos o áreas de todas las subparcelas con superficie construida sobre rasante que pertenecen a la parcela catastral. Se procesan todas las parcelas obteniendo solo aquellas referencias catastrales de bienes inmuebles de uso residencial y que contienen construcciones cuyo destino es “Vivienda”.

Contorno parcela: Se obtiene del contorno de la parcela catastral para aquellas parcelas que tienen construcciones de vivienda o solares en área residencial.

Contorno solar: Se obtiene de los contornos o áreas de todas las subparcelas de tipo “SUELO”, sin superficie construida, que pertenecen a la parcela catastral, generalmente coincide con el área de la parcela. Se procesan todas las parcelas obteniendo solo aquellas referencias catastrales de bienes inmuebles de uso “Obra Suelo no Edificado”, filtrando aquellas que están dentro de un polígono de ordenación de tipo residencial dentro del PGOU vigente. Hay que aclarar que no se tienen en cuenta las modificaciones posteriores del PGOU ni los estudios de detalle.

Rótulo altura máxima: Se obtiene como un punto interior al contorno de la parcela. Aunque la parcela tenga más de una construcción, solo se representa un rótulo por parcela con la altura máxima de todas sus construcciones.

Superficie: Cada parcela tiene contabilizado según la superficie construida de cada vivienda el nº de viviendas existentes con 1, 2,3 o más dormitorios, estimados por superficie. Para la generación de capas se tiene en cuenta el mayor porcentaje de viviendas de un mismo nº de dormitorios.

VPO: Se determina mediante los expedientes de bonificación del IBI por referencia catastral. Se han considerado las parcelas cuyas viviendas han tenido en algún momento una bonificación en el impuesto de IBI en concepto de vivienda de protección oficial. Se generaliza a todas las viviendas de la parcela. El registro de estos datos conserva desde el año 1988.

Datos obtenidos por sección censal

Altura máxima: Se especifica anteriormente en el apartado de capas gráficas.

Construcciones multi-vivienda: Se obtiene el número de edificios o construcciones que tienen más de una vivienda.

Quedan excluidos aquellos edificios que solo tengan divisiones con destinos distintos al de vivienda como los comercios. Cuando la parcela catastral tiene más de una construcción, al no existir relación gráfica entre la delimitación gráfica de construcciones y los bienes inmuebles de los que consta, se estima que existen tantas construcciones como números de policía distintos se reflejen en los domicilios catastrales de los bienes inmuebles de uso residencial de la parcela.

Construcciones uni-vivienda: Se obtiene el número de edificios o construcciones que tienen una sola vivienda.

Distrito/Pedanía: El distrito municipal o pedanía que incluya la mayor superficie de la sección censal correspondiente.

Distrito Censal: El código del distrito censal.

Nº de Solares: Se obtienen a partir de las subparcelas tipo SUELO y bienes inmuebles de uso “Suelo no Edificado”. Solo se han tenido en cuenta los solares que se incluyen dentro de un polígono de ordenación de uso Residencial del PGOU vigente. Hay que aclarar que no se tienen en cuenta las modificaciones posteriores del PGOU ni los estudios de detalle. Se ha descartado obtener como solares las unidades constructivas de los datos de FIN, cuya superficie construida sea cero porque puede haber errores con los Patios que a veces computan como superficie construida y a veces no, según criterio del CGCCT. Se especifica anteriormente en el apartado de capas gráficas.

Nº de hojas padronales: Nº de hojas padronales por sección censal a fecha 1/1/2020

Nº de unidades familiares: Nº de unidades familiares por sección censal a fecha 1/1/2020

Nº de personas empadronadas: Censo de habitantes a fecha 1/1/2020

Nº de viviendas con titulares empadronados: Número de bienes inmuebles destinados a vivienda donde alguno de sus titulares está empadronado en la vivienda.

Nº de viviendas sin uso aparente con contrato: (Denominadas viviendas secundarias en el PMVS) Es un dato estimado a partir de los datos de consumo de agua proporcionados por la Empresa concesionaria de Agua. Establecemos como viviendas *sin uso aparente* aquellas que no tienen consumo o que tienen un consumo anual menor de 4.5m3. Para su obtención se han procesado los suministros contratados durante 2019 para uso doméstico y se ha obtenido el consumo en ese año. Cuando el suministro da servicio a una sola vivienda se establece que esta está deshabitada si el consumo obtenido es menor de 4.5 m3 al año. En el caso de suministros colectivos que abastecen a más de una vivienda, ha sido necesario establecer el consumo medio por vivienda y hacer una ponderación del consumo obtenido entre el nº de viviendas al que da servicio el suministro. El consumo medio por vivienda en Jerez en 2019 se ha establecido en 105 m3.

Nº de viviendas sin uso aparente⁸: Se toman como viviendas *sin uso aparente* aquellas que no tienen contrato de suministro de agua, aunque en algunos casos puedan existir suministros clandestinos u otras formas de consumo de agua diferentes a la red municipal. Por otro lado, en el caso de viviendas rústicas en las que no hay red de abastecimiento, no se ha podido establecer si están ocupadas o no.

Nº de viviendas con y sin hoja padronal: No se puede obtener de forma eficiente porque la codificación de las direcciones del padrón y de catastro o tributaria no son las mismas. Hay muchas diferencias en cuanto a escalera, planta y puerta.

Nº de viviendas con hoja padronal: Podemos tomar como dato estimado el número de hojas padronales que en la mayoría de los casos existe una única hoja padronal por vivienda aunque esta puede contener varias unidades familiares.

Nº de viviendas sin hoja padronal: Se ha tomado como dato estimado la diferencia entre el número de viviendas existentes y el número de hojas padronales.

Nº de viviendas: Se obtiene del número de inmuebles destinados a vivienda reflejados en el padrón catastral o nº de viviendas que tiene reflejada la empresa de Aguas, según condicionantes. Cuando solo hay una vivienda catastral y la superficie construida es mayor de 200 m2, se analiza el número de viviendas que reflejan los datos de Agua porque se dan casos en los que la parcela viene reflejada

⁸ Hemos descartado en la redacción del PMVS la denominación tradicional de vivienda vacía, (también llamada deshabitada o sin uso) debido a la enorme complejidad en la caracterización de este tipo de viviendas. Además existe disparidad de criterios a la hora de calcular los datos. Por ello los datos

obtenidos y trasladados al presente documento son una aproximación en una escala de máximos sobre el total de viviendas. Se pretende acotar por arriba el número de viviendas que podrían estar incluidas en éste tipo de denominación que persigue la ley de la función social de la vivienda en

Andalucía (Ley 4/2013) y también en otras comunidades. Para conseguir determinaciones más precisas se requiere de un extenso trabajo de campo y medios.

en Catastro sin división horizontal, y sin embargo está formada por diferentes viviendas. Ejemplos de esta situación son las viviendas de la Bodega Domecq o de la Guardia Civil. En este caso se considera válido el nº de viviendas que aporta el análisis de los contratos de agua.

Sección Censal: El código de la sección censal.

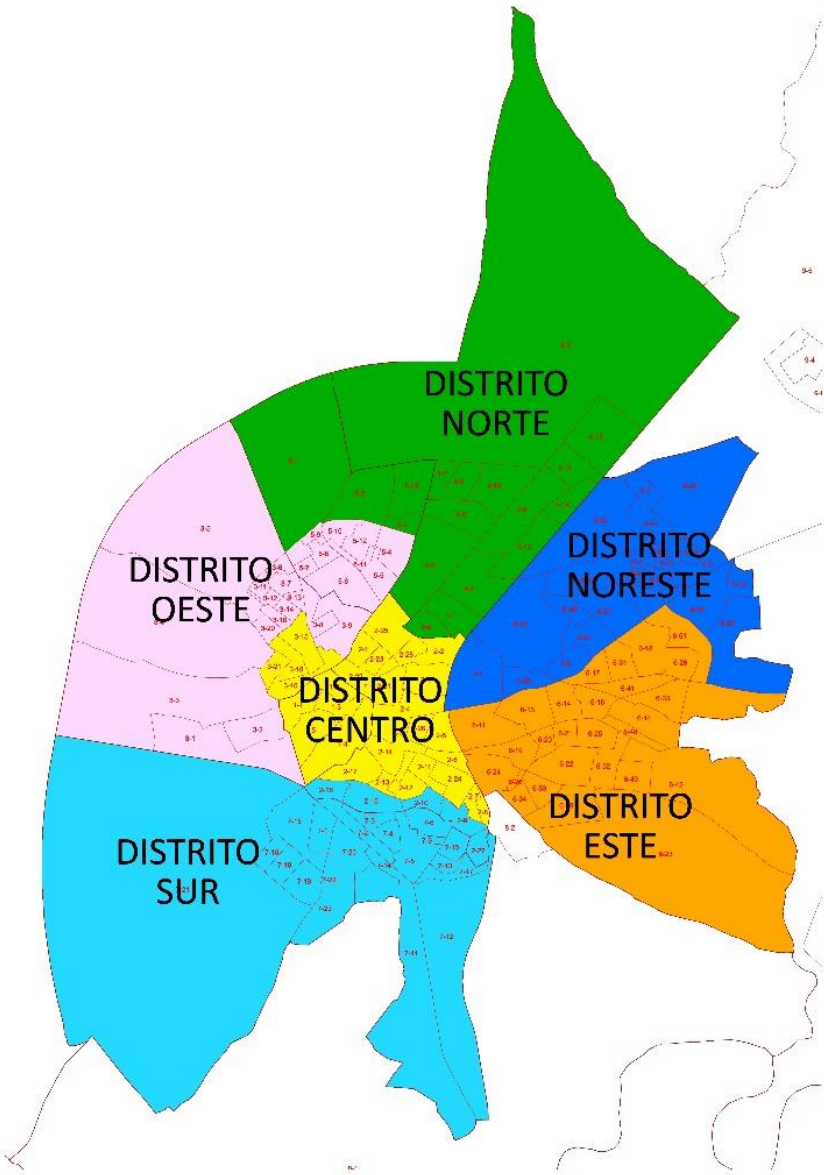
Viviendas por superficie: Se obtiene la superficie construida de los inmuebles destinados a vivienda y se estima el nº de dormitorios según esta superficie. Se especifica anteriormente en el apartado de capas gráficas.

Viviendas por antigüedad: Se obtiene el año de construcción de los inmuebles destinados a vivienda o el año de la última reforma. Se especifica anteriormente en el apartado de capas gráficas.

Viviendas VPO: Se especifica anteriormente en el apartado de capas gráficas.1.15

Los distritos de Jerez

Jerez se divide en 7 distritos (divisiones territoriales de gestión), coordinados por Juntas de Distrito, que a su vez se subdividen en barrios o polígonos industriales.



Nº	Distrito/habitantes	Barrios
1	Norte 25.817	Plaza del Caballo, Avd. Álvaro Domecq, Las Adelfas, Pintores de Jerez, Las Flores, El Bosque, Parque González Hontoria, San Joaquín, Parque de Capuchinos, Torres de Córdoba, Ceret Alto, Avd. Sudamérica, Zona Hipercor, El Altillo, Montealto, Nuevo Montealto, Albarizas de Montealto, Los Álamos de Montealto, Jacaranda, Pozoalbero, El Almendral, Edif. Huelva, Cádiz y Málaga, Polígono Santa Cruz, Ctra. de Sevilla.
2	Oeste 28.867	Picadueñas Alta, Picadueñas Baja, San Valentín, Las Torres, Sagrada Familia, El Carmen, La Plata, Calle Lealas, Eduardo Delage, La Coronación, Parque de la Serrana, Icovesa, Juan XXIII, Los Naranjos, San Juan de Dios, El Calvario, Polígono San Benito, San Ginés de la Jara, Avd. de la Cruz Roja, La Unión.
3	Centro 34.190	San Mateo, San Juan, San Marcos, San Dionisio, San Lucas, Catedral-El Salvador, Divina Pastora, La Constancia, España, San Pedro, Pío XII, Plaza de la Estación, Vallesequillo, Calle Porvenir, San Telmo, Cerrofuerte, Plaza de las Angustias, La Alegría, San Miguel, Calle Corredera, Calle Cerrón, Plaza San Andrés, Plaza Aladro, Puerta de Sevilla, Madre de Dios, Avda. Álvaro Domecq, Calle Ávila, Calle Matadero, Soto Real, Santiago, Calle Asta, Calle Taxdirt.
4	Sur 32.679	Estancia Barrera, Vista Alegre, Agrimensor, Torresoto, Residencial Cartuja, Higuera de las Coles, Federico Mayo, Polígono San Telmo, Cerrofrutos, Calle Mandamiento Nuevo, San Telmo Nuevo, Liberación, polígono El Portal, Constitución, Avd. Alcalde Cantos Roper, Vallesequillo II, Blas Infante, Santo Tomás de Aquino, Puertas del Sur, Plaza Luis Parada, Plaza José Guerra Carretero, Torres del Sur, Parque Empresarial Oeste, Guadabajaque, Matacardillo.
5	Noreste/Granja 30.765	El Pelirón, Hacienda El Polo, Torresblancas, Nuevo Chapín, Santo Ángel de la Guarda, San José Obrero, La Granja, San Enrique, Los Pinos, Chapín, La Marquesa, La Sierra, El Ángel, Jerez Norte, La Cañada, Edif. Congreso I y II Avd. Lola Flores, Santa Teresa, Avd. Europa.
6	Este/Delicias 38.598	Paseo de las Delicias, La Vid, Las Viñas, Zafer, La Asunción, Olivar de Rivero, Nazaret, Ciudadasol, El Retiro, Príncipejerez, Las Palmeras, Los Infantes, Los Cedros, Barbadillo, Nueva Andalucía, Montealegre, Pago San José, Parque Atlántico, La Canaleja, El Pimiento, La Pita, El Pinar, El Rocío, La Milagrosa, Guernica, Bami, Villa del Este, Pago Majón, Parque Cartuja, Bahía, Nazaret Este, Edif. Santa Rosa, Avd. Medina Sidonia.
7	Rural 7.270	Los Albarizones, Cuartillos, Torremelgarejo, La Corta, El Portal, Mesas de Asta, Las Tablas-Polila-Añina, Macharnudo, Gibalbín, Casablanca, Repastaderos, Las Pachecas, Lomopardo, El Mojo-Baldío de Gallardo, La Ina, Rajamancera, Cañada del León, Fuente Rey, Majarromaque, Puente de La Guareña, Alcornocales, La Jarda, Isletes, El Romero, Dehesilla de Algar, Los Hurones.

Tabla 2: Secciones Censales de Jerez. Fuente: Wikipedia, 2018

Imagen 4: Los seis distritos del núcleo principal. Fuente: Elaboración propia. 2020

Las Secciones Censales

Las secciones censales son las unidades de menor nivel para la diseminación de información estadística. Se utilizan también para organizar los procesos electorales. Están definidas por límites fácilmente identificables (ríos, calles, etc.) y tienen un tamaño de entre 1000 y 2500 habitantes. En Jerez a fecha 1 de enero de 2020 existían 165 Secciones Censales.

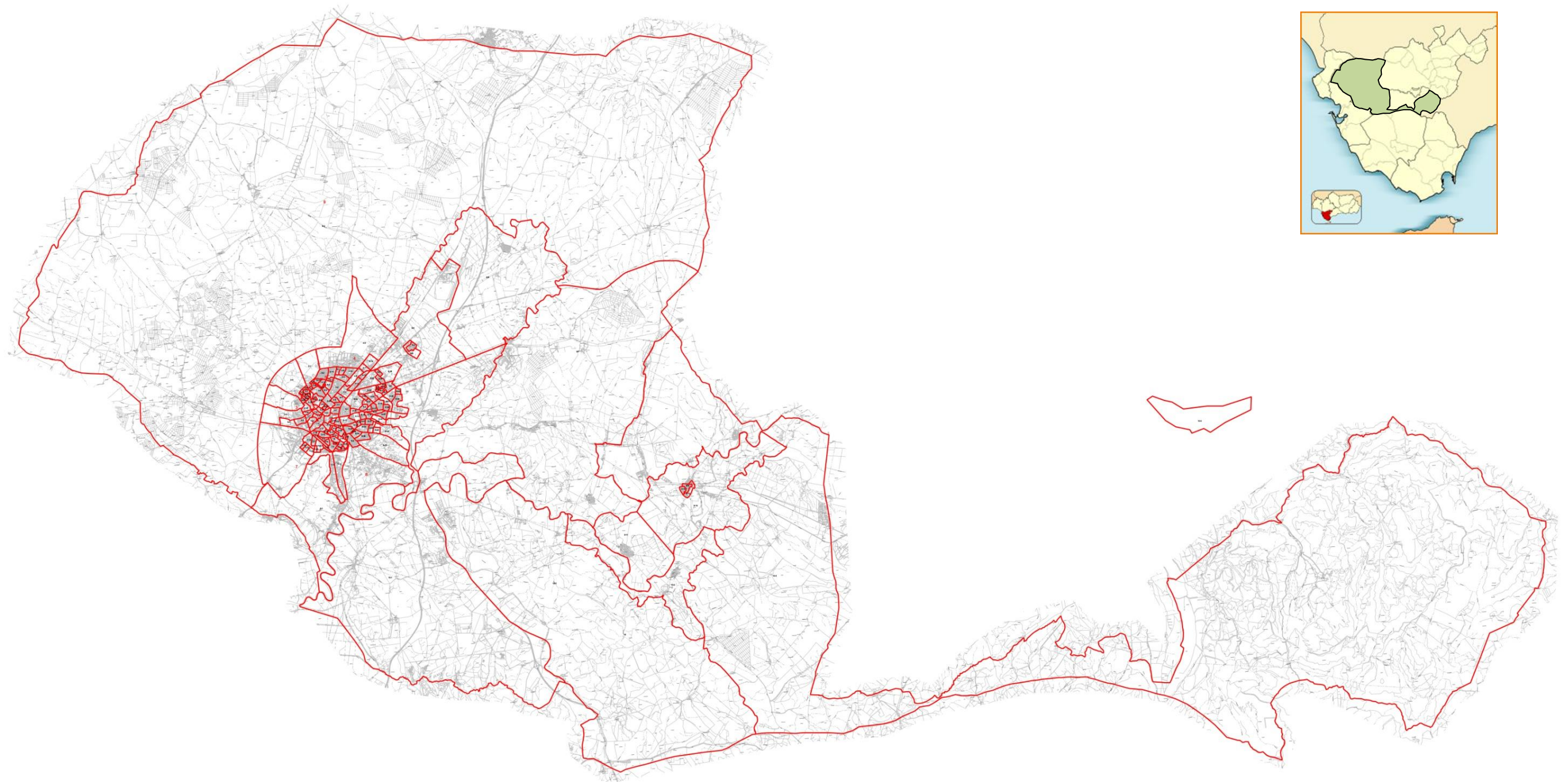


Imagen 5: Secciones Censales de Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

1.16 Análisis del Plan 2008-2018

El Plan Local de Vivienda 2008-2018 de Jerez, redactado por la Empresa Municipal de la Vivienda – EMUVIJESA –, fue aprobado en el Pleno Municipal del 27 de Noviembre del 2008, y posteriormente remitido a la Consejería competente para su conocimiento y aprobación.

Como ya hemos comentado anteriormente, este Plan Local de Vivienda, **pionero en Andalucía**, junto al de otras ciudades como Sevilla y Córdoba, ha tenido como objetivo planificar la construcción y rehabilitación de vivienda protegida, con la idea de **satisfacer las necesidades de los jerezanos** en relación a la vivienda.

El Plan Local de Vivienda se ha convertido en un instrumento técnico que, partiendo del análisis de la situación de la vivienda en la ciudad y de las condiciones socioeconómicas y urbanísticas, **define las estrategias y las actuaciones a promover o a desarrollar desde el gobierno local, en relación al suelo y al techo residencial, tanto existente como de nueva creación**.

El documento se compone de un **Programa de Actuaciones** que establece las diferentes líneas de actuación en materia de vivienda, basado en un **Estudio de Necesidades de Vivienda Social** para el municipio.

Por otra parte, **este Plan no hubiera sido posible sin el desarrollo del actual Plan General de Ordenación Urbana de la ciudad, así como sin una imprescindible cooperación interadministrativa entre el Ayuntamiento jerezano y las restantes administraciones responsables en materia de vivienda**.

Es importante destacar un hecho determinante en cuanto a la planificación en la redacción del Plan Local de Vivienda, más concretamente en cuanto a la prelación y orden cronológico lógico de los documentos o pilares necesarios para el desarrollo de las actuaciones de vivienda protegida en la ciudad; Al inicio de la redacción del documento, el Plan General de Ordenación Urbana ya estaba redactado y aprobado. En dicho PGOU estaba ya definido el número de viviendas necesarias, así como los porcentajes de vivienda protegida para cada zona de la ciudad, estando por tanto condicionada la política de vivienda en cuanto a su destino, no a las condiciones socioeconómicas de los demandantes de vivienda y su inclusión en los distintos programas recogidos en la normativa autonómica, sino más bien al contrario, marcada por la planificación urbanística, y adecuando a lo definido en el Plan, la tipología de vivienda protegida a desarrollar.

Parece lo más lógico, y así queda recogido en la normativa andaluza, que sea al contrario, que se parta de una redacción del documento de forma coordinada con la Delegación de Urbanismo, para que éste sea coherente con el contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. (Artículos 13 y siguientes de la Ley 1/2010 de 8 de marzo que regula el Derecho a la Vivienda en Andalucía).

Los objetivos del actual Plan Local vigente, y que además deben servir como punto de partida para su modificación y adaptación, se pueden resumir en los siguientes puntos:

Promover el acceso al alquiler como fórmula idónea para aquellos demandantes que por sus características socioeconómicas, no pueden permitirse acceder a una vivienda en propiedad.



Para el desarrollo de este punto, se crearon las siguientes líneas de actuación:

- Creación de una Base de Datos Genérica de Demandantes de Viviendas en Alquiler
- Agencia de Fomento del Alquiler

Detectar la vivienda vacía, con el fin de conocer el potencial de situaciones susceptibles de ser movilizadas por la Agencia de Fomento del Alquiler.

Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas en situación precaria actualmente existentes para evitar el despoblamiento de los barrios y la zona rural, de forma que se favorezca su integración social.

- Se han puesto en marcha todos los programas de rehabilitación de edificios y viviendas que se contemplan en el Plan Concertado: Rehabilitación de edificios, Rehabilitación Autonómica de Viviendas, Adecuación Funcional de Viviendas y Rehabilitación Individualizada de Viviendas.

Favorecer las condiciones de accesibilidad del parque actual de viviendas, removiendo los obstáculos que pudieran limitar la movilidad interior y exterior de sus residentes.

- Colaboración con EPSA y las solicitudes de rehabilitación singular de edificios: Instalación de Ascensores.

Renovar y mejorar el parque de viviendas actualmente existente, mediante las oportunas medidas de rehabilitación y accesibilidad.

Potenciar los servicios que actualmente ofrece el Ayuntamiento, a través de EMUVIJESA, e incorporar aquellos otros que pudiesen contribuir al desarrollo de este Plan.

- Se puso en marcha el Registro Municipal de Demandantes, Asesoramiento en estudios de viabilidad de montaje de ascensores, 2ª adjudicaciones de viviendas protegidas en alquiler, estudios de atrapados, etc.

Coordinar actuaciones en materia de vivienda con las administraciones estatal (Ministerio de Vivienda) **y autonómica** (Consejería de Vivienda) para hacer efectivas las determinaciones de este Plan, así como del Área de Rehabilitación Concertada de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

Asimismo, esta serie de objetivos se articularon en torno a **cuatro líneas estratégicas de actuación**, sobre las cuales pivotaban, a su vez, las actuaciones que modelan específicamente el Plan.

Estas cuatro líneas estratégicas eran:

Uno: Generación de vivienda protegida

Dos: Promoción del acceso al alquiler

Tres: Mejora de las condiciones del parque actual de vivienda

Y cuatro: Potenciación de los servicios de EMUVIJESA

Cabe destacar que del desarrollo de este Plan Municipal, surgieron dos documentos importantes: Estudio de Viviendas Vacías y Observatorio Municipal de Vivienda. De este último se llegaron a publicar 3 ejemplares.

1.17 Una propuesta alineada a los nuevos horizontes

El impacto de la crisis económica y del estallido de la burbuja inmobiliaria en el sector de la vivienda, **ha hecho necesaria la redacción de un nuevo Plan Municipal**. A este factor se le ha unido recientemente la situación sobrevenida de la crisis sanitaria. (Ver apartado 1.18)⁹

Además de estas circunstancias, los **cambios normativos** producidos en estos últimos tiempos están provocando que el marco legislativo en el que se sustentan cada uno de los programas de vivienda y suelo, deban ser adaptados a estas nuevas circunstancias.

Este nuevo Plan se **realiza a una escala de barrio**, tomando como unidad de análisis la SECCIÓN CENSAL, facilitando de esta forma la relación y comparación de los datos socio-demográficos con el análisis urbanístico de cada zona.

Para integrar la política de vivienda y suelo, el nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo, será un documento elaborado con **mayores niveles de participación** ciudadana, incluyendo a todos los sectores socioeconómicos de la ciudad.

1.17.1 Estudio de la Vivienda del PGOU de Jerez

Además de la experiencia del Plan Local de Jerez, el punto de partida del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2020-2024 es el estudio de vivienda que realiza el Plan General de Ordenación Urbana vigente en la ciudad. (Aprobado el 17 de abril de 2009- BOJA nº 127 de 2 de julio de 2009)

El Estudio realizado en el PGOU consta de tres partes:

La primera parte es un **estudio estadístico** del parque de viviendas, determinando el porcentaje de viviendas principales, secundarias y sin uso aparente, ubicación geográfica de las mismas, y número de licencias de obras para viviendas que se ha otorgado en los últimos años.

La segunda parte es un **estudio demoscópico** de las necesidades y preferencias de la vivienda de Jerez, los flujos de población y las previsiones de cambio de vivienda de los vecinos de la ciudad para los próximos 8 años.

La tercera parte estudia los **factores o indicadores que influyen en la demanda de vivienda** y los agrupa en aspectos económicos, financieros y demográficos y socioculturales.

1.18 Incidencia del Covid-19 en la vivienda

La crisis económica, laboral y social que hemos comenzado a sufrir va a impactar con mucha intensidad sobre las condiciones de vida de los españoles. **Una caída del PIB en 2020** de como mínimo el 9%, y de hasta el 15%, como pronostica el Banco de España, entrañará pérdidas masivas de renta, una aguda destrucción de empleo y la creación de amplias bolsas de pobreza, difíciles de combatir incluso mediante el empleo intensivo de las herramientas de un Estado del bienestar tan avanzado como el español, recién ensanchado con el ingreso mínimo vital.

El Banco de España describió recientemente la naturaleza del **problema de acceso a la vivienda** en propiedad que sufren los jóvenes españoles: la mayoría de ellos carece de ahorro acumulado, lo que impide acceder a un préstamo hipotecario de la cuantía suficiente para la adquisición de una vivienda. Esas dificultades, descritas por el Banco de España en un escenario pre-covid, van a verse multiplicadas ahora.

La política pública de vivienda debe actuar tanto por el lado de la oferta (disponibilidad de suelo y construcción de vivienda) como de la demanda. Existen ejemplos de éxito de políticas públicas de otros países que han conseguido facilitar enormemente el acceso de los jóvenes a una vivienda en propiedad.

Según comenta la autora Elena Lozano¹⁰, **La crisis del Covid-19 ha golpeado con mayor o menor incidencia a un amplio rango de sectores, entre los que no puede escaparse el inmobiliario. La oferta y la demanda de viviendas han ido fluctuando en las últimas semanas guiadas por la incertidumbre, por lo que van a producirse ajustes de precios, mientras por el lado de la inversión sigue habiendo interés en España. Tendrán lugar, además, en un contexto en el que la pandemia ha cambiado los hábitos y, por tanto, las características que queremos que tengan nuestras viviendas.**

Las costumbres adquiridas durante el confinamiento han cambiado la forma en la que miramos al lugar donde habitamos. Si antes, en general, prestábamos más atención a la ubicación de nuestras casas, ahora son el espacio y las comodidades, como jardines o piscinas, las características que buscamos en una vivienda y se está situando en las afueras de la ciudad. Según la agencia EFE, el **"encierro" al que nos hemos visto obligados en los hogares por la crisis sanitaria de la COVID-19, una situación ligeramente aliviada ahora con el inicio de la desescalada, ha propiciado en la arquitectura replantearse el diseño de las casas para adecuarlas a posibles futuros confinamientos.** Dos meses metidos entre cuatro paredes han motivado, en muchos casos, un cambio en el uso de las estancias de las viviendas: un comedor convertido en un *gimnasio temporal*; un dormitorio, en un aula online, o una terraza, en una anhelada prolongación del restaurante familiar preferido. Pero la zona de los domicilios que ha sufrido una verdadera transformación ha sido, sin lugar a dudas, el balcón o la ventana: de ser un espacio secundario o "residual" en

las grandes y medianas urbes se ha erigido en un habitáculo de "válvula de escape" e, incluso, en un elemento público muy importante de conexión con los vecinos más próximos.

A partir de ahora, confinamiento y habitabilidad de las viviendas permanecerán unidos en la memoria colectiva de varias generaciones. Este contexto alentó al profesor Javier Sánchez Merina¹¹, a proponer una **revisión de los elementos de la arquitectura** para otorgarles nuevas cualidades en un taller online que ha impartido a quince alumnos de Arquitectura de Isla Reunión, departamento de ultramar francés, situado en el Océano Índico.

En cuanto a la variación del precio, parece que tras la crisis del coronavirus va a bajar previsiblemente debido a las dificultades del entorno económico mundial, el cual está teniendo una incidencia particularmente acuciada en España, donde, como hemos sabido recientemente, el PIB ha tenido una caída del 18,5%.

Durante el confinamiento la venta de casas se desplomó un 37,5% interanual, mientras que la formalización de préstamos hipotecarios descendió un 28%. El mercado de compraventa de viviendas está viviendo una crisis que es inédita, pero esta misma característica hace que sea complicado establecer cómo se moverán los precios en el futuro. Y es que, en buena medida, dependerá de la evolución de la economía en general, la cual estará fuertemente afectada por la evolución de las soluciones a la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia del coronavirus. La mayoría de los expertos del sector coinciden en **prever una caída del precio de la vivienda**, pero difieren en las cifras, que podrían variar entre el 6,5% y el 20%, según la mayoría de las previsiones. Por su parte, Gonzalo Bernardos¹², señaló en una entrevista a Bloomberg, que, a su parecer, el desplome será evidente a partir de septiembre de 2020.

1.18.1 Ayudas para la vivienda

En cuanto a las **ayudas** puestas en marcha para minimizar el impacto económico sobre la vivienda, **el Plan Vive** describe que el Decreto-Ley 6/2020, de 30 de marzo, por el que se establecen medidas administrativas extraordinarias y urgentes en el ámbito social y económico como consecuencia de la situación ocasionada por el coronavirus COVID-19, que **agiliza los procedimientos para lograr el pronto pago de las ayudas al alquiler**; el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID19, que dispone **una moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias de los colectivos particularmente vulnerables**; el Real Decreto-ley 6/2020, de 10 de marzo, por el que se adoptan determinadas medidas urgentes en el ámbito económico y para la protección de la salud pública, que modifica la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de **medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios**, reestructuración de deuda y alquiler social, prorrogando el plazo por el que se

⁹ En el horizonte se vislumbra una crisis global por agotamiento de sistemas de producción y recursos energéticos que está exigiendo una rápida adaptación de los sistemas urbanos al sostenimiento global

y la mejora de la eficiencia energética, tal y como recientemente proponen los programas de las agendas urbanas, el plan 2030 derivados del programa Hábitat de la ONU.

¹⁰ Artículo: *La vivienda que viene tras el Covid* Diario digital el Independiente

¹¹ Profesor del Área de Proyectos Arquitectónicos de la Universidad de Alicante (UA),

¹² Experto inmobiliario y profesor de la Universidad de Barcelona.

suspenden los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables; y el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, que **apoya a las personas arrendatarias de viviendas habituales** estableciendo determinadas medidas y ayudas para paliar y evitar la vulnerabilidad residencial, y amplía la moratoria de la deuda hipotecaria, **y la extiende a otros colectivos**.

De la misma forma la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio ha publicado la Orden de 8 de junio de 2020, por la que se aprueban las bases reguladoras para la **concesión de ayudas**, en régimen de concurrencia no competitiva, para contribuir a minimizar el impacto económico y social **del COVID-19 en los alquileres de la vivienda habitual**¹³, Además también se publicó la Orden de 29 de junio de 2020, por la que se convocan para el ejercicio 2020, ayudas, en concurrencia no competitiva, **para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de la vivienda habitual**, cuyo plazo de solicitud iniciado el día 8 de julio de 2020 ha finalizado el día 30 de septiembre de 2020.

Cerramos este apartado con un apunte sobre la incidencia directa que la crisis sanitaria está teniendo en Emuvijesa, en relación a su parque de alquiler. Durante estos meses el nivel de **impago de rentas se ha visto elevado de forma preocupante**. Destacar que en aplicación de las medidas de ayudas para las personas vulnerables, se han gestionado las solicitudes de moratorias en el pago de las rentas de alquiler, así como las subvenciones que posteriormente se convocaron. Hay que destacar que sólo han podido solicitar esta moratoria aquellas personas que como consecuencia de la crisis sanitaria hubieran entrado en vulnerabilidad económica.

¹³ Programa incorporado al Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, modificado mediante la Orden TMA/336/2020, de 9 de abril.

PRIMERA PARTE: Genérica

2. MARCO NORMATIVO

ÍNDICE:

2.1	Contexto Histórico.....	25
2.2	Ley reguladora del derecho a la vivienda	25
2.3	Disposiciones derivadas de los Planes de Vivienda	26
2.4	Normativa de referencia:	29

2.1 Contexto Histórico

La **Constitución Española** establece en su artículo 47 el derecho al disfrute de una *vivienda digna y adecuada*, siendo los poderes públicos los responsables de promover las condiciones necesarias y de establecer las normas adecuadas para hacer efectivo este derecho.

Asimismo, el **Estatuto de Autonomía** para Andalucía dispone en su artículo 25 que *para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten*. Asimismo, el principio rector nº 22 del artículo 37 orienta las políticas públicas a *promover el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas*.

Para hacer efectivo el mandato constitucional, y en el entendimiento del urbanismo como una función pública, La Comunidad Autónoma Andaluza a través de la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)**¹⁴ reguló diversos instrumentos que facilitarían la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos la obligatoriedad de que los **Planes Generales de Ordenación Urbana** de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de **Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo**, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida. Además, establece que la selección de las personas destinatarias de Viviendas Protegidas se realizará respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia, de acuerdo con las normas de desarrollo de la citada Ley.

Por consiguiente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial de la **Ley de Autonomía Local de Andalucía**, que otorgan **competencia a los Ayuntamientos** para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda.

La regulación de este instrumento se realiza en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, **Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**. En dicha ley se define el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como un **instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio**.

2.2 Ley reguladora del derecho a la vivienda

Conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, surge la **Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**. Instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda de los municipios, en ella se establece la responsabilidad compartida entre la Junta de Andalucía y las Administraciones Públicas para hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada a la situación familiar, económica y social de la población.

Se entenderá por **vivienda digna y adecuada**¹⁵ aquella que reúna, al menos, los siguientes requisitos:

- a) Que se trate de una **edificación fija y habitable**, constituyendo, a efectos registrales, una finca independiente.
- b) Que sea **accesible**, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.
- c) Que sea una vivienda **de calidad**, en los términos recogidos en el artículo 3 de la citada Ley (sostenibilidad, eficiencia, funcionalidad, seguridad, habitabilidad, accesibilidad, adaptabilidad a la diversidad de unidades familiares, contribución a la cohesión social, incorporación de las innovaciones tecnológicas e información para el acceso a la vivienda).

De forma sintética, la Ley establece lo siguiente:

1. **Facilitar el acceso** a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y **fomentando el mercado de alquiler** de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la **rehabilitación y la promoción** de viviendas, como medio de fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable.

3. Facilitar el cambio hacia un **modelo de ciudad sostenible y accesible**, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada y en el marco de las filosofías de las políticas públicas sobre vivienda, el Título III incluye como **actuación prioritaria** de las Administraciones públicas andaluzas el fomento de la **conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque** de viviendas. Dicho Título contempla estas actuaciones como instrumento para promover el derecho a la vivienda (Artículo 17), así como la **rehabilitación integral de barrios** y centros históricos (Artículo 18) y las vías de financiación (Artículo 19).

El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes municipales. Se tendrá en cuenta también los artículos 10, 11 y 12 para determinar el planeamiento urbanístico en materia de vivienda en el ámbito autonómico. Estos artículos establecen que las actuaciones de rehabilitación y conservación del parque de viviendas existentes, así como el establecimiento de medidas tendentes a la eliminación de la **infravivienda** en Andalucía, son competencia de la Administración de la Junta de Andalucía y de las administraciones locales.

En su disposición adicional, la Ley 1/2010, de 8 de Marzo, establece la creación del **Observatorio de la Vivienda de Andalucía**, entre cuyas funciones reglamentariamente establecidas estarán la planificación, el estudio y el análisis del entorno y de la realidad social y económica andaluza del sector de la vivienda, colaborando en los trabajos que sobre esta materia pueda realizar cualquier otro órgano público.

En definitiva corresponde al Ayuntamiento de Jerez, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez, sino también su competencia general, la puesta en marcha y la articulación, dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas así como las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la **satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda** de vivienda en el municipio de Jerez y la rehabilitación de su parque de viviendas.

Por ello, la **Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez, como medio propio** del Ayuntamiento para desarrollar las políticas de vivienda, tiene encomendada la redacción, dirección, coordinación, control y seguimiento de este PMVS.

¹⁴ Ley 7/2002 de 17 de diciembre (BOE 14/01/2003)

¹⁵ Existe una profusa bibliografía sobre la concreción y definición de los términos calificativos de la vivienda. Destacaremos aquí lo especificado en la Observación nº 4 del Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, donde se pone de manifiesto la importancia del término “adecuada”, afirmando que su significado es dinámico y evolutivo, que se ve condicionado por

factores sociales, económicos, culturales, climáticos o ecológicos, identificando aspectos que son componentes invariables del derecho a la vivienda:

- Seguridad jurídica en la tenencia.
- Disponibilidad de servicios materiales, facilidades e infraestructuras.
- Gastos soportables.

- Habitabilidad.
- Asequibilidad.
- Lugar adecuado.
- Adecuación cultural.

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a la vivienda digna, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

El **planeamiento urbanístico promoverá la cohesión social**, previniendo fenómenos de segregación, exclusión o discriminación.

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, el artículo 16 de la Ley establece su obligación para crear los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida** (RPMDVP), base pública de datos con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

La Ley obliga a los ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes **Planes Municipales de Vivienda y Suelo**. Un Plan Municipal de la Vivienda es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años.

Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una **programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias** para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio.

El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

La coordinación entre las distintas administraciones y municipios deberá priorizar la incorporación de incentivos referentes a la bonificación de las tasas por expedición de licencias de obras y en el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras relativas a las actuaciones de rehabilitación.

Tabla 3: Compromisos de la administración local en la ley del derecho a la vivienda. Elaboración propia, 2020

2.3 Disposiciones derivadas de los Planes de Vivienda

Corolario al ordenamiento constitucional de España, la consecución de la política de vivienda y suelo se efectúa principalmente por la implementación de los planes de vivienda. La descentralización de la administración del estado en sus tres niveles competenciales básicos; estatal, autonómico y local, permite un ordenamiento

pormenorizado en cada uno de esos tres rangos: A nivel estatal, mediante el Plan Estatal de Vivienda, a nivel autonómico, mediante el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y a nivel local, mediante El Plan Municipal de Vivienda y Suelo

El Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía** de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 tiene como objetivos principales:

- Lograr el **derecho a una vivienda digna y adecuada** mediante las siguientes objetivos:
 - Intervenir desde lo público para asegurar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, **evitando los desahucios** de familias sin alternativa residencial, favoreciendo el diseño de un **urbanismo amable y sostenible** y contribuir a políticas contra el **vaciado rural**, al tiempo que apostar por la generación de empleo en el sector de la construcción centrado en la **rehabilitación y regeneración**.
 - Conocer en el territorio de Andalucía la relación entre la **oferta y la demanda de vivienda**.
 - Garantizar el acceso de la ciudadanía a un **alquiler asequible**, mediante la adopción de medidas como el incremento de la oferta del **parque en alquiler** y la **recuperación de viviendas desocupadas**.
 - Fomentar la construcción de **viviendas para familias con menor índice de renta** mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.
 - Fomentar la **edificación de viviendas protegidas** en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.
 - Fomentar la **rehabilitación del parque residencial** existente en Andalucía.
 - Impulsar la **regeneración urbana** para impulsar ciudades más sostenibles y humanas.
 - Mejorar la calidad del **espacio público de las ciudades**.
 - Intervenir sobre los **edificios de interés arquitectónico**, mediante su rehabilitación, adecuación y puesta en valor.
 - Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los **colectivos más vulnerables**, cuya situación de riesgo social se derive, entre otras, por motivos de la vulnerabilidad residencial y socio-económica.

k) Fomentar y optimizar la **coordinación de las actuaciones de los poderes públicos** y los agentes sociales y económicos para evitar situaciones de duplicidad y asegurar la coherencia entre necesidades y respuestas.

l) fomentar la **mejora del conocimiento** de la realidad de situación de la vivienda, asegurando la investigación y difusión a la ciudadanía del conocimiento disponible para establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

m) Fomentar **un incremento progresivo y consolidado del parque público** de viviendas para frenar el aumento de los precios.

2. Se fija también como objetivo mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica y otros servicios públicos electrónicos interoperables que ayuden a alcanzar los objetivos del apartado primero.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, publicado el 10 de marzo de 2018 regula el **Plan Estatal de Vivienda 2018-2021**. Los objetivos del Plan Estatal de Vivienda son en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, **fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural**, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los **deudores hipotecarios** como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la **cooperación y coordinación interadministrativa**, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la **calidad de la edificación** y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Contribuir al **incremento del parque de vivienda** en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes el acceso** al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.

7. Contribuir a evitar la **despoblación de municipios de pequeño tamaño**, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.

8. Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada **a las personas mayores**, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

9. Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las **personas con discapacidad**, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

10. Contribuir a mantener la **reactivación del sector inmobiliario**, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Ya el anterior Plan Estatal¹⁶ en su artículo 3 establecía que para ser destinatario de una vivienda protegida y poder acogerse a la financiación y ayudas en aquel plan recogidas, a partir del 26 de diciembre de 2009, el ciudadano tendría que estar inscrito en un **Registro Público de Demandantes**, creado y gestionado conforme a lo dispuesto por las Comunidades Autónomas.

En Andalucía, el artículo 23 de la Orden de 7 de julio de 2009 (BOJA 5 de agosto), por la que se publica el Texto Integrado del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por Decreto 395/2008, de 24 de junio, con las modificaciones introducidas por el Decreto 266/2009, de 9 de julio y sucesivas, establece que la selección de las personas destinatarias de alojamientos y viviendas protegidas, se realizará mediante los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas**, adjudicándose las viviendas entre aquellos demandantes inscritos que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido; debiendo obligatoriamente, por tanto, los interesados estar inscritos en dichos Registros, a partir del 26 de diciembre de 2009, para ser beneficiarios de una vivienda protegida.

En este sentido, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda publicó en el Boja de 30 de Enero de 2012, el Decreto 1/2012 de 10 de Enero, por el que se aprueba el

Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida¹⁷. Esta norma tiene por objeto homogeneizar el procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas de todos los registros municipales de demandantes que se constituyan en Andalucía, dejando libertad a cada municipio para que elabore y apruebe las bases de funcionamiento de su registro ajustándose al contenido del mencionado Reglamento.

Al margen de ser competencia municipal y autonómica hacer efectivo el derecho a una vivienda digna, la **Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación**, en su artículo 16.1, establece la obligación de los propietarios de conservar en buen estado la edificación mediante un adecuado uso y mantenimiento.

Por ello en Noviembre de 2008, el Ayuntamiento de Jerez, y según lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), aprueba una **Ordenanza Municipal**, con el propósito de regular en el término municipal de Jerez la obligatoriedad que tienen los propietarios de edificaciones y construcciones, de realizar una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y cumplir del deber recogido en el artículo 155 de la LOUA. Todas las edificaciones y construcciones, al margen de su uso o destino, estarán sujetas a la realización de la inspección técnica si cumplen lo siguiente:

- a) Tener una antigüedad superior a 20 años.
- b) Estar catalogadas o protegidas por el Plan General de Ordenación Urbana, Catálogos o demás figuras de Planeamiento.

En la Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de 19 de Enero de 2009, se concretan las formas de efectuar las inspecciones, plazos y contenido de las mismas, así como una relación de las fincas y viviendas obligadas a llevarlas a cabo, pertenecientes a los Sectores de Rehabilitación Integral del Conjunto Histórico de Jerez.

El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, establece la obligatoriedad de la Inspección Técnica de Edificios (ITE), así como sus requisitos esenciales. La ITE consiste en una inspección periódica y obligatoria para todos los edificios, con unos plazos de cumplimiento en función de la antigüedad del mismo, siendo el principal objetivo acreditar su estado de seguridad constructiva.

Los edificios con una antigüedad superior a 50 años, salvo que las Comunidades Autónomas fijen una distinta en su normativa, destinados preferentemente a uso residencial, deberán ser objeto de una inspección técnica periódica que asegure su buen estado y debida conservación, cumpliendo los siguientes requisitos:

- a) Evaluar la adecuación de estos inmuebles a las condiciones legalmente exigibles de seguridad, salubridad, accesibilidad y ornato.
- b) Determinar las obras y trabajos de conservación que se requieran para mantener los inmuebles en el estado legalmente exigible, y el tiempo señalado al efecto.

Si en la inspección realizada se detectaran deficiencias, la eficacia del documento acreditativo de la misma, a efectos de justificar el cumplimiento del deber legal de conservación referido en el artículo 9 de la Ley de Suelo, quedará condicionada a la certificación de la realización efectiva de las obras y los trabajos de conservación requeridos para mantener el inmueble en el estado legalmente exigible, y en el tiempo señalado al efecto.

En relación con lo anterior, El Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, **regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas para 2013-2016**, establece una serie de ayudas y subvenciones para cumplir los fines del Plan, fomentando la sostenibilidad y competitividad de las ciudades. Las medidas estatales aquí contenidas, se articulan junto a los contenidos del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación, ajustando las contenidas en la normativa estatal a las características de la demanda y a los objetivos de la política de vivienda y suelo en Andalucía.

El Capítulo VIII del Real Decreto establece una línea de ayudas para apoyar la implantación **del Informe de Evaluación de Edificios (IEE)**, Aunque actualmente está derogado¹⁸ por los tribunales es probable que en adelante su contenido se desarrolle en términos similares a los actuales. En Andalucía se ha previsto en sustitución del mismo un informe de técnico competente. No obstante en el IEE podemos identificar el modelo de informe con los contenidos que obligatoriamente debe tener este documento. Debe incluir el análisis de las condiciones de accesibilidad, eficiencia energética y estado de conservación de los mismos, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión. La Administración podrá requerírsele a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda.

El IEE debe identificar el bien inmueble, con expresión de su referencia catastral y contener, de manera detallada:

- a) La evaluación del estado de conservación del edificio.
- b) La evaluación de las condiciones básicas de accesibilidad universal y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización del edificio, de acuerdo con la normativa vigente, estableciendo si el edificio es susceptible o no de realizar ajustes razonables para satisfacerlas.

¹⁶ Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, (Real Decreto 233/2013, de 5 de abril)

¹⁷ El reglamento ha sido modificado el 29 de junio de 2012.

¹⁸ El Tribunal Constitucional, en Sentencia 143/2017, de 14 de diciembre, publicada en el BOCM nº 15, de 17 de enero de 2018, ha declarado inconstitucional y nula, entre otras cuestiones, la regulación

del Informe de Evaluación del Edificio recogida en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

c) La certificación de la eficiencia energética del edificio, con el contenido y mediante el procedimiento establecido para la misma por la normativa vigente. Recordar la obligatoriedad del certificado de eficiencia energética para viviendas que vayan a ser vendidas o alquiladas desde el 1 de Junio de 2013.

Cuando, de conformidad con la normativa autonómica o municipal, exista un Informe de Inspección Técnica que ya permita evaluar los extremos señalados en las letras a) y b) anteriores (no se trata del caso de Jerez), se podrá complementar con la certificación de la eficiencia energética referida en la letra c), y surtirá los mismos efectos que el informe regulado por la Ley 8/2013. Asimismo, cuando el IEE contenga todos los elementos requeridos de conformidad con la normativa autonómica o municipal, podrá surtir los efectos derivados de la misma, tanto en relación con la posible exigencia de la subsanación de las deficiencias observadas, como en cuanto a su posible ejecución subsidiaria por parte de la Administración y a costa de los obligados. Todo ello, con independencia de la aplicación de las medidas disciplinarias y sancionadoras que procedan, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística aplicable.

Pero la normativa estatal básica de referencia para este informe es la conocida **Ley de la 3 erres**; Ley 8/2013, de 26 de junio, **de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**. En su preámbulo se establece que el parque edificado español necesita intervenciones de rehabilitación y de regeneración y renovación urbanas que permitan hacer efectivo para todos, el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, así como la exigencia del deber de sus propietarios de mantener los inmuebles en adecuadas condiciones de conservación.

Esta Ley contiene un Título I dedicado al **Informe de Evaluación de los Edificios**, y los artículos y disposiciones que hacen referencia al mismo son:

- Artículo 4: El Informe de Evaluación de los Edificios.
- Artículo 5: Coordinación administrativa.
- Artículo 6: Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.
- Disposición transitoria primera: Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.
- Disposición final decimoctava: Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Primera, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del IEE deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se indican:

a) Para los edificios de tipología **residencial de vivienda colectiva** que ya tuvieran **más de 50 años** el 28 de junio de 2013 (fecha de entrada en vigor

de la Ley), en el plazo máximo de 5 años. Es decir, deberán contar con el IEE antes del 28 de junio de 2018.

b) Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan cumpliendo 50 años a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en la que vayan alcanzado tal antigüedad.

c) Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva de más de 50 años que ya hubieran realizado, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, la Inspección Técnica del Edificio (ITE) de conformidad con su normativa aplicable y que, de acuerdo ésta, deban revisarla antes de 10 años a contar desde la entrada en vigor de la Ley, en el momento que corresponda dicha revisión.

d) Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva de más de 50 años que ya hubieran realizado, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 8/2013, la Inspección Técnica del Edificio (ITE) de conformidad con su normativa aplicable y que, de acuerdo ésta deban revisarla transcurridos más de 10 años desde la entrada en vigor de la Ley, deberán completar su ITE con los aspectos que estén ausentes de la misma y que se exijan de acuerdo con el IEE, antes del 28 de junio de 2023.

e) Para **cualquier edificio**, con independencia de su antigüedad, cuyos titulares **pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación**, de accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

f) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa de la Comunidad Autónoma o el Ayuntamiento correspondientes, que podrán establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de la ubicación del edificio, su antigüedad, tipología o uso predominante.

Es decir, que esta normativa establece la obligatoriedad de la realización de dicho informe, y que según el artículo 4 de la Ley 8/2013, indica que están obligados los propietarios de inmuebles ubicados en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan una antigüedad superior a los 50 años. En principio, y salvo que así lo exija la normativa autonómica o municipal, están excluidas por tanto las viviendas unifamiliares.

También están obligados a realizar el IEE los propietarios de cualquier edificio, con independencia de su antigüedad, cuando pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética, y siempre con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.

Un aspecto relevante de la ley de las 3 R es la definición del término **Infravivienda** en relación al cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad. La ley

8/2013 define como infravivienda **la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúna las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable**. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.

Por su parte, **la Ley 4/2013, de 1 de Octubre, aprobada para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda**, surgida ante el actual escenario de crisis económica y emergencia social, introduce en el apartado 5 de su artículo 1, importantes modificaciones en los preceptos de la Ley 1/2010. Entre ellas se encuentra la concesión de subvenciones tanto a personas arrendatarias como a entidades intermediarias con la finalidad de fomentar el acceso a la vivienda mediante la puesta en arrendamiento de las viviendas deshabitadas, o la consideración del parque residencial existente como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada en Andalucía. A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, en la práctica es considerada como un simple bien de consumo sujeto a la ley de oferta y demanda, consideración que debe cambiar ante la preocupante cantidad de vivienda vacía existente en España y, por extensión, Andalucía, con sus consiguientes consecuencias sociales. La gestión del stock de viviendas deshabitadas para fomentar su inserción función social debe acompañarse de la creación de incentivos para el alquiler y la apuesta por una política de rehabilitación como herramienta más adecuada para el contexto actual y del futuro.

De acuerdo con lo establecido en la **Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones**, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución del Plan Local, podrá priorizarse el actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, procurando velar en cualquier caso por el interés público de las actuaciones.

Finalmente, las actuaciones y disposiciones en materia de rehabilitación, inspección técnica de edificios y eficiencia energética se encuadran a nivel europeo en el contexto de las **Estrategias Integradas de Desarrollo Urbano Sostenible en el periodo 2014-2020**. El artículo 7.1 del Reglamento 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), busca hacer frente a los retos económicos, ambientales, climáticos, demográficos y sociales que afectan a las zonas urbanas teniendo como principio el desarrollo sostenible. En el artículo 7.4 de dicho Reglamento se establece la conexión el citado desarrollo urbano sostenible y la inversión en crecimiento y empleo destinando el 5% de los recursos del FEDER asignados a nivel nacional a su consecución.

A modo de resumen, a continuación se relaciona la Normativa que incide directa o indirectamente en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez:

2.4 Normativa de referencia:

Normativa Estatal

- Ley 38/1999, de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013.
- Ley 2/2001, de 4 de marzo de Economía Sostenible, modificada por la Ley 8/2013 y por la ley 27/2013.
- Ley 38/2003, de 17 de Noviembre, general de subvenciones.
- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación y modificaciones sucesivas.
- Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de Julio, donde se establece la obligatoriedad de llevar a cabo la Inspección Técnica de Edificios (ITE).
- Real Decreto 235/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el procedimiento básico para certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013 de 4 de junio de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013 de 26 de Junio de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbana.
- Ley 4/2013 de 1 de Octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Reglamento 1301/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 17 de diciembre de 2013, sobre el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER)
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.
- Decreto 106/2018, de 9 de marzo, publicado el 10 de marzo de 2018 por el que se aprueba el Plan Estatal de vivienda 2018-2021.

Normativa Autonómica

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de Noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto1/2012.
- Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.
- Decreto 1/2012 de 10 de Enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación urbana.

- Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030.

Normativa Municipal

- Plan General de Ordenación Urbana. Aprobado el 17 de abril de 2009
- Reglamento de acceso y uso de viviendas de emergencia social. Ayto. Jerez de la Frontera. Diciembre 2012

- Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, de 19 de Enero de 2009
- Reglamento regulador del RPMDVP
- Ordenanza reguladora de subvenciones de tasas urbanísticas en materia de vivienda y actuaciones de interés municipal en el Conjunto histórico - artístico.
- Ordenanza reguladora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas. Ayto. Jerez de la Frontera. Noviembre 2008.

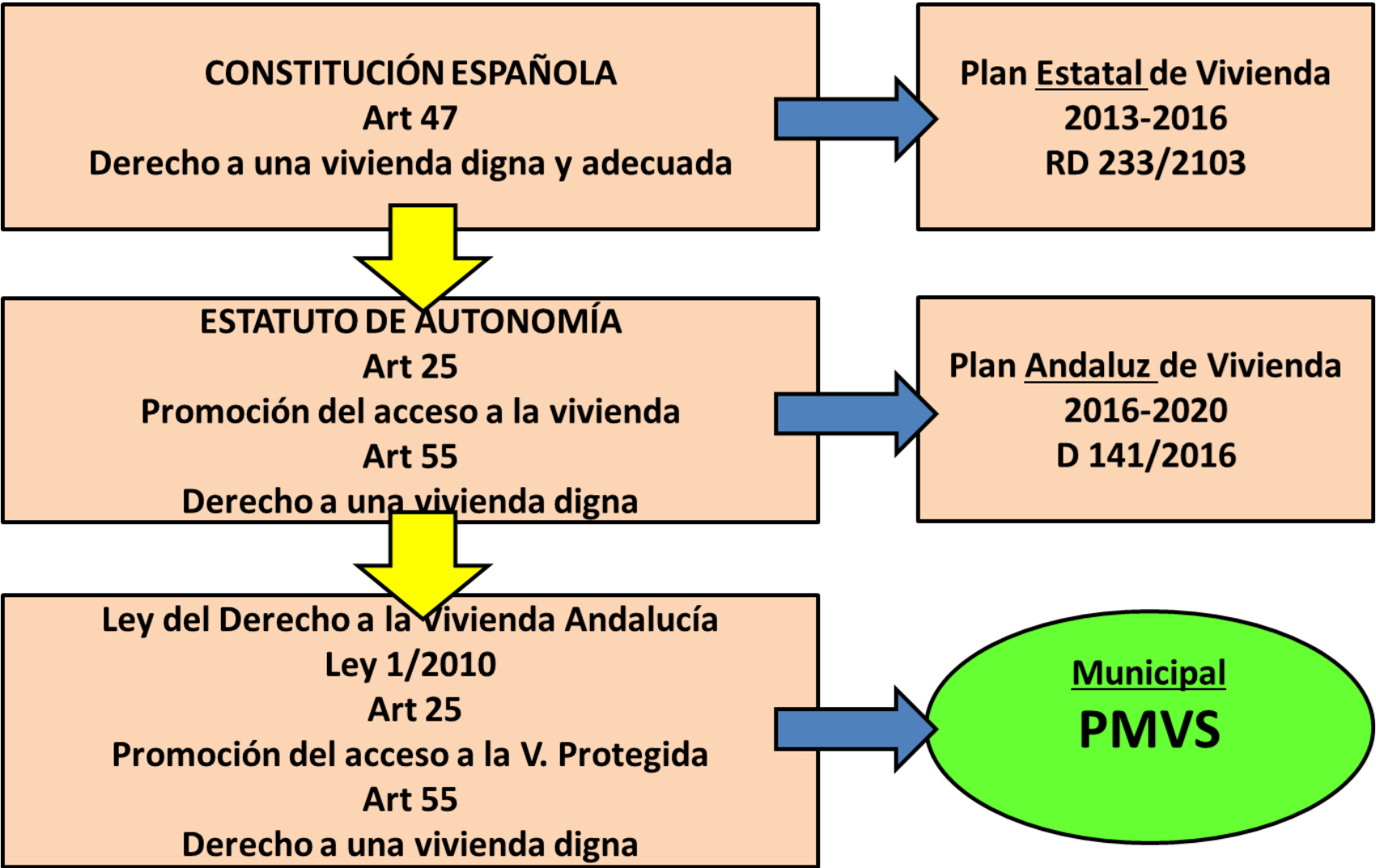


Imagen 6: Esquema del marco jurídico del PMVS. Fuente: Elaboración propia, 2020

PRIMERA PARTE: Genérica

3. OBJETO y ESTRUCTURA

ÍNDICE:

3.1	Objeto del PMVS.....	33
3.2	Estructura de PMVS.....	33
3.3	Metodología de trabajo.....	33
3.3.1	Documentos previos.....	33
3.3.2	Estudio socio-demográfico de la población.....	33
3.3.3	Cruzado de datos GIS: población - vivienda - suelo.....	34
3.3.4	Estudio planimétrico.....	34
3.3.5	Fichas de trabajo	34
3.3.6	Estimación de la demanda.....	34
3.3.7	Necesidades de vivienda: libre y protegida.....	34
3.3.8	Estudio de necesidades de ascensores.....	34
3.3.9	Análisis del planeamiento vigente.....	34
3.3.10	Propuesta de objetivos.....	35
3.3.11	Plan de participación ciudadana.....	35

3.1 Objeto del PMVS

El objeto del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez 2020-2024 es **identificar y cuantificar las necesidades de vivienda** del municipio y concretar las **actuaciones a promover o a desarrollar** desde el ámbito Municipal y el gobierno local en relación al suelo y al techo residencial, tanto existente, como de nueva creación.

Como ya se ha comentado en apartados anteriores, la finalidad del PMVS es fomentar la ejecución del derecho ciudadano a disponer de una vivienda digna y adecuada, tal y como viene establecido a nivel constitucional, estatutario y local.

Una vez que se identifiquen y cuantifiquen las necesidades de vivienda de Jerez, se articularán las medidas necesarias para atenderlas. Para ello se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

El plan debe estar incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico vigente y ser coherente con el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 de Vivienda.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez pretende dar **respuesta a la demanda insatisfecha**, promoviendo desde la iniciativa pública viviendas adaptadas a los nuevos modelos de hogares que están continuamente surgiendo. Este impulso esencial de la iniciativa pública en la promoción de viviendas debe verse complementada con aquellas actuaciones que desde el sector privado y entidades financieras logren facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a todos los jerezanos y jerezanas que la necesitan.

El fin último, en suma, será crear una **oferta de vivienda totalmente adaptada a las necesidades** de vivienda detectadas en el municipio.

El documento Provisional pretende ser un documento **dinámico y participativo**, que ofrezca propuestas de actuación para ser debatidas y contrastadas por los ciudadanos de acuerdo a las necesidades de la demanda.

3.2 Estructura de PMVS

La estructura del PMVS, responde puntualmente a los contenidos indicados en la Guía-Modelo para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo¹⁹ de conformidad lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.²⁰ Esta estructura se refleja tanto en la composición, distribución y forma de presente documento, como en la organización y metodología de trabajo que se ha empleado para la elaboración del mismo.

En síntesis, el Plan consta de 5 partes principales o bloques de trabajo: **Genérica, Analítica, Estratégica, Programática y Participativa**.

Las partes; Analítica, Estratégica, Programática y Participativa obedecen a las indicaciones estructurales de la Guía-Modelo y se desarrollan más adelante.

En cuanto a la parte genérica, como ya se ha visto en lo expuesto hasta ahora, agrupa **la información complementaria** y el trabajo transversal preparatorio para la elaboración de los restantes apartados.

Desde el punto de vista analítico el plan refleja la **información y diagnóstico** de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Aborda el trabajo para obtener la información de las necesidades de vivienda, el estado del parque, su conservación y disponibilidad para el uso.

En el aspecto estratégico se establecen los **objetivos y estrategias** a seguir para afrontar las soluciones a los problemas y satisfacer la demanda.

En el ámbito programático se desarrollan, el calendario y la **programación de las actuaciones** propuestas para el plazo de vigencia del plan, que corresponde a un período de 5 años. 2020-2024

En el ámbito participativo el plan va acompañado de un **Plan de comunicación y participación** que posibilita la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.)

El eje estructural consta de 7 apartados:

- Consideraciones Generales
- Marco Normativo
- Objeto y Estructura
- Información y diagnóstico
- Objetivos y Estrategias
- Programa de actuación
- Plan de Participación Ciudadana

3.3 Metodología de trabajo

El proceso de trabajo para la realización del nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez 2020-2024 se ha desarrollado respondiendo al siguiente esquema:

3.3.1 Documentos previos

En primer lugar se ha partido del estudio y análisis de los documentos más recientes que en materia de vivienda y suelo existen en la Corporación Municipal, ya relacionados en apartado 1.2. Estos documentos, alguno de los cuales estaban en fase de redacción en el momento de iniciar el estudio, han arrojado numerosos datos para el conocimiento del estado actual de la ciudad.

Análisis Normativo

Se he estudiado el marco jurídico, los antecedentes y la normativa en vigor para la elaboración e implantación del PMVS 2020-2024 de Jerez.

3.3.2 Estudio socio-demográfico de la población

Seguidamente se ha llevado a cabo el trabajo analítico. Se ha efectuado un estudio socio-demográfico de la ciudad y su entorno, basándose en varias fuentes y en datos del Instituto Nacional de Estadística de España (INE) y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) principalmente. El resultado constituye una buena parte del documento de análisis.

Necesidades de vivienda: oferta y demanda

Este aspecto estudia la evolución de las necesidades de vivienda, en cuanto a su número, como continuación del horizonte del primer Plan Municipal 2008-2018. Se ha tenido en cuenta, la evolución demográfica, el ritmo de formación de nuevos hogares, y factores como la mortalidad, natalidad y movimientos migratorios.

Se ha determinado igualmente el parque de vivienda disponible existente en la ciudad de Jerez, tanto de desde el punto de vista de la vivienda de la obra nueva, como el mercado de segunda mano y alquiler. Los datos obtenidos en este análisis, establecen el perfil socioeconómico de la demanda existente en Jerez, así como las características de las viviendas demandadas. Para este análisis se ha tenido en cuenta parámetros tales como: Precios, Superficie, Tipología, Programa funcional (dormitorios) y localización. Igualmente se ha efectuado un estudio comparativo de la oferta de vivienda para compra y ubicadas en la ciudad de Jerez sobre ofertas publicadas en webs inmobiliarias durante el transcurso del varios años.

Además de las fuentes estadísticas referidas en el apartado anterior, se han cotejado los resultados de estudios de oferta y demanda llevados cabo por las API de la ciudad a partir del año 2014 junto con los informes anuales del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

¹⁹ Publicada en 2017 por la dirección general de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda.

²⁰ Ley 1/2010, de 8 de marzo

3.3.3 Cruzado de datos GIS: población - vivienda - suelo

Como ya se ha comentado en otros apartados, a través del Departamento municipal de Desarrollo SIG (Sistema de Información Geográfica) se ha efectuado una exploración y cruzado de las bases de datos propias y ajenas con la determinación de extraer los datos relativos al parque de viviendas, suelo y de habitantes. Tales como el número, tipología, antigüedad, de las viviendas, numero de solares edificadas o la franja de edad de la población. Todos los datos, se han obtenido además, con referencias a sus secciones censales y han sido exportados a cartografía digital para su exportación. Asimismo, el resultado en bruto, se ha exportado a tablas Excel para su tratamiento posterior.

Estudio de viviendas vacías y régimen de uso:

El régimen de uso de las viviendas se ha fragmentado en tres posibles estados. El uso como vivienda habitada, el de vivienda sin uso aparente (de cuyo estudio y análisis podría caracterizarse la vivienda vacía) y la vivienda de otros usos.

Para la cuantificación de cada uno de ellos se han cruzado los datos catastrales relativos a viviendas, con las bases de datos de suministro domiciliario de agua, clientes y consumos de agua corriente en viviendas de Aquajerez.

Las viviendas *sin uso aparente* son aquellas que no tienen contrato de suministro de agua. Las viviendas de *otros usos* se han obtenido de aquellas viviendas que disponen de contrato de suministro de aguas pero su consumo es menor de 4,5m³ anuales. Éstas no se han considerado deshabitadas sino con uso residual o secundario aunque no compatible con el de vivienda domiciliaria habitual y permanente. El resto de viviendas corresponden a viviendas con contrato y consumo anual mayor de 4,5 m³; compatible con el *uso de vivienda habitada*

Estudio de rehabilitación y obsolescencia

Estudiando criterios de adaptación normativa a la antigüedad de los edificios por tramos, se han determinado coeficientes correctores que, aplicados al número de viviendas de la ciudad puedan obtener las que requieren ser rehabilitadas²¹. Por otro lado, se ha determinado un coeficiente o porcentaje sobre esas viviendas que requieren de rehabilitación, al cual hemos denominado *coeficiente de obsolescencia*. La obsolescencia se entiende aquí como la imposibilidad de adaptar a la normativa en vigor a aquellas viviendas que aun requiriendo de urgente

rehabilitación por su antigüedad presenta tales carencias técnicas o físicas que limita o imposibilita su uso como vivienda²². *Estudio de Hogares en fase de extinción.* Sobre el dato del número de hogares que hay en la ciudad habitados por una única persona con edad superior a 75 años, se ha calculado el número de hogares que estadísticamente desaparecerán en los próximos años por extinción²³.

Estudio del régimen de propiedad

Se han cruzado los datos del padrón de habitantes con el de bienes inmuebles destinados a vivienda y se han efectuado dos distinciones las viviendas en donde alguno de sus titulares está empadronado en ella y las que no.

3.3.4 Estudio planimétrico

Con las bases cartográficas de las tipologías de viviendas obtenidas por el Departamento de Desarrollo SIG se han elaborado un conjunto de planos pormenorizados del parque de vivienda-suelo y referidos a agrupaciones censales. Estas agrupaciones se han efectuado atendiendo al máximo interés expositivo del plan y circunscritas al ámbito geográfico de los Distritos y Consejos Territoriales de participación de la ciudad, sin menoscabo de la presentación y claridad.

3.3.5 Fichas de trabajo

Por cada sección censal y agrupación geográfica de trabajo se han elaborado fichas de datos relativos al parque de viviendas, suelo y habitantes. Estas fichas se han confeccionado en tablas Excel a partir de los datos extraídos por el Departamento de Desarrollo SIG, Registro Provincial de Ascensores, Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y el Área de Acción Social y Políticas Inclusivas del Ayuntamiento. El resultado ofrece un elenco de fichas que pueden visualizarse mediante gráficas e iconos de referencia y cuyos resultados pueden filtrarse por Secciones Censales, Distritos o el conjunto del Término Municipal de Jerez.

3.3.6 Estimación de la demanda.

Con los datos actuales procedentes del cruzado de las fuentes consultadas y las fluctuaciones de población y de hogares previstos para los próximos 5 años, se ha estimado la demanda bruta de vivienda en la ciudad.

3.3.7 Necesidades de vivienda: libre y protegida

Una vez determinada las necesidades globales de vivienda en la ciudad y considerando la disponibilidad, obsolescencia del parque existente, la tipología de oferta y situación del mercado inmobiliario, así como las previsiones de puesta en carga de las viviendas sin uso aparente, se cuantifica el número de viviendas que es necesario disponer en la ciudad para satisfacer la demanda bruta de vivienda para los próximos 5 años.

Este número de viviendas, deberá ser un compendio entre aquellas que actualmente existen y están en buen uso, las que deban entrar en el mercado inmobiliario o de alquiler, y las que será necesario rehabilitar y construir en la ciudad.

A su vez, se calculará porcentualmente y en función de las posibilidades económicas de los demandantes, el número de viviendas protegidas que son necesarias en la ciudad. Ya que los demandantes que no puedan acceder al mercado libre deberán obligatoriamente acudir a la vivienda protegida.

3.3.8 Estudio de necesidades de ascensores

Se ha requerido a la Delegación Provincial de Cádiz de la Consejería de Empleo, Empresa y Comercio- Industria, Energía y Minas que facilite datos de los ascensores en uso y actualizados en el Término Municipal de Jerez. Se ha efectuado un estudio de las necesidades de ascensores en los edificios de la ciudad, filtrando los datos de los edificios de viviendas de menos de tres plantas, obtenidos por el Departamento de Desarrollo SIG, con los datos obrantes en el Registro Provincial de Ascensores de la citada consejería y con el informe de eliminación de barreras arquitectónicas en la ciudad efectuado por la empresa Praysa.

3.3.9 Análisis del planeamiento vigente

Se ha requerido al departamento de Planeamiento de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento que efectúe un análisis del Plan General de Ordenación Urbana vigente. En este análisis se ha analizado la capacidad del suelo urbanizable sectorizado, el suelo urbano no consolidado, así como las reservas de suelo para vivienda protegida. Finalmente se ha estudiado las relaciones e interacciones entre el PMVS y PGOU.

²¹ No se hace distinción, en los números finalmente obtenidos, del tipo o características o intensidad de las intervenciones de rehabilitación que son necesarias, pues ello requiere un estudio más intenso y específico, el cual excede del alcance del presente documento. En este apartado se hace tan solo una reseña numérica de las viviendas que requieren algún tipo de intervención para volver a su pleno uso adaptado a la normativa actual. Las necesidades derivadas de la falta de mantenimiento u obsolescencia de elementos por antigüedad, son responsabilidad de los propietarios de los inmuebles que tienen el deber de conservación fijado en el art. 155 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre de

Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA y son tratadas por la vía de la disciplina urbanística e inspecciones ITE. (ver apartado 4.5.2)
²² Las viviendas obsoletas presentan condiciones de infravivienda y se asemejan más a la denominación de alojamiento. Una causa de obsolescencia es la imposibilidad de colocar ascensores en los edificios que genera la existencia de personas atrapadas cuando éstas tienen problemas de movilidad o dificultades físicas. El futuro de estas viviendas obsoletas es incierto y objeto de debate. En Jerez se han desarrollado algunas intervenciones para eliminar la obsolescencia como las actuaciones de reedificación de la barriada de San Juan de Dios o la de reedificación del barrio de

Cerrofrutos consistentes en la demolición de las viviendas obsoletas y la edificación de otras tantas en modernos residenciales.
²³ Para el cálculo de previsiones demográficas en cualquier población, se estima que la desaparición de hogares está en torno a los 45 hogares por cada 1.000 residentes de 75 y más años según Julio Vinuesa Angulo (*Estimación de las necesidades de vivienda en España 2011-2021*) Las personas mayores que viven solas, son un colectivo objeto de estudio asociado a la próxima liberación de la vivienda que ocupan.

3.3.10 Propuesta de objetivos

En respuesta a las necesidades planteadas en el Documento de Avance del presente Plan y como resultado de las conclusiones de un proceso público de participación ciudadana, se ha elaborado una propuesta de Objetivos y Estrategias para llevar a cabo y desarrollar las líneas estratégicas del mismo y programas concretos de actuación. Las propuestas tienen como propósito marcar las líneas directrices de actuación en materia de política municipal y determinar unas primeras medidas que puedan responder al análisis y diagnóstico efectuado. En segundo grado, tienen el propósito de mantener un permanente debate acerca del proyecto de ciudad y del modelo de vida urbano que debe desarrollarse en el entorno habitable para considerar futuras modificaciones y propuestas de los planes de vivienda y suelo. Por último y, en su caso, serán elevadas a los estamentos políticos locales para su debate y aprobación.

3.3.11 Plan de participación ciudadana

En paralelo al trabajo anterior, el servicio municipal de Participación Ciudadana ha elaborado el Plan de Participación del presente documento. Las técnicas de participación indicadas, así como el seguimiento y la calendarización de las actividades propuestas, se desarrollan de manera transversal al PMVS.



SEGUNDA PARTE: Analítica

4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

ÍNDICE:

4.1	Población y demanda residencial.....	39	4.5.4	Oficina Municipal de Intermediación de desahucios - OMID.....	88
4.1.1	Contexto Histórico.....	39	4.5.5	Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. - EMUVIJESA.....	88
4.1.2	Estructura poblacional	41	4.5.6	Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).....	89
4.1.3	Consideraciones para la estimación de la demanda de vivienda en la ciudad.....	42	4.6	Recursos de vivienda de colectivos locales	90
4.1.3.1	Metodología de la proyección de población.....	45	4.7	DAFO.....	90
4.1.3.2	Metodología de la Proyección de hogares.....	47	4.7.1	Generalidades.....	90
4.1.3.3	Proyecciones de población y hogares	48	4.7.2	Debilidades	90
4.1.4	Estimación de la demanda de vivienda en la ciudad.....	50	4.7.3	Amenazas.....	90
4.1.4.1	Perfil del demandante de vivienda libre.	53	4.7.4	Fortalezas.....	90
4.1.4.2	Perfil del demandante de vivienda protegida.....	54	4.7.5	Oportunidades.....	90
4.1.4.2	Demandante con necesidades especiales.....	57			
4.1.5	Vulnerabilidad y zonas desfavorecidas	59			
4.1.5.1	Personas mayores.	61			
4.2	Parque de viviendas	61			
4.2.1	Datos estadísticos del parque de viviendas.	61			
4.2.2	Densidad de edificios por zonas.....	62			
4.2.3	Antigüedad, estado de conservación y rehabilitación.	65			
4.2.4	Tamaño de las viviendas de parque existente	66			
4.2.5	Régimen de protección y vivienda protegida.....	66			
4.2.6	Accesibilidad y ascensores en edificios	66			
4.2.7	Infravivienda y chabolismo	69			
4.2.8	Régimen de tenencia, titularidad y uso: viviendas sin uso aparente.....	69			
4.2.9	Viviendas turísticas y alojamientos	70			
4.2.10	Parque de Vivienda Pública.....	71			
4.2.11	Oferta de la vivienda libre	74			
4.2.12	Mercado inmobiliario.....	74			
4.2.13	Viviendas de entidades bancarias	75			
4.3	Parque de suelo.....	76			
4.3.1	Suelo residencial	76			
4.4	Análisis del Planeamiento	77			
4.4.1	Descripción de la estructura Urbana.....	77			
4.4.2	El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).....	78			
4.4.3	Planificación Subregional	79			
4.4.4	Planeamiento Urbanístico.....	80			
4.4.5	Relación entre el PMVS y el Planeamiento Urbanístico.....	84			
4.5	Recursos Municipales.....	84			
4.5.1	Registro Municipal de Solares - RMSER	84			
4.5.2	Registro Público de la Inspección Técnica de Edificios - RPITE	86			
4.5.3	Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida – PRMDVP	87			

4.1 Población y demanda residencial

4.1.1 Contexto Histórico

El desarrollo de España en las últimas décadas del siglo XX y principios del XXI se ha caracterizado por una auténtica explosión urbana, cuyo origen fue un notable dinamismo económico y demográfico, en paralelo al fuerte boom inmobiliario auspiciado por las políticas liberalizadoras del suelo. Entre sus efectos destacan la ocupación extensiva de los terrenos y la duplicación de los precios de la vivienda, además de la generalización de modelos urbanos dispersos y no integrados.

Estos modelos dispersos tienen una serie de rasgos comunes:

- La separación de funciones y la pérdida de variedad en los nuevos tejidos urbanos.
- La renovación constante del mercado de la vivienda gracias a la movilidad poblacional, dejando miles de viviendas vacías o en desuso.
- El predominio de la movilidad motorizada y el desarrollo de infraestructuras viarias no suficientemente vinculadas a las tramas urbanas.
- La intensificación de la polarización espacial, fruto de la separación y segregación de la población en función de su condición socioeconómica, filtrada selectivamente por el precio de los productos inmobiliarios, produciéndose zonas de concentración de la exclusión social, precariedad y problemas de abastecimiento y asistencia de servicios básicos.

De esto se desprende que la tendencia continua al crecimiento de las aglomeraciones urbanas conlleva un funcionamiento socio-comunitario deficiente.

Este **modelo insostenible de crecimiento urbano** expansivo tiene como corolario el notable incremento del consumo de recursos materiales y energéticos, por encima del aumento de los niveles efectivos de desarrollo real, empeorando algunos componentes básicos de la calidad de vida urbana (congestión vial, contaminación del aire y de las aguas, ruido, etc.), llegando en ocasiones a poner en peligro los valores intrínsecos del patrimonio natural y cultural de las ciudades de España.

Los desarrollos urbanos de expansión, previos a la aparición de la actual crisis económica, con profundo efecto en Andalucía entre otras CC.AA. españolas, apostaban incondicionalmente por un modelo de continuo crecimiento de las ciudades y por la construcción insaciable de áreas residenciales de nueva planta. Tal modelo de desarrollo insostenible puso de relieve sus enormes contradicciones al estallar la **burbuja inmobiliaria** en 2007-2008, amparada hasta ese momento en una dinámica de mercado inmobiliario centrada exclusivamente en la vivienda como bien de inversión, dejando de lado su función social. Dicho contexto financiero fomentaba las dinámicas de especulación, alimentadas por las expectativas de fácil enriquecimiento que contagiaron a los grandes y pequeños inversores.

Crisis de 2008

Al cambiar la tendencia económica en 2008 el proceso de convergencia se invierte: comienzan a manifestarse los primeros síntomas de la crisis financiera internacional y afloran las causas internas de la misma, vinculadas a una elevada exposición financiera del sector inmobiliario.

Entre 2007 y el 2016 se produce una **disminución importante del PIB** per cápita en relación a la media comunitaria para algunos Estados miembros de la UE, hecho especialmente significativo en los países periféricos más gravemente afectados por la crisis (Irlanda, Grecia y España). El recrudecimiento de la crisis financiera internacional y la lentitud en la obtención de resultados de la política económica conducen entonces a un deterioro de la coyuntura europea actual caracterizada por:

- Una caída acentuada de la actividad económica, con la consiguiente reducción del PIB.
- Una correlativa reducción de ingresos fiscales y aumento del gasto público, elevando el déficit público.
- Un incremento de la deuda pública sobre el PIB, situándose en el 87,2% en la zona euro.
- Una elevada tasa de desempleo total, en especial del juvenil, que se traduce en la destrucción de 3,6 millones de empleos.

Los datos muestran cómo el ajuste estructural se concentra especialmente sobre algunos colectivos. Los/as jóvenes y los/as trabajadores/as de menor cualificación son quienes han perdido en mayor proporción sus empleos.

Parte del deterioro del mercado laboral en España puede explicarse por la intensificación de la **pérdida de puestos de trabajo** en el sector de la construcción. El desempleo de mano de obra no cualificada empleada anteriormente a 2007 en la construcción ejemplifica la inconsistencia del modelo desarrollista para generar empleo estable y sostenible. El empleo generado en los años de crecimiento del sector de la construcción era de escasa calidad a nivel de contratación, estabilidad, condiciones laborales y seguridad, cualificación y requerimientos técnicos, lo cual repercute negativamente en el desarrollo social y económico de España.

No puede dejarse de lado tampoco la existencia de otras dificultades en el resto de ramas productivas para generar empleo y en la reasignación sectorial de los factores productivos. Es de destacar la repercusión de la crisis sobre el colectivo de las mujeres: en un primer momento ésta afectó a los sectores más masculinizados, acabando por repercutir sobre el sector servicios, donde se encuentran con concentradas la mayoría de éstas; agravándose sus condiciones laborales. La mayor variación interanual en la tasa de desempleo de España en los últimos años se produjo entre 2008 y 2009, pasando del 11,3% al 18% (+6,7%). En los años sucesivos, el aumento se modera, pero la tendencia continúa en ascenso, situándose la última cifra publicada en el 23,67%

La prolongación de la crisis y la evolución del mercado laboral han elevado también de forma notable el número de hogares en los que todas las personas están desempleadas (1,789 millones en 2014), los niveles de pobreza y, en definitiva, los niveles de **vulnerabilidad social** de amplios grupos de población. Siendo el empleo uno de los principales mecanismos de distribución de riqueza y de reducción de las disparidades sociales, su destrucción conlleva evidentemente graves consecuencias socioeconómicas para el conjunto de la población al disminuirse las rentas medias.

Un dato significativo es el porcentaje de **personas en riesgo de pobreza o exclusión social**, medido en términos del indicador AROPE (At-Risk-Of Poverty and Exclusion), que se situaba en España en 2012 en el 28,2% (equivalente a 13,1 millones de personas) frente al 24,8% de la Unión Europea.

Es patente entonces que la difícil situación económica de Europa y, en particular, de España, se debe tanto a factores externos como a otros intrínsecos, ligados a la acumulación de desequilibrios. Como ejemplos de éstos pueden citarse el elevado endeudamiento privado, la pérdida de competitividad o la excesiva concentración de recursos en el sector inmobiliario anteriormente explicada.

Cambio de mentalidad

El estallido de la burbuja inmobiliaria ha obligado a las distintas administraciones a replantear y cambiar el modelo productivo-socioeconómico, dado la insostenibilidad a largo plazo del crecimiento continuo de las ciudades y la construcción sin freno. Tras la paralización del sector inmobiliario, nos encontramos con un escenario a nivel nacional caracterizado por:

-El deterioro ambiental de los entornos urbanos: la contaminación, el exceso de consumo de energía y suelo, el crecimiento disperso no planificado, la alta dependencia del transporte motorizado y el aumento de los gases invernadero hacen necesario optar por un desarrollo territorial que racionalice el crecimiento urbano, reduciendo su impacto ambiental.

-La generación de un parque de viviendas excesivo e infrautilizado, que se traduce en una demanda insatisfecha y una oferta insuficiente a precios no adecuados, afectando a la población con menos recursos. Se ha privilegiado la construcción frente a la rehabilitación y el alquiler, situación que debe cambiar por una nueva oferta de vivienda digna que potencie el uso del stock de vivienda disponible, procure la sostenibilidad urbana y priorice la recuperación de los edificios existentes mediante la rehabilitación, el alquiler y la mejora de la eficiencia energética.

En Andalucía, los censos de población y viviendas hasta 2013 muestran la existencia en la Comunidad de 696.503 **viviendas vacías**, suponiendo un 16,1% sobre el total de viviendas y un 22,7 respecto de las viviendas calificadas como principales.

Los últimos datos publicados por el Ministerio de Fomento²⁴ estiman el parque de Andalucía en 4.443.868 viviendas, incremento de casi un millón respecto al existente en 2001. Es decir, en diez años **ha aumentado el parque existente** en casi un 25%. Calculándose aproximadamente en 150.000 unidades el stock de vivienda nueva no vendida, a la espera de que se publiquen íntegramente los datos correspondientes a los censos de población y viviendas de 2021, puede estimarse que el número de viviendas vacías o deshabitadas existentes en Andalucía se encontrará muy por encima de las 700.000.

Junto a las preocupantes cifras de viviendas vacías en Andalucía y España otro fenómeno negativo se manifiesta en el medio urbano, **la infravivienda**. Se entiende por infravivienda aquella edificación, existente o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente con deficiencias funcionales, de seguridad y habitabilidad; condiciones desfavorables para las personas o familias residentes. Su presencia en España (siguiendo el Censo de 2013) es en torno al 2% respecto al total de viviendas familiares principales convencionales.

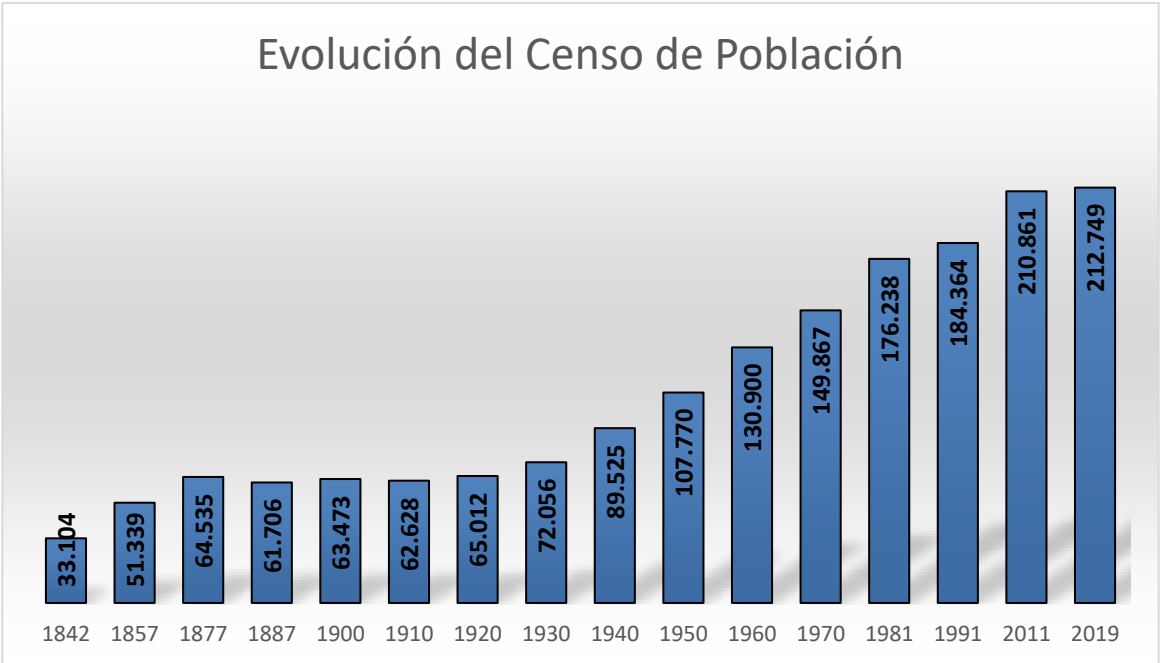
Para atajar esta problemática es preciso la cooperación y coordinación entre las distintas administraciones. Promover la participación de propietarios, inquilinos y la sociedad en su conjunto implica hacer real el derecho a una vivienda digna y adecuada, al establecer medidas para educar a la población en sus derechos y emplear la rehabilitación como una herramienta que impide la exclusión social.

A ello ha de sumarse que, tal y como indica el del Ministerio de Fomento , el número de **viviendas en arrendamiento** representa un 16,9 % del parque de viviendas, cifra menor comparada con otros países del entorno europeo, con medias del 33 %, y con las necesidades reflejadas en los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida. En ellos puede comprobarse que más de cincuenta mil unidades familiares en Andalucía demandan una vivienda en arrendamiento, por ejemplo. La conclusión es que, de la Unión Europea de los 15, España es el país con menor proporción de alquiler.

Un **mercado de alquiler** eficiente ha demostrado tener implicaciones positivas en la movilidad de los trabajadores y el empleo, así como en la vivencia de una ciudad sostenible y habitable, por lo que tomar las medidas oportunas para asegurar su desarrollo es, al igual que erradicar los focos de infravivienda, una necesidad de carácter social.

EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN 2011-2019									
AÑO	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Nº Habitantes	210.861	211.900	211.670	212.226	212.876	212.830	212.915	212.879	212.749

Tabla 4: Evolución de la población de Jerez 2008-2016. Fuente INE, mayo 2017



Gráfica 1: Evolución del censo de población de Jerez. Fuente: Censo de Población y Vivienda INE, 2020

²⁴ (Apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/) año 2020

Además, la **reducida capacidad del endeudamiento** necesario para el acceso a la vivienda en propiedad de amplias capas sociales, fruto de la precariedad laboral, impone urgentemente la adopción de medidas que permitan satisfacer el derecho a la vivienda digna mediante la vivienda en arrendamiento. Es decir, el cambio de modelo productivo debe llevar aparejada una mejora en derechos sociales y la recuperación de la función social de la vivienda, fomentando el alquiler como herramienta que crea vida en sociedad.

Con respecto al trabajo, es prioritario **reconvertir el sector de la construcción** impulsando la rehabilitación, el alquiler y la adaptación al mercado laboral; y llegar a un trabajo que demande una mejor formación de la mano de obra, que genere empleo estable y sus correspondientes ventajas fiscales. La consecución del Derecho a la Vivienda Digna es una herramienta de cohesión social y crecimiento económico de alcance universal que repercute al conjunto de la sociedad al conllevar una mejora de las condiciones laborales.

La pérdida de empleos y disminución en los ingresos dificulta pagar las hipotecas. Los datos oficiales indican que las ejecuciones hipotecarias llevadas a cabo por la administración, lejos de disminuir, van en aumento. En total, España acumula 198.410 ejecuciones hipotecarias desde el año 2014 al 2017,²⁵ sin contabilizar los datos relativos al alquiler. Siete años después del estallido de la burbuja inmobiliaria, la emergencia habitacional en el estado español aumenta, destacando Andalucía como la tercera Comunidad Autónoma con mayores porcentajes relativos de desahucios (15,8%), por detrás de Cataluña y la Comunidad Valenciana, y seguida de Madrid. Las cifras se agravan al hablar de los casos más dramáticos de desahucios, las ejecuciones hipotecarias: Andalucía concentra el mayor porcentaje nacional (22,6%).

El aumento del número de desahucios y ejecuciones hipotecarias conlleva concebir el alquiler como una primera medida de cara a solucionar esta grave problemática, medida a combinar con otras como la facilitación de ayudas directas a los arrendatarios para hogares con ingresos no superiores a tres veces el IPREM, la limitación de la responsabilidad del deudor al valor de la vivienda hipotecada, el control previo de cláusulas abusivas, la aproximación de la normativa española en materia de desahucios a las prácticas frecuentes en Europa Occidental o la creación de un fondo de garantía hipotecaria.

Unido a la mayor conciencia social, está la idea de un **desarrollo sostenible del espacio urbano**, consustanciales al cambio del modelo productivo necesario en la actual coyuntura, ejemplificado por las políticas de eficiencia energética (*edificios de consumo casi nulo*). Una vía para ello es la educación de la población, dando un primer paso para conseguir dicho cambio al fomentar la **reducción del consumo energético** de las barriadas y la mejora considerable las condiciones de vida y confort de sus residentes. Precisamente las condiciones de vida en las comunidades con menores recursos y riesgo de exclusión social no se han visto

especialmente favorecidos durante los años de crecimiento, y ahora con la crisis son los sectores de población más vulnerable. A esto se une que el parque de viviendas de las ciudades españolas tiene una fuerte presencia de construcciones entre 1960 y 1980, por lo que muchas de ellas **no están adaptadas a la normativa en materia de accesibilidad**, aspecto especialmente sensible para las personas mayores.

En relación con todo lo anterior urge que se dé otro **cambio a nivel de los procesos de intervención**: que se pueda hablar de una **participación real y efectiva de los ciudadanos** en las actuaciones relativas a vivienda. Con esto se busca acabar no sólo con la figura del inquilino pasivo, sino también con la del propietario desentendido. La financiación pública para la rehabilitación debe ir unida al cumplimiento de sus deberes por parte de los propietarios e inquilinos.

Todos estos condicionantes son los nuevos retos a afrontar en el contexto español y andaluz actual. Tras haberse puesto claramente de manifiesto los importantes desequilibrios estructurales del modelo de crecimiento reciente, Jerez de la Frontera, al igual que el resto de ciudades españolas, tiene la oportunidad histórica de reorientarse hacia la búsqueda de una mayor sostenibilidad en sus tres dimensiones, económica, social y medioambiental, a través de actuaciones de renovación y regeneración urbanas.

4.1.2 Estructura poblacional

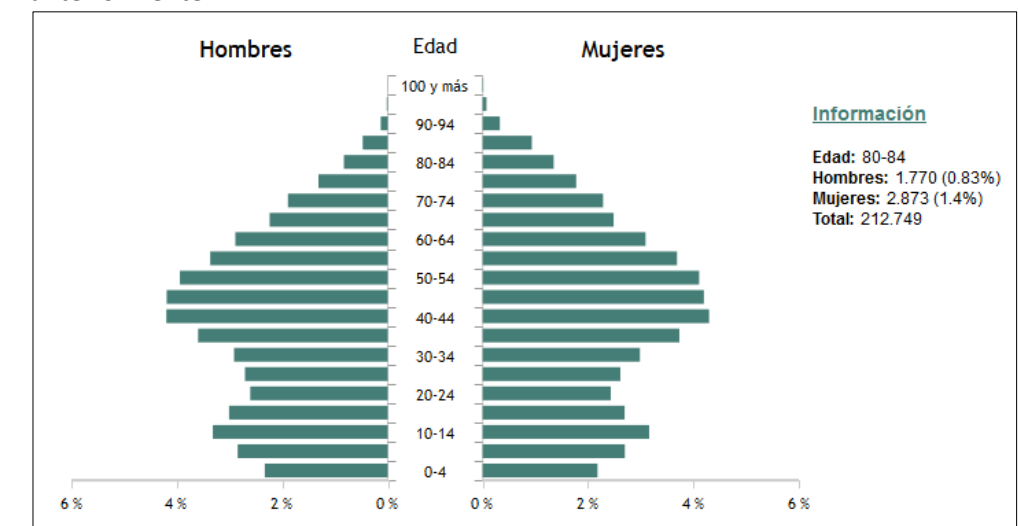
Análisis socio-demográfico²⁶

Partiendo del censo de 1842, la población jerezana fue evolucionando crecientemente con el paso de los años, manteniéndose prácticamente constante entre los años 1877 y 1930, con variaciones de 1.000/2.000 habitantes. Este periodo coincide con el surgimiento y desarrollo de la industria del vino, industria que tuvo su auge a mediados del siglo XX. El desarrollismo económico fomentó la aparición del baby-boom, doblándose las cifras de población en 50 años, llegando Jerez a tener 183.316 habitantes de derecho según el censo de 1991.

En los siguientes 10 años ocurre otro gran crecimiento poblacional, coincidente con la burbuja inmobiliaria y el dinero generado en el sector de la construcción. Las cifras muestran cómo un saldo migratorio positivo, correlativo al nivel de actividad económica, junto a un crecimiento vegetativo igualmente positivo, caracterizaron el periodo 1991-2001. Es decir, que las actividades derivadas de la construcción atrajeron mano de obra barata a la ciudad, aumentándose las tasas de natalidad, con los consecuentes incrementos poblacionales.

Siguiendo el Padrón Municipal para 2019 212.749 personas están empadronadas en total en Jerez según la última estimación publicada, con una variación relativa del 0,06% respecto a 2018, 108.795 son mujeres y 104.084 son hombres.

En 2018 hubo 1.702 nacimientos y 1.723 defunciones, permitiendo obtener un dato sobre el crecimiento vegetativo del -0,99 %. Este crecimiento negativo viene derivado de la reducción de la tasa de natalidad principalmente a partir de 2006, la constancia en las defunciones y el saldo migratorio negativo explicado anteriormente.



Gráfica 2: Pirámide de la población empadronada por sexo y edad de Jerez.
Fuente: Estadística del Padrón continuo (<https://www.ine.es/uc/pvBwcEOM>) 1 de enero de 2019.

La base de la pirámide muestra un ligero mayor número de hombres al nacer (tramo 0-4 años), lo cual, unido a la mayor mortalidad masculina (evidente a partir de los 65 años) lleva a la equiparación a favor de las ancianas en los tramos finales de la pirámide. El mayor número de adultos en el rango de edad 30-59 años, expresado en un ensanchamiento de la pirámide, supondrá un futuro aumento de las personas de mayor edad en el plazo de 30 años, lo que contribuirá al progresivo envejecimiento poblacional de Jerez.

Con respecto a la información que arroja la pirámide poblacional, las cifras de mayores de 65 años aumentan debido a la mayor esperanza de vida derivada de las mejores condiciones sanitarias y sociales y dan un Índice de Envejecimiento en 2019 del 95,95%. El índice de Envejecimiento masculino es del 77,96%, y el femenino del 114,95%. El envejecimiento demográfico o poblacional es un proceso de cambio en la estructura por edades de una población que se caracteriza por el aumento relativo de las personas viejas, así como por una reducción relativa de niños y jóvenes. Al superar el 10% Jerez puede caracterizarse por tener una población de mujeres envejecida.

Tomando el porcentaje de población menor de 15 años y mayor de 65 respecto a la población de 15 a 64 años puede obtenerse la Tasa de Dependencia, obteniendo un valor del 48,16%. Este dato informa que de cada 100 personas en edad de trabajar, prácticamente la mitad son personas en edades inactivas. Con todo esto, no deja de ser una relación de dependencia potencial, pues no todas las personas

²⁵ Fuente: Consejo General del Poder Judicial.

<http://www.poderjudicial.es/cgpj/es/Temas/Estadistica-Judicial/Estadistica-por-temas/Datos-penales--civiles-y-laborales/Civil-y-laboral/Estadistica-sobre-Ejecuciones-Hipotecarias/>

²⁶ Los resultados que se presentan a continuación se fundamentan en los datos del INE, padrón continuo de población de 2000 a 2019 y en la elaboración propia que los mismos han requerido.

menores de 15 años o mayores de 65 años están fuera del mercado laboral, ni todas las de 15-64 son activas.

La población en edad laboral en 2019, porcentaje de población entre 16 y 64 años, es del 67,49%. Es decir, quienes se encuentran en edades disponibles para trabajar suponen 2/3 de la población total de Jerez.

Los datos relativos al paro registrado en Jerez a lo largo de 2019 dan un total de 27.147 personas, repartidas de la siguiente manera:

RANGO	HOMBRES	MUJERES	TOTAL
Menores de 25 años	1.129	1.323	2.452
Entre 25 y 44 años	4.203	6.960	11.163
Mayores de 45 años	4.921	8.611	13.532
TOTAL	10.253	16.894	27.147

Tabla 5: Población en paro de Jerez. Fuente: IECA, 2020

Puede comprobarse cómo el paro afecta en mayor medida a la población femenina, representando el 62,23% de los datos registrados. Entre las causas puede citarse la disminución de puestos de trabajo en el sector servicios, los recortes en el gasto público y servicios sociales o la mayor precariedad laboral.

Jerez cuenta con graves problemas de paro, debido en gran parte a la reconversión bodeguera y los consecuentes reajustes de plantilla, a lo que hay que añadir la baja de ventas en el sector. Esta caída afectó también a empresas dependientes de este sector como imprentas o vidrieras.

Datos y estructura actual de la población

La exploración de las bases de datos municipales relativa a población, actualizada a fecha de 1 de enero de 2020, arroja los siguientes datos:

La población empadronada en el municipio asciende a **215.924 habitantes**. La densidad media del término municipal es de 1.82 habitantes por hectárea de terreno.

En cuanto a la estructura de población por franjas de edad la hemos dividido en 4 segmentos que corresponden a diferentes necesidades de tipología de vivienda: Menos de 20 años, de 20 a 35 años, de 36 a 74 y la mayor de 74 años.

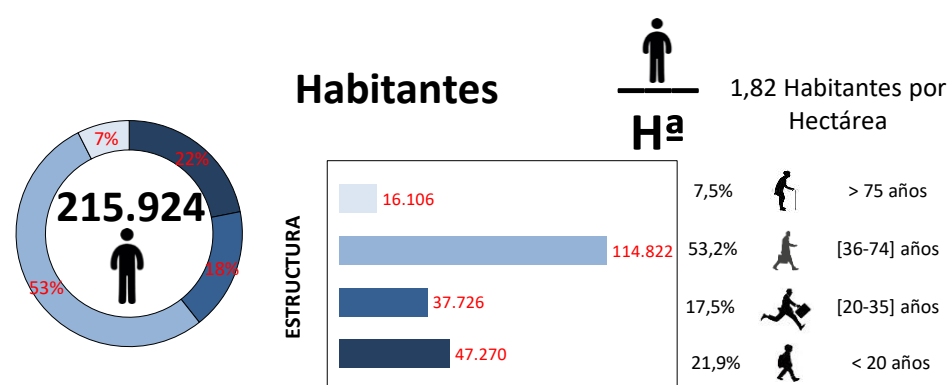
La de **menos de 20 años** corresponde a la etapa infantil y adolescencia en la que la persona en proceso de formación y educación está fuertemente vinculada al hogar

de los padres, tutores o progenitores y es poco probable que forme un hogar independiente de ellos. En Jerez hay **47.270** personas en esta franja; el 21,9 % de la población.

La etapa **de 20 a 35 años** se relaciona con la búsqueda o primera etapa laboral y/o realización de estudios avanzados o complementarios. En general se forman vínculos afectivos estables y la persona tiene necesidad de independencia y creación de un nuevo hogar. **37.726** habitantes se encuentran en esta franja que representa el 17.5% de la población de la ciudad.

La franja **de 36 a 74 años** se vincula a la etapa de madurez y mayor estabilidad de la persona; tanto afectiva como económicamente. La persona es el soporte de su hogar. También se producen en esta etapa la necesidad de nuevos hogares debido a rupturas familiares. El 53,2 % de la población está comprendida en esta franja que corresponde a **114.822** ciudadanos.

La etapa **de más de 74 años** corresponde a la ancianidad. La persona pasa más tiempo en la vivienda y requiere de un mayor confort. El hogar, por lo general, se reduce a una o dos personas que desean de una vivienda más pequeña y adaptada sus necesidades. Se trata de **16.106** personas, un 7,5 % de la población.



Gráfica 3: Estructura actual de la población de Jerez. Fuente: Desarrollo GIS Ayto. Jerez, 2020

4.1.3 Consideraciones para la estimación de la demanda de vivienda en la ciudad.

Determinar la demanda de la vivienda en la ciudad es, sin duda, el punto clave para poder realizar con éxito cualquier planificación en materia de vivienda y suelo. Tal y como concluye Julio Vinuesa²⁷ hasta hace poco tiempo en los estudios de demanda de vivienda se consideraba el crecimiento de la población como una

variable independiente para su cálculo. Si se estimaba en un determinado ámbito, un crecimiento de población en general, también se aplicaba proporcionalmente un incremento en la demanda de vivienda.

Sin embargo una determinada población puede crecer en número de habitantes y no estar por qué ser necesario que haya más viviendas en la misma proporción.²⁸ También puede resultar que la población disminuya o se estanque en una ciudad y la demanda de vivienda, en cambio se mantenga, o incluso se incremente²⁹. Ello es debido principalmente a las diferencias en la composición y características del hogar y su interrelación con la composición y características de la vivienda. Precisamente, en los últimos años el número de rupturas en los hogares se ha incrementado notablemente en nuestro país, y ello acarrea un incremento en la demanda de nueva vivienda. Esto unido a las bajas tasas de natalidad, el progresivo incremento de esperanza de vida³⁰ y el retraso en el calendario de emancipación, justifica la tendencia actual en nuestras ciudades y es que el número de hogares crezca más deprisa que el número de habitantes³¹.

Por tanto la **unidad del análisis demográfico para estudiar la demanda de vivienda debe ser el hogar** y no el habitante. Las personas no son las que demandan viviendas sino que son los hogares los que "necesitan" viviendas para cubrir sus necesidades.

Un hogar es el grupo de personas que residen en la misma vivienda³². La vivienda, en cambio, es el espacio físico que está diseñado y construido para acoger a un hogar. Los hogares pueden estar formados por distintos miembros, desde una sola persona a un grupo. Los hogares a veces están formados por varias familias o incluso por personas sin relación de parentesco, como es el caso de los hogares colectivos.

Así que conocer la demanda de vivienda requiere conocer previamente las necesidades y características que tienen los hogares.

Hogar vs Vivienda

Para calcular las viviendas que se necesitan en una ciudad habrá, por tanto, que relacionar perfiles de viviendas a perfiles de hogares. Los perfiles de hogares responden a necesidades que pueden ser expresadas en términos cuantitativos o numéricos y en términos cualitativos en función del perfil socioeconómico, características, tipología y gustos de cada hogar. Existe un amplio espectro de características a cubrir.

Por otro lado, el parque de viviendas existente está limitado a un rango de hogares, en función de su composición y número de dormitorios. Aun manteniendo el mismo

²⁷ Julio Vinuesa Angulo es Catedrático de Geografía Humana en el Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid

²⁸ Por ejemplo, un aumento en el número de hijos en los hogares no implica la necesidad de nuevas viviendas, si resulta posible adaptar los dormitorios existentes o incrementar el número de camas en las habitaciones.

²⁹ Si por ejemplo se producen rupturas de hogares o un aumento de hogares unipersonales que requieran que uno de los miembros del hogar busque otro alojamiento.

³⁰ Julio Vinuesa Angulo Prospectiva demográfica y mercado de vivienda

31 Íd.

³² Definiciones censales básicas <http://www.ine.es/censo2001/6.pdf>

programa compositivo, número de habitaciones y dormitorios y sin hacer reformas, ni ampliaciones de ningún tipo, una misma vivienda puede llegar a tener más o menos ocupación, en función del uso que se dé a sus dormitorios o el número de camas que disponga. Incluso puede tener habitaciones que, aun siendo diseñadas originalmente como dormitorios, luego sean empleadas por entero para otros fines.

Hay viviendas que no tienen uso como hogar sino que están siendo empleadas como lugar de trabajo u ocio. Por tanto, el uso o destino final de la vivienda determina lógicamente la demanda de vivienda según las necesidades buscadas.

En este aspecto de la adquisición para el uso, debemos considerar en la demanda también otros casos: Hay viviendas que se adquieren como segunda vivienda, para ser usadas en periodos vacacionales. Otras se adquieren como inversión o negocio, bien para ser alquiladas a terceros o para ser vendidas. Incluso algunas de ellas se adquieren únicamente para ponerlas a la venta a medio o largo plazo como mero instrumento mercantil. Esto último, puede generar stocks de viviendas desocupadas que han de ser tenidos en cuenta en los estudios de demanda.

En resumen, atender y relacionar todos estos supuestos planteados en la demanda y hacer un encaje perfecto en la ciudad entre viviendas y hogares se convierte en una cuestión bastante compleja y difícil, por no decir quimérica. Por ello, para abordar la cuestión de una manera razonable y asequible, debemos simplificar algunas cuestiones y establecer previamente algunas **consideraciones**:

1) Cálculo de hogares

El cálculo de la demanda desde una perspectiva estrictamente cuantitativa, está estrechamente vinculado a la evolución demográfica de la ciudad y al ritmo de formación de nuevos hogares. Para ello, en primer lugar estudiaremos la **dinámica geográfica** de la ciudad y estimaremos el número de habitantes que tendrá la ciudad en los próximos 5 años (2020-2024) mediante el cálculo de las proyecciones de la población. Posteriormente, basándonos en la población calculada y en función de otros indicadores (características de las personas principales, el número de personas del hogar, la independencia residencial de las personas mayores, etc.) determinaremos el **flujo de hogares** para cada uno de esos años.

El **número de hogares** calculado al final, será el dato principal que manejemos para establecer las necesidades de vivienda y su tipología.

2) Cálculo de la necesidad potencial de vivienda para alojamiento:

Con el dato calculado del número de hogares, estimaremos la necesidad potencial de vivienda para alojamiento, esto es, el número de viviendas que son necesarias en la ciudad para atender a todos los hogares de la misma. Este cálculo se hace presumiendo una relación directa entre hogar y vivienda; a cada hogar le corresponde una única vivienda, sin hacer distinción aquí, ni especificar características o tipología de las viviendas en cuestión. Esto se hace en aras de simplificar la variabilidad de combinaciones resultantes en el encaje hogar – vivienda.

3) Influencia del hogar en la demanda

De los datos de hogares de la ciudad se calculan aquellos que aún no han hecho efectivo el acceso a una vivienda independiente: La **demanda insolvente**. Ésta representa a los *núcleos de convivencia* que por distintas causas requieren una vivienda independiente del núcleo de origen y a la que no han podido acceder principalmente por las condiciones socioeconómicas del propio hogar y las del mercado de la vivienda.

Igualmente existe una **demanda sobrevenida** de viviendas, que representa la de aquellos hogares que por causas diversas como, desahucios, cambios en el hogar, emancipación, ruptura del hogar familiar, etc. necesitan una vivienda distinta de la que ocupan.

El resto de los hogares de la ciudad, representa la **demanda efectiva de alojamiento**. Son hogares que ya han satisfecho o materializado su demanda con la vivienda que ocupan y por su estabilidad, no van a modificar sus condiciones³³ en los próximos años.

4) Demanda de viviendas no relacionadas con el hogar principal

Siguiendo la estructura de los componentes de la demanda de vivienda³⁴ podemos establecer también unos ámbitos de demanda no relacionados directamente con el alojamiento principal del hogar. De esta manera existe la **demanda de segunda vivienda**, para uso secundario³⁵, esporádico o vacacional y la **demanda de inversión** que engloba a las viviendas disponibles en alquiler o venta a corto, medio o largo plazo.

5) Número de viviendas demandadas en la ciudad

La determinación de las viviendas totales que se necesitan en la ciudad a lo largo de los próximos 5 años se hace mediante la suma algebraica de las

demandas de alojamiento, insolvente, sobrevenida, de segunda vivienda e inversión para ese periodo.

Si consideramos las viviendas existentes en el parque actual y el uso que se les está dando a tales, podemos hacer una aproximación muy real de las necesidades futuras de viviendas para Jerez.

De la determinación de las políticas de vivienda que puedan establecerse para la reducción de las **viviendas desocupadas**, así como de la capacidad que se tenga para sugerir el uso de viviendas **secundarias como principales**, podremos puntualizar el número de **nuevas viviendas** que son necesarias en la ciudad y que habrá que construir en el plazo de vigencia del PMVS.

6) Características de las viviendas Vs perfil del demandante

La cuantificación de la demanda bruta de vivienda es el dato calculado hasta aquí. Tal y como se ha mencionado anteriormente, esta demanda de vivienda bruta queda caracterizada además por otras necesidades y gustos del propio demandante (necesidades cualitativas)³⁶ y entre ambas se puede establecer un **perfil aproximado del demandante** referenciado a las características de su vivienda tales como la composición y el número de dormitorios, dimensiones, tipología, etc.

Este perfil queda sesgado por dos de sus determinantes principales, como son la situación socioeconómica del demandante y las características de su hogar que condicionan fundamentalmente el acceso a la vivienda³⁷. Las preferencias del demandante quedan pues relegadas a un segundo plano y a la disponibilidad de viviendas según su perfil socioeconómico. Por ello, hemos segmentado el perfil el demandante en tres: El perfil de **vivienda libre**, el de **vivienda protegida**³⁸ y el de **necesidades especiales**.

7) Coeficientes por perfiles

Finalmente, sobre cada perfil se estimará un coeficiente o porcentaje que, aplicado al total permita diferenciar numéricamente las viviendas necesarias de cada tipo.

³³ La estabilidad de estos hogares no implica que sus componentes puedan cambiar de vivienda en los próximos años, sino que durante ese periodo todos sus miembros habitan en la misma vivienda común.

³⁴ Estimación de las necesidades de vivienda en España 2011-2021, Julio Vinuesa, 2012

³⁵ La adquisición de viviendas y su posterior utilización para actividades profesionales, lúdicas o particulares, no se ha considerado como elemento independiente en el análisis de la demanda al ser su uso distinto al de hogar. Además se pueden cubrir estas necesidades usando locales u otros edificios habilitados al efecto. No obstante en el apartado del parque de viviendas se ha calculado el

número de viviendas de *otros usos* que existen en la ciudad como dato a considerar en el régimen de uso.

³⁶ Cabrían muchos otros factores a considerar para tener un conocimiento más aproximado y detallado de las características de la demanda. Un caso extremo puede ser el deseo del demandante de satisfacer su necesidad de vivienda en otra ciudad cercana por comodidad o gusto.

³⁷ La carencia de recursos económicos, por ejemplo, condiciona o limita el acceso a una vivienda de renta libre, mientras que una elevada renta o nivel de recursos económicos impide la compra de una protegida.

³⁸ Hacer una distinción entre demanda de vivienda libre o de protegida es un artificio en sí mismo pero necesario, pues obedece a la capacidad financiera del solicitante en el momento de acceder a la compra o alquiler de la vivienda. Si el demandante tiene un nivel bajo de ingresos y una mala situación económica, puede acceder a una vivienda protegida en cualquiera de sus variantes y en los lugares en donde se promuevan estas, mientras que el nivel alto de ingresos imposibilita al demandante el acceso a una VP incluso aunque la prefiera a otras de las denominadas libres.

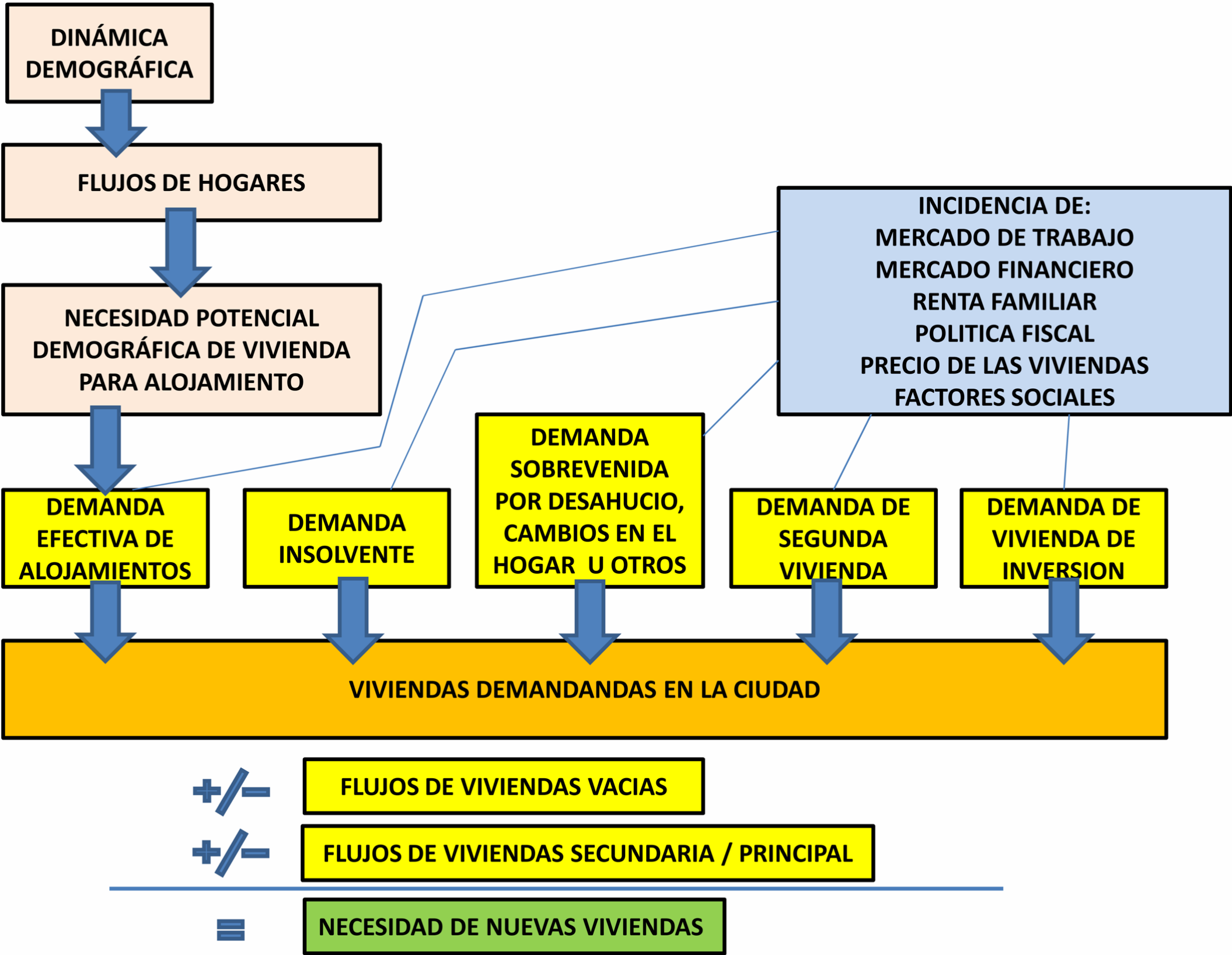


Imagen 7: Estimación de la demanda de vivienda Fuente: Estimación y caracterización de la demanda de vivienda en la Comunidad de Madrid por ámbitos geográficos (2006-2016): julio Vinuesa.2006

4.1.3.1. Metodología de la proyección de población

Dinámica geográfica:

Para hacer la proyección de la población se ha considerado la evolución de la ciudad en los últimos 10 años, el análisis de la población del apartado anterior, así como la publicación *Proyección de la Población de Andalucía, Provincias y Ámbitos Subregionales 2016-2070* del IECA.³⁹ Sintetizando estos estudios estimamos que la población de Jerez crecerá en 3.376 personas en los próximos 5 años y en 2024 la ciudad contará con **219.300 habitantes**. Es decir existirá un incremento de población del 1,6 %

2020	2021	2022	2023	2024
215.924	217.189	217.905	218.605	219.300

Tabla 6: proyección de la población de Jerez para los próximos 5 años. Fuente: Elaboración propia, 2020

Metodología de la Proyección de población

La proyección de la población de Jerez de la Frontera está basado en el método clásico de componentes, que consiste en determinar el comportamiento futuro de los diferentes componentes que afectan al crecimiento de una población, es decir, crecimiento vegetativo (diferencia entre nacimientos y fallecimientos anuales de residentes) y saldo migratorio (diferencia entre emigraciones e inmigraciones cada año), para integrarlos posteriormente en el conjunto de la proyección.

Las principales ventajas de este método en comparación con otros son dos:

- a) En primer lugar, este método considera tanto los cambios que se pueden producir en los fenómenos demográficos, como el efecto que tienen las variaciones en el volumen y en la estructura de la población sobre los componentes del crecimiento.
- b) En segundo lugar, el método de los componentes permite obtener los resultados desagregados por edad. En este trabajo un requisito fundamental es poder obtener la estructura proyectada por edad de la población, ya que dicha estructura constituye la base para la realización de los cálculos sobre la demanda futura de viviendas.

A la hora de realizar la proyección de base, el elemento clave radica en el análisis de la evolución reciente de los diferentes componentes del crecimiento demográfico, como base para la formulación de las hipótesis sobre su comportamiento futuro.

La mortalidad es el componente demográfico que ha tenido y previsiblemente tendrá, una evolución más constante. Los avances médicos, higiénicos y sociales

han provocado un proceso histórico tendente a un aumento de la esperanza de vida de la población y, por lo tanto, a una reducción de las probabilidades de morir en edades más jóvenes.

En este sentido, partiendo de la tendencia que muestran los datos para el período 2000-2016, las proyecciones contenidas en este documento se basan en la hipótesis consistente de que tasa de mortalidad entre 2020 y 2024 se situará en un nivel similar al del período precedente.

De todos modos, el error que se pueda introducir en la previsión final de población por el hecho de haber escogido una hipótesis de mortalidad equivocada es poco importante, ya que el posible error sólo afectaría a las edades más avanzadas, es decir, a la mayor o menor supervivencia de hogares existentes.

Por cuanto respecta a la natalidad, los registros del periodo 2000-2016 ponen de manifiesto una constante disminución de la tasa desde el año 2006, que concuerda con los datos relativos a los ámbitos provincial, regional y nacional, y que provocan que el ritmo de crecimiento vegetativo de la población local se haya visto sensiblemente frenado.

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Defunciones	1.428	1.317	1.397	1.434	1.433	1.523	1.481	1.528	1.484	1.488	1.448	1.474	1.592	1.510	1.517	1.576	1.659	1.624	1.723
Tasa mortalidad (1x1.000 hab.)	7.8	7.1	7.5	7.5	7.4	7.8	7.4	7.5	7.2	7.2	6.9	7.0	7.5	7.1	7.1	7.4	7.8	7.8	7,7

Tabla 7: Defunciones y tasa de mortalidad de Jerez. Fuente: IECA, 2020

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacimientos	2.114	2.191	2.248	2.360	2.515	2.653	2.711	2.711	2.649	2.511	2.429	2.350	2.247	2.170	2.095	2.032	2014
Tasa natalidad (x1.000 hab.)	11.51	11.84	12.02	12.36	13.05	15.52	13.59	13.38	12.90	12.10	11.63	11.14	10.60	10.25	9.87	9.54	9.46

Tabla 8: Nacimientos y tasa de natalidad de Jerez. Fuente: IECA, 2020

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacimientos	2.114	2.191	2.248	2.360	2.515	2.653	2.711	2.711	2.649	2.511	2.429	2.350	2.247	2.170	2.095	2.032	2014
Defunciones	1.428	1.317	1.397	1.434	1.433	1.523	1.481	1.528	1.484	1.488	1.448	1.474	1.592	1.510	1.517	1.576	1.659
Crecimiento vegetativo	686	874	851	926	1.082	1.130	1.230	1.183	1.165	1.023	981	876	655	660	578	456	355

Tabla 9: Nacimientos, defunciones y crecimiento vegetativo en Jerez. Fuente: IECA, 2020

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Inmigraciones	3.030	2.924	3.931	4.040	4.449	3.847	4.286	4.166	3.913	3.641	3.938	3.733	4.007	4.121	4.184	4.196	4.240	4.401
Emigraciones	3.310	2.760	2.776	3.252	3.064	2.966	3.107	3.324	3.281	3.420	3.225	3.599	3.841	4.062	4.339	5.050	4.367	4.683
Saldo	-280	164	1.155	788	1.385	881	1.179	842	632	221	713	134	166	59	-155	-854	-127	-282

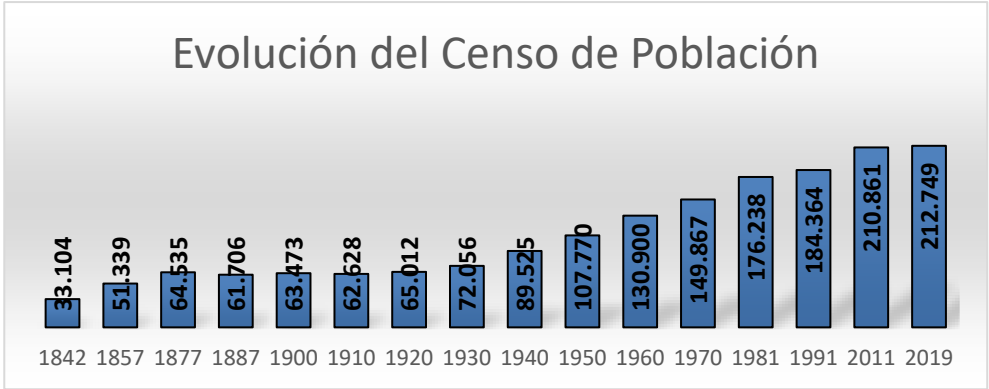
Tabla 10: Inmigraciones, emigraciones y saldo migratorio en Jerez. Fuente: IECA, 2020

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Crecimiento vegetativo	686	874	851	926	1.082	1.130	1.230	1.183	1.165	1.023	981	876	655	660	578	456	355
Saldo migratorio	-280	164	1.155	788	1.385	881	1.179	842	632	221	713	134	166	59	-155	-854	-127
Total	406	1.038	2.006	1.714	2.467	2.011	2.409	2.025	1.797	1.244	1.694	1.010	821	719	423	-398	228

Tabla 11: Diferencia entre crecimiento vegetativo y saldo migratorio. Fuente INE, 2020

³⁹ <https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/proyecciones/proyecc/index.htm>

A la hora de proyectar los nacimientos, se han tenido en cuenta las circunstancias socioeconómicas que explican la tendencia decreciente de la tasa de natalidad y hacen pensar que va a mantener esta tendencia en el futuro:



Gráfica 4: Evolución del censo de población. Fuente: Elaboración propia. 2020

- En primer lugar, el proceso de envejecimiento de la población.
- En segundo lugar el retraso en el momento de formar pareja y tener descendencia, asociado a las dificultades del mercado de la vivienda y del mercado laboral, que podría generar un retraso en la edad de maternidad.
- En tercer lugar, los intensos cambios en el rol de las mujeres, que han provocado que las generaciones más jóvenes hayan decidido tener menos hijos a lo largo de su vida fecunda.

De acuerdo con estas tendencias de natalidad y mortalidad, el crecimiento vegetativo en Jerez en el periodo 2000-2016 presenta una marcada tendencia hacia la ralentización, la cual viene claramente determinada por la reducción de los nacimientos anuales, por cuanto el número (absoluto y relativo) de defunciones se ha mantenido prácticamente constante a lo largo de todo este periodo.

Los movimientos migratorios (emigraciones e inmigraciones) son los que, en principio, más efecto provocan a medio y corto plazo en el volumen y la estructura de las poblaciones locales.

En el caso de Jerez, se observa cómo el saldo migratorio presenta una fuerte correlación con el nivel de actividad económica, incrementándose en los años de crecimiento y reduciéndose en los años de recesión. De este modo, el saldo migratorio en Jerez presenta un fuerte crecimiento entre los años 2002 y 2007 para, a partir de ese año y con los primeros indicios de finalización del ciclo económico, reducirse paulatinamente hasta el punto de presentar registros negativos en los dos últimos años del periodo analizado. Estos datos vienen provocados por los siguientes hechos:

- El ritmo de llegada a Jerez de inmigrantes (sobre todo extranjeros) se ha reducido drásticamente desde el comienzo de la crisis económica (2008).

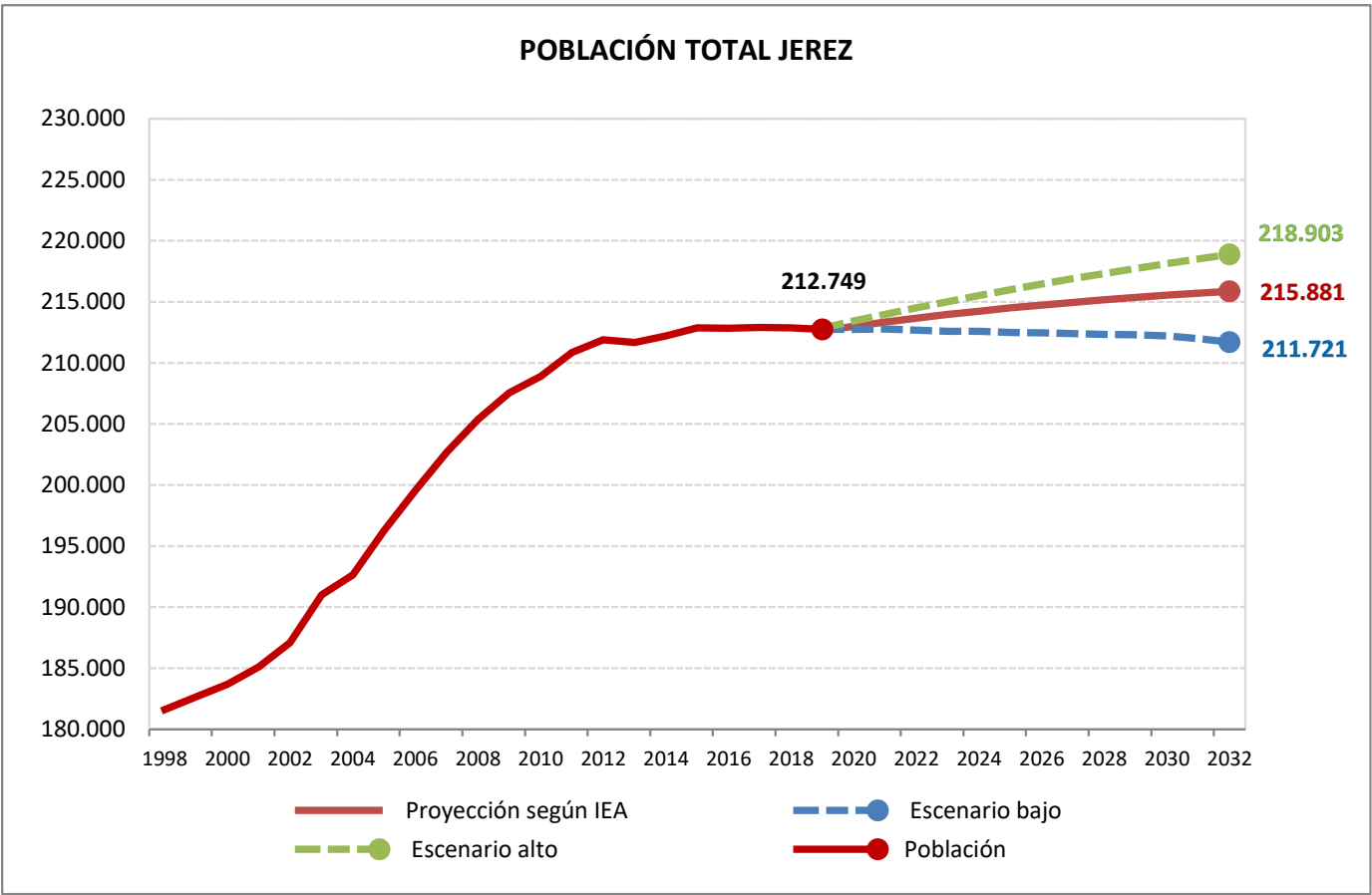
- El ritmo de salida de emigrantes se ha incrementado, como resultado de los emigrantes que vuelven a sus lugares de origen y de los originarios de Jerez que abandonan su residencia, en ambos casos por razones laborales.

Los datos disponibles indican que, si bien una mejora de la coyuntura económica puede suponer la vuelta a registros positivos del saldo migratorio, en ningún caso podrán presentarse de nuevo saldos de +500 personas y en cambio es probable que, a medio plazo, este indicador se sitúe en el entorno de +100 personas anuales de media.

En definitiva, la evolución reciente de los componentes principales de la población indican que, si bien en el periodo 2000-2014 la población jerezana creció una media anual de 1.426 personas, la tendencia en los últimos 7 años es el de un sostenido descenso en el ritmo de crecimiento, hasta el punto que en 2015 por primera vez en los últimos 25 años, la población total de Jerez se ha reducido.

Los datos de tendencia hasta aquí reseñados permiten formular las correspondientes proyecciones y estimar su evolución futura. En este sentido, las dinámicas observadas permiten llegar a varias conclusiones:

1. Sin lugar a dudas, la coyuntura económica ha marcado un cambio en las dinámicas demográficas de Jerez de la Frontera.
2. En el periodo 2000-2016 se distinguen dos etapas muy diferenciadas: Un primera etapa (2000-2010) de continuo crecimiento, determinado tanto por un alto crecimiento vegetativo como por un saldo migratorio positivo; y una segunda etapa (2010-2016) en el que se produce un drástico descenso en la tasa de natalidad, que unido a un saldo migratorio negativo provoca que la población total se haya reducido por primera vez en este siglo.



Gráfica 5: Proyección de población de Jerez en 2035. Fuente: Elaboración propia, 2020

- La tasa de mortalidad se ha mantenido prácticamente inalterada en los últimos 14 años, situándose en valores centrales con respecto al conjunto de la población provincial y regional.
- La tasa de natalidad de Jerez viene experimentando un paulatino descenso desde el año 2006, hasta situarse en 2018 en 8,00 nacimientos por 1.000 habitantes, cifras que se sitúan en el tramo más bajo de los registros existentes tanto en ámbito provincial como regional.
- La evolución de los flujos migratorios en Jerez puede dividirse también en dos etapas: Por una parte, la etapa hasta 2007 que está marcada por un saldo migratorio positivo provocado sobre todo por la llegada de mano de obra extranjera. La segunda etapa, desde ese mismo año, está marcada por los descensos en el saldo migratorio dadas la situación socio-laboral, al abandonar el municipio los emigrantes llegados en la etapa anterior y emigrar una parte de la población activa residente.

De acuerdo con los argumentos expuestos, se han determinado los siguientes escenarios de población:

- Un escenario medio**, obtenido a partir de las proyecciones de población a 2035 del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) y de acuerdo a un modelo de proyección multiregional conforme a la metodología descrita por el Instituto Nacional de Estadística (INE). En este escenario, La población en Jerez aumenta en **5.235 personas** en el periodo 2018-2035 hasta los **220.227 habitantes** en ese año, a una media anual de 408 personas.
- Un **escenario bajo**, partiendo del escenario medio, se tienen en cuenta los factores que determinan la progresiva disminución de la tasa de natalidad que se constata en el periodo 2000-2018, así como un mantenimiento de la tendencia actual de la reducción del saldo migratorio, derivado de una paulatino caída de la actual coyuntura socioeconómica. De estos supuestos resulta un decremento de la población entre 2018 y 2035 de **1028 personas** (incremento medio anual de 160 personas) hasta los **211.721**.
- Un **escenario alto**, que igualmente partiendo del escenario medio, estima los efectos de una recuperación económica a medio plazo en el saldo migratorio (menos emigraciones y más inmigraciones) y en la tasa de natalidad (un mantenimiento de las tasas actuales). En este escenario el incremento estimado de la población entre 2018 y 2035 es de **6.154 personas** (incremento medio anual de 600 personas), hasta los **218.903 habitantes**.

4.1.3.2 Metodología de la Proyección de hogares

Hacer una proyección de población a futuro requiere un amplio conocimiento de las claves que determinan la ciudad y su entorno. El número de habitantes crecerá o decrecerá en un periodo determinado en función de tres parámetros principales: Los nacimientos, las defunciones y los flujos migratorios, o flujos de población, que se produzcan durante ese periodo.

Estos tres parámetros están influenciados a su vez por **factores socioeconómicos**, humanos y ambientales que pueden llegar a tener una influencia y variabilidad.

Entre los factores socioeconómicos podemos destacar, la situación económica global, la situación del mercado de trabajo, el mercado financiero, la política fiscal, el atractivo de la ciudad, o incluso la disponibilidad y el precio de las viviendas. **Los factores humanos** son, entre otros la edad de la población, la salud, el sexo, el estado civil o la forma de convivencia. En cuanto a los **factores ambientales** podemos citar el clima o la situación geográfica de la propia ciudad como determinantes del crecimiento y expansión de la población.

- La metodología utilizada para estimar el número de los futuros nuevos hogares de Jerez de la Frontera hasta el año 2035, se fundamenta en la estructura de los hogares según edad de la persona principal y la dimensión media de los mismos, derivadas de los datos referentes al período 2000-2018. En particular, la proyección de la estructura de los hogares según edad de la persona principal permite aproximar el número de nuevos hogares para el período 2018-2035; la combinación de las proyecciones de hogares y de población permite derivar la dimensión media de los nuevos hogares para el mismo período y, a su vez, contrastar la coherencia con la dimensión media heredada del período 2000-2017.
- Los datos disponibles indican que el peso de los hogares cuya persona principal tiene menos de 25 años ha pasado del 11,4% en el año 2000 al 27,2% del total en el año 2013 –fundamentalmente a causa del peso específico del grupo de hogares en los que la persona principal tiene entre 25 y 39 años-. En contraposición, los hogares en los que la persona principal tiene 40 años o más han perdido presencia al pasar de representar el 88,6% del total en el año 2000 a menos de tres cuartas partes en el año 2013 (72,8%). Dichos datos son signos evidentes de los movimientos de población referenciados anteriormente.
- Por otro lado, la dimensión media de los hogares en Jerez de la Frontera ha pasado de 3,35 personas por hogar en 2000 a 2,95 en 2006; ello es debido al descenso registrado de forma generalizada tanto en Andalucía como en el resto de la península consecuencia de diversos fenómenos demográficos, como el aumento de la esperanza media de vida y de la independencia residencial de las personas mayores y la proliferación de las nuevas formas familiares. En cuanto a los datos de 2018, la dimensión

media del hogar ha pasado a 2,38 habitantes por vivienda y ello confirma la línea descendente del tamaño del hogar.

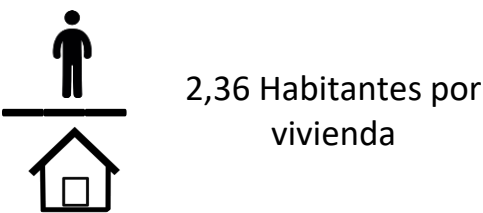


Imagen 8: Dimensión media del hogar en Jerez en 2020. Fuente: Elaboración propia, año 2020

Dicha observación ha conducido a considerar dos escenarios que se traducen en dos hipótesis de trabajo distintas desde el punto de vista de la dimensión media de los hogares:

Escenario optimista. Se fundamenta en diversos supuestos: por un lado, los inmigrantes procedentes del extranjero que afluyen al municipio no se instalan con la familia en un primer momento (hasta llegar alcanzar una situación económica y laboral suficientemente estable), no contribuyendo a evitar la tendencia descendente heredada del período anterior; por otro lado, la población procedente del resto de España –y también del resto de la provincia de Cádiz-, presumiblemente, intensifica la tendencia descendente de la dimensión media, dadas las edades más frecuentes de la misma según se observado anteriormente. Como consecuencia, la dimensión media decrece de una forma considerable, pasando a situarse en 2,62 personas por hogar en el año 2024.

Escenario conservador. Parte de la base de diferentes hipótesis: por un lado, una parte no despreciable de los inmigrantes que proceden directamente del extranjero se instalan en el municipio con la familia, con lo que contribuyen a evitar la tendencia descendente heredada del período anterior, y a compensar la dimensión media descendente de la población procedente del resto de España –y también del resto de la provincia de Cádiz-. Como consecuencia, la dimensión media decrece suavemente al pasar a situarse en 2,30 personas por hogar en el año 2024.

Cuando se combinan las dos hipótesis de trabajo de dimensión media de los hogares con los dos escenarios de proyección de población se obtienen cuatro escenarios de proyección de hogares:

Escenario bajo: parte de la consideración conjunta de la hipótesis conservadora de dimensión media y el escenario conservador de población. Implícitamente, presupondría que la población mantiene las tendencias heredadas del período 2000-2014 y que las entradas netas procedentes directamente del extranjero incorporan a personas que aportan una dimensión media de los hogares superior a la mostrada por los residentes

en el municipio en una proporción suficientemente elevada como para evitar que la dimensión media de los hogares caiga rápidamente.

Escenario intermedio bajo: resulta de contemplar conjuntamente el escenario conservador de dimensión media y el escenario optimista de población. Presupone, por tanto, que la herencia del sexenio previo se dejará sentir completamente en todo el período de proyección porque se intensificarán el crecimiento natural, las entradas netas interiores y las entradas netas externas; por tanto, se mantendrán las aportaciones positivas de personas procedentes del resto de España y del extranjero, en edad de formar familia y con familias ya formadas, que probablemente contribuirán a suavizar la tendencia descendente del número medio de personas por hogar.

Escenario intermedio alto: combina la hipótesis optimista de dimensión media y el escenario conservador de población. Es decir, parte de la base del mantenimiento moderado de la tendencias detectadas en el período 2000-2014 en los componentes de la población -crecimiento natural, saldo migratorio interno y saldo migratorio exterior- y, el descenso rápido del número de personas por hogar dado que, presumiblemente, el aumento de las entradas netas de población directamente del extranjero no conseguirán compensar completamente la inferior dimensión media de las familias que procederán del resto de España.

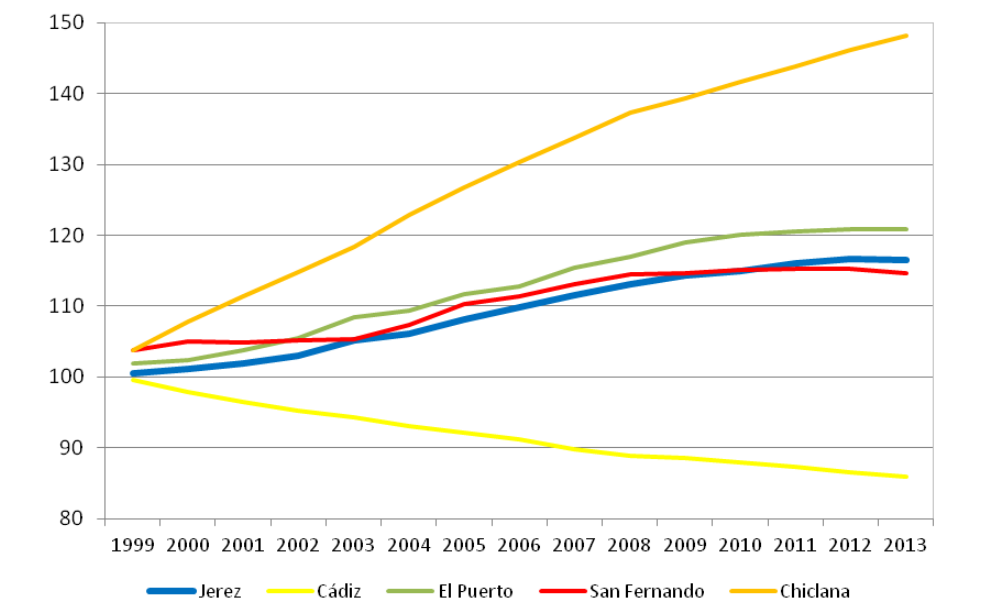
Escenario alto: se deriva de combinar el escenario optimista de dimensión media al escenario optimista de población. En este sentido, presupone que la población prolongará el cambio de tendencia producido en 2003 según los datos disponibles y, en consecuencia, se intensificarán las entradas de población residente en el resto de España y en el extranjero, en edades de formar familia y con familias previamente formadas, que, no obstante, no conseguirán compensar completamente la tendencia a la baja del número de personas por hogar.

4.1.3.3 Proyecciones de población y hogares

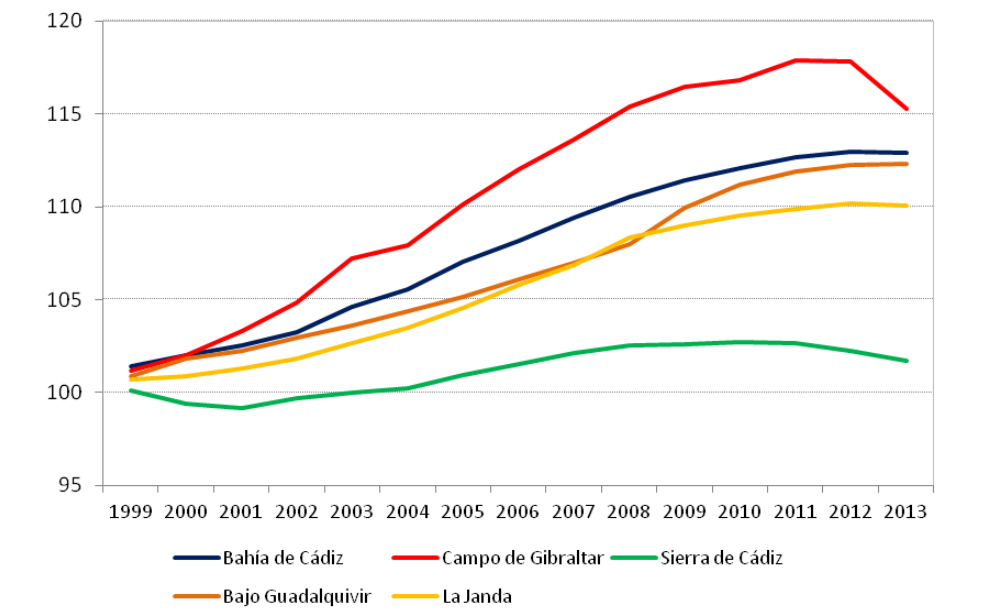
Contexto geográfico

Tanto la Bahía de Cádiz como el Campo de Gibraltar han seguido la misma evolución demográfica de la provincia de Cádiz: crecimiento continuado en 1999-2012 hasta estabilizarse, siendo las excepciones la disminución del crecimiento del Campo de Gibraltar a partir de 2012 y la de la Sierra de Cádiz desde 2011. Jerez de la Frontera no es una excepción dentro de la Bahía de Cádiz –no en vano acumula la tercera parte de la población comarcal- la población del municipio ha crecido un 11,4% entre 1986 y 2006 –es decir, un 0,54% anual acumulativo, se ha pasado de 179.191 habitantes en 1986 a 199.544 en 2006, y la población de la comarca ha crecido un 13,6% en el mismo período -que representa un 0,64% anual acumulativo-, con caídas entre 1995 y 1996 entorno al 5% y el 3%, respectivamente. En contraste, la

capital de la provincia no ha dejado de perder población durante este mismo período de 11 años a un ritmo similar al experimentado por Jerez y la Bahía de Cádiz pero de signo contrario.



Gráfica 6: Evolución de la población en la provincia de Cádiz (base 100=1998). Fuente: Elaboración propia, 2013



Gráfica 7: Evolución de la población en la bahía y Cádiz (Base 100= 1998). Fuente: Elaboración propia, 2013

Proyección moderada

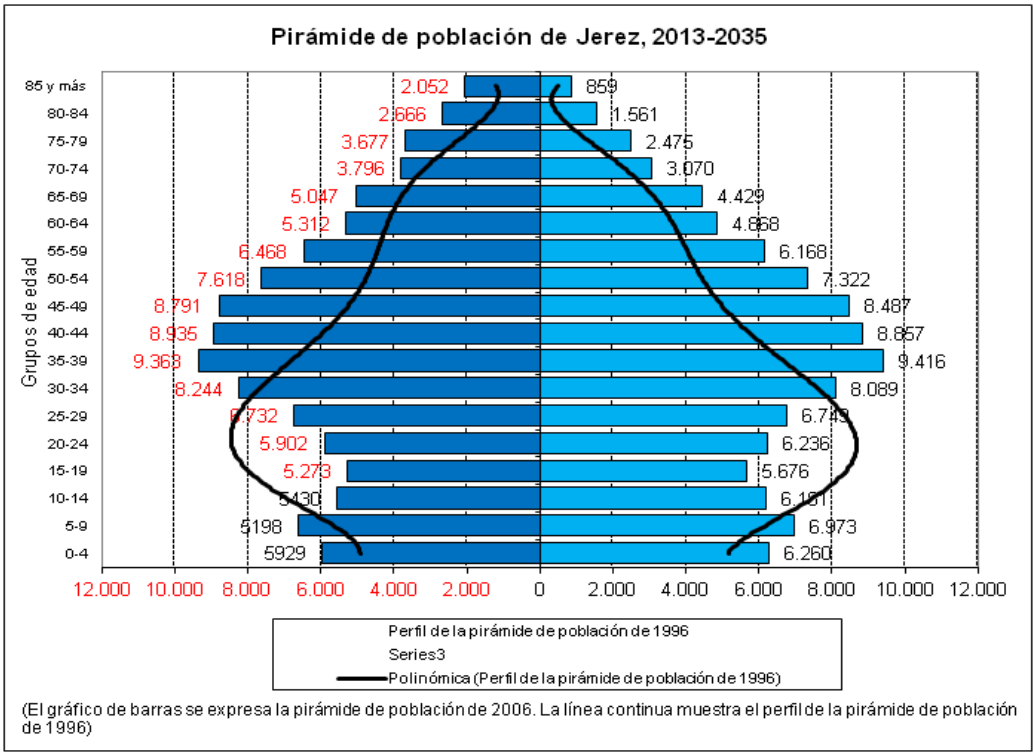
Como se ha explicado en el apartado anterior, Jerez pasará de tener de 212.749 habitantes empadronados en el año 2019 a tener 215.881 habitantes en año 2035 y la población se incrementará en 3.132 personas atendiendo a un escenario de crecimiento medio. Esta evolución supone un crecimiento total del 1,4 % en 16

años. Estos datos muestran cómo el saldo migratorio positivo, correlativo al nivel de actividad económica, junto a un crecimiento vegetativo igualmente positivo del periodo 1998-2012 se ha estancado. El crecimiento se ralentizó con la reducción de la tasa de natalidad a partir de 2006 y la constancia en las defunciones, unido a la disminución de llegada de inmigrantes y el aumento de la emigración por motivos laborales en dichos años de recesión (saldo migratorio negativo). Como resultado, la población total de Jerez y también la de su entorno geográfico, se redujo en 2013 por primera vez en el siglo XXI, tal y como se aprecia en los gráficos.

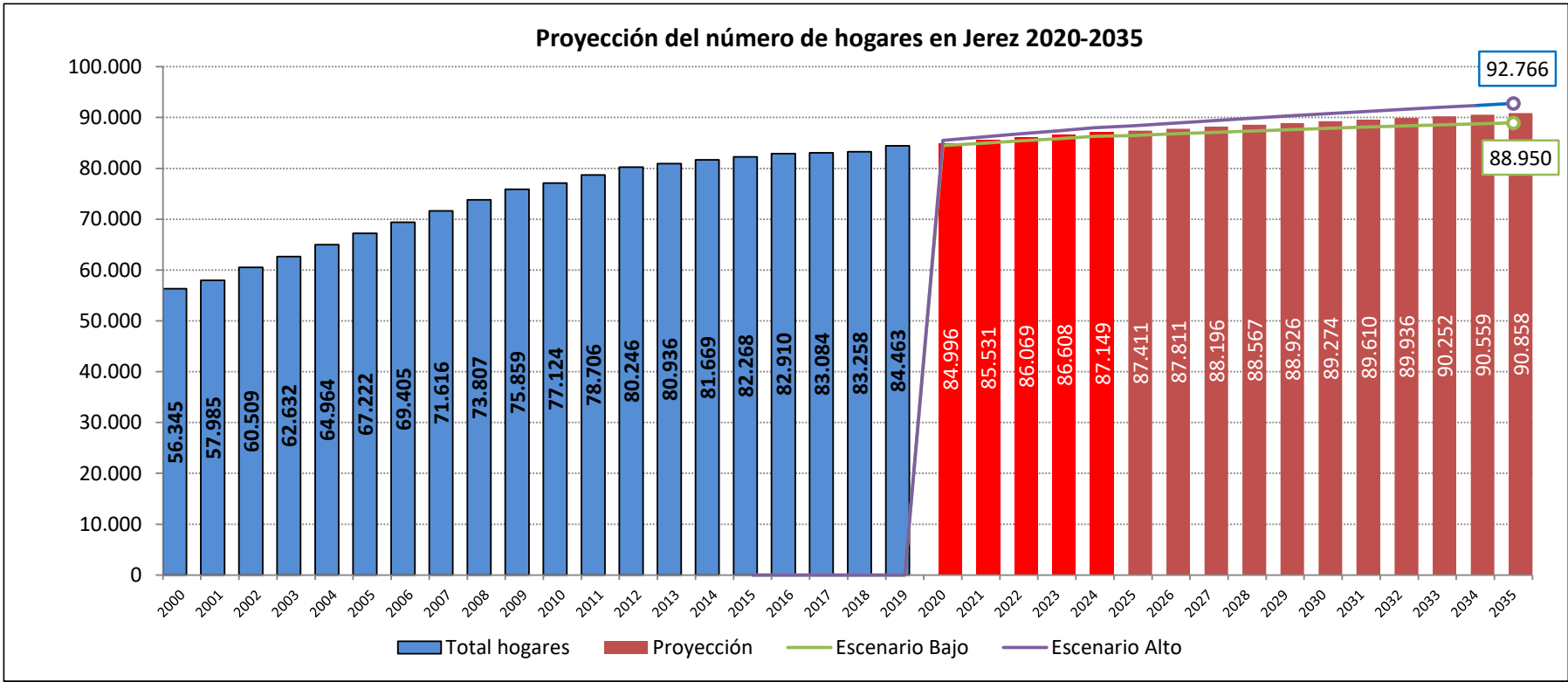
NÚCLEO	POBLACIÓN		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
NUCLEO PRINCIPAL	191.793	93.366	98.427
CHAPARRITO (EL)	53	32	21
BARCA DE LA FLORIDA (LA)	3.837	1.926	1.911
CUARTILLOS	902	447	455
ESTELLA DEL MARQUÉS	1.479	738	741
GIBALBÍN	467	244	223
GUADALCACÍN	4.483	2.236	2.247
JOSÉ ANTONIO	277	140	137
PUENTE LA GUAREÑA	295	139	156
INA (LA)	278	141	137
BALDÍO GALLARDO	31	12	19
CAÑADA DEL LEÓN	113	56	57
RAJAMANCERA	139	73	66
MESAS DE ASTA	266	142	124
NUEVA JARILLA	1.349	663	686
PORTAL (EL)	431	205	226
SIERRA SAN CRISTÓBAL	16	7	9
LOMOPARDO	327	164	163
MOJO (EL)	130	65	65
PACHECAS (LAS)	64	29	35
SAN ISIDRO DEL GUADALETE	560	293	267
TABLAS (LAS)	103	51	52
TORNO (EL)	1.216	616	600
TORRE MELGAREJO	352	178	174
TORRECERA	1.230	601	629
Población en diseminados	2.558	1.333	1.225
JEREZ DE LA FRONTERA	210.191	102.564	107.627

Tabla 12: Población de Jerez por núcleos. Fuente: IECA Andalucía pueblo a pueblo, 2020

Si se comparan estos datos con los proyectados en el anterior Plan Local de Jerez, las proyecciones de población para la actual coyuntura socioeconómica y dinámica demográfica tienen un carácter más reducido y decreciente. Las proyecciones de cara al año 2035, oscilaban entre los 216.000 y 225.000 habitantes en función del escenario propuesto, contrastan con aquellas realizadas en el clima de bonanza económica de la burbuja inmobiliaria, donde sólo para el periodo 2006-2018 se estimaban crecimientos entre la franja de los 238.000 y 242.000 habitantes.



Gráfica 8: Pirámide de la población de Jerez 2013-2015. Fuente INE, 2012



Gráfica 9: Evolución y proyección de hogares en Jerez. Fuente: IECA- Elaboración propia, 2020

Esta pirámide poblacional difiere considerablemente de la propuesta en el anterior Plan, donde la ampliación de la base de la estructura de edades era la tónica dominante en cualquiera de los escenarios proyectados.

Hogares

El número de hogares totales se ha incrementado en 26.913 en el periodo 2000-2018, aumentando aquellos formados por 3-4 miembros en mayor medida que el de hogares de 1-2 miembros. Las unidades familiares de 5 o más miembros siguen un proceso decreciente con los años.

Para el periodo analizado, el número de hogares en Jerez de la Frontera puede crecer hasta un máximo de **92.766 (escenario alto)**, o bien hasta un mínimo de **88.950 (escenario bajo)**, siendo 90.858 la cifra proyectada para un escenario intermedio.

Estas cifras son semejantes a las proyectadas en el Plan anterior, con la peculiaridad de que en él hacían referencia al periodo 2008-2018. Esta peculiaridad vuelve a confirmar la hipótesis del lento crecimiento que seguirá Jerez hasta 2035.

4.1.4 Estimación de la demanda de vivienda en la ciudad

Perfil medio del demandante

Teniendo en cuenta los datos publicados⁴⁰ relativos a las necesidades de vivienda, la población jerezana se ha caracterizado por una **escasa movilidad residencial** en las últimas décadas: el 81,1% de los habitantes residen en el municipio desde hace más de 20 años, estando empadronado el 98%.

Los datos muestran que el 32,3% de la población de Jerez presenta algún tipo de necesidad con relación a la vivienda:

- El 9,2% tiene necesidad de acceso a una primera vivienda.
- El 7,8% tiene necesidad de cambiarla.
- El 15,7% presenta necesidad de reforma de la vivienda o rehabilitación.

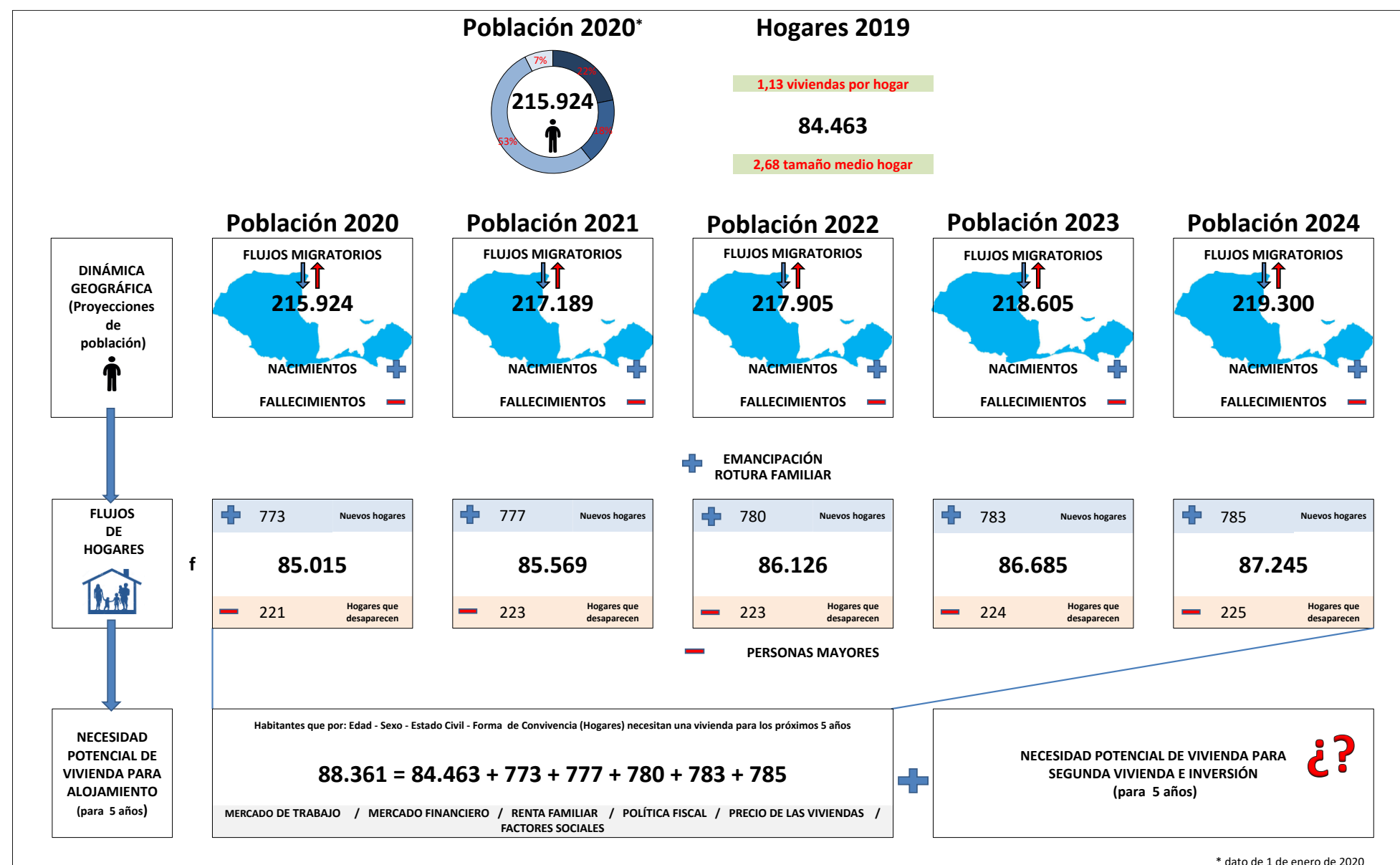


Imagen 9: Estimación de la demanda de vivienda en Jerez. Fuente: Elaboración propia. 2020

El 59,7% de los demandantes son hombres, con **edad media de 26 años**, El 45,1% son ocupados. El 67,8% manifestaba preferencia por el régimen de tenencia en propiedad, lo cual se debía a tener una mayor capacidad financiera para hacer frente al esfuerzo financiero. Este hecho posiblemente haya cambiado en la actualidad con la precarización de las condiciones laborales en el contexto del reajuste económico de la crisis.

Relacionado con lo anterior, la **fuerza de financiación** más importante que preveían los residentes de Jerez que van a adquirir una nueva vivienda eran los créditos (66% así lo afirmaba), representando otras partidas de apoyo a la compra como la ayuda pública el 39,5% y la venta de una vivienda anterior el 34,6%. La retirada de financiación por parte de las entidades bancarias, unido a los recortes públicos y la paralización del mercado inmobiliario, actualizan estos datos sugiriendo un panorama más negativo.

Siguiendo con los datos de Junio de 2009, en los hogares que **necesitan rehabilitar** su vivienda (10.922) el 80% presenta una necesidad urgente (25.499 personas). Con respecto a la financiación de la rehabilitación mostraban una opinión del 63,1% en ayudas públicas, el 25,3% en créditos y el 22% en ahorros propios, datos inviables en la actual coyuntura socioeconómica.

El **tramo de edad** mayoritario de personas que necesitan rehabilitar su vivienda (14.936) es el **de 35-64 años**, prefiriendo el 90,8% de los residentes en Jerez que precisan una reforma de su vivienda acometer la rehabilitación antes de cambiar de residencia. Y de aquí el 93,9% solicitará ayudas públicas a la rehabilitación si pudiera disponer de alguna.

Estos datos mostraban la urgencia presente en Jerez para acceder a la vivienda, unido al optimismo en la concesión de créditos y financiación pública coherentes con un panorama económico positivo, situación muy diferente a la actual

Demanda cuantitativa

Basándonos en las proyecciones de población de hogares para el periodo de vigencia del PMVS de 2020 a 2024 y siguiendo las consideraciones explicadas en el apartado 4.1.3, hemos estimado la demanda potencial de vivienda para dicho periodo. Para determinar el potencial bruto, se ha calculado la previsión de incrementos de hogares derivados de la emancipación familiar y la rotura familiar,

sin considerar la extinción de hogares que se produce en aquellos otros habitados por personas mayores de más 75 años que viven solas. Partiendo de los hogares existentes en 2019, que son 84.236, se estima **un incremento de 4.773 hogares** para 5 años con lo que el potencial bruto asciende a 89.009 hogares. Este número representa la necesidad potencial para alojamiento o, si se prefiere, **89.009 es el número de viviendas que debe tener la ciudad** para alojar a todos sus habitantes.

Para hacer el cálculo de las necesidades de vivienda distintas a las de alojamiento, esto es para segunda vivienda o inversión, no disponemos de estudios específicos en la ciudad que avalen la aplicación de unos coeficientes mínimos o márgenes sobre el número de viviendas construidas. De hecho, la existencia de bolsas de viviendas de segundo uso o de inversión en la ciudad no obedece, en general, a previsiones deliberadas sino que más bien surgen como consecuencia de la autorregulación y ajuste del mercado de la oferta y demanda. También existen otros múltiples factores que conllevan a la dedicación de una parte de los activos inmobiliarios a fines distintos a los que en principio se han concebido⁴¹. Por ello cabría pensar si desde la perspectiva de un plan municipal es necesario estimar unos porcentajes de demanda para estos fines. Pero, dada la importancia que tiene el estudio de viviendas vacías o desocupadas en el planeamiento urbanístico y el interés social que despierta en la ciudadanía, estimamos que es necesario abordar este aspecto desde el PMVS.

Por ello vamos, a estudiar los porcentajes para cada tipo de demanda. Para simplificar el proceso, vamos a partir de datos existentes en las bases de datos municipales actualizados al año 2020 y los vamos a contrastar con la previsión de demanda bruta calculada. El resultado representa una "foto fija" de la realidad actual de la ciudad para el año 2020.

En esta *foto* hemos independizado la **vivienda principal**⁴² de la **no principal**⁴³. Hemos añadido a los datos de vivienda principal las previsiones de demanda insolvente y sobrevenida calculados para los 5 años de vigencia del PMVS y así hemos obtenido la demanda de vivienda principal en la ciudad para ese mismo periodo. Proyectando los porcentajes de viviendas **no principales** calculados para 2020 obtendremos la estimación de la demanda para inversión y la demanda secundaria.

El resultado final arroja una **estimación de demanda global de 91.801 viviendas**, 89.009 viviendas principales y 2.792 no principales. Esto representa un incremento

teórico del volumen del parque existente de 290 viviendas que se obtiene considerando la plena ocupación del mismo.

Reiteramos lo dicho en apartados anteriores sobre la construcción de viviendas: *De la determinación de las políticas de vivienda que puedan establecerse para la reducción de las viviendas realmente vacías⁴⁴, así como de la capacidad que se tenga para sugerir el uso de viviendas secundarias como principales, podremos puntualizar el número de nuevas viviendas que son necesarias y que deben construirse en la ciudad⁴⁵*. Es decir, que si no consideramos la ocupación de ninguna de las 6.333 viviendas sin uso aparente detectadas en el parque, ni el uso como vivienda principal de ninguna de las 942 viviendas secundarias previstas, entonces, sería necesario construir **4.773 viviendas** para atender estrictamente a la demanda de los próximos 5 años.

Viviendas Protegidas y Libres: Coeficientes por perfiles de demandantes

Del estudio que a continuación hacemos de cada uno de los perfiles de demandantes de vivienda libre y protegida en la ciudad, así como de las características particulares de la demanda social en Jerez⁴⁶ hemos estimado que, aproximadamente un 30 % de las viviendas necesarias en la ciudad deben ser destinadas a la demanda protegida. Es decir, **1.432 viviendas protegidas** y el resto, **3.341 a renta libre**.

⁴¹ Cabe destacar las consecuencias de la crisis inmobiliaria que ha originado grandes bolsas de viviendas vacías y la mala regulación del mercado inmobiliario en los últimos años que ha generado una burbuja de inmuebles con fines estrictamente especulativos.

⁴² Es la que constituye la residencia habitual y permanente de sus ocupantes. Su cálculo se obtiene de las hojas padronales de la ciudad. (ver aptdo. 1.4 Definiciones)

⁴³ Vivienda que no constituye la residencia habitual y permanente de sus ocupantes. No hay nadie empadronado en ella. (ver aptdo. 1.4 Definiciones)

⁴⁴ Que serían determinadas a partir de la cifra de las consideradas *sin uso aparente* y habría que restarles, entre otras, las viviendas disponibles en venta, en alquiler, y aquellas que no son habitables.

⁴⁵ Este número de viviendas es el necesario únicamente para atender a nueva demanda desde una perspectiva estrictamente numérica, sin considerar los márgenes que se producen al ajustar la demanda al programa de necesidades, en número de dormitorios, las preferencias de los usuarios ni tampoco se consideran las actuaciones de rehabilitación o reforma en el parque.

⁴⁶ Estos aspectos están tratados en los apartados 4.1.4.1, 4.1.4.2 y 4.1.4.3

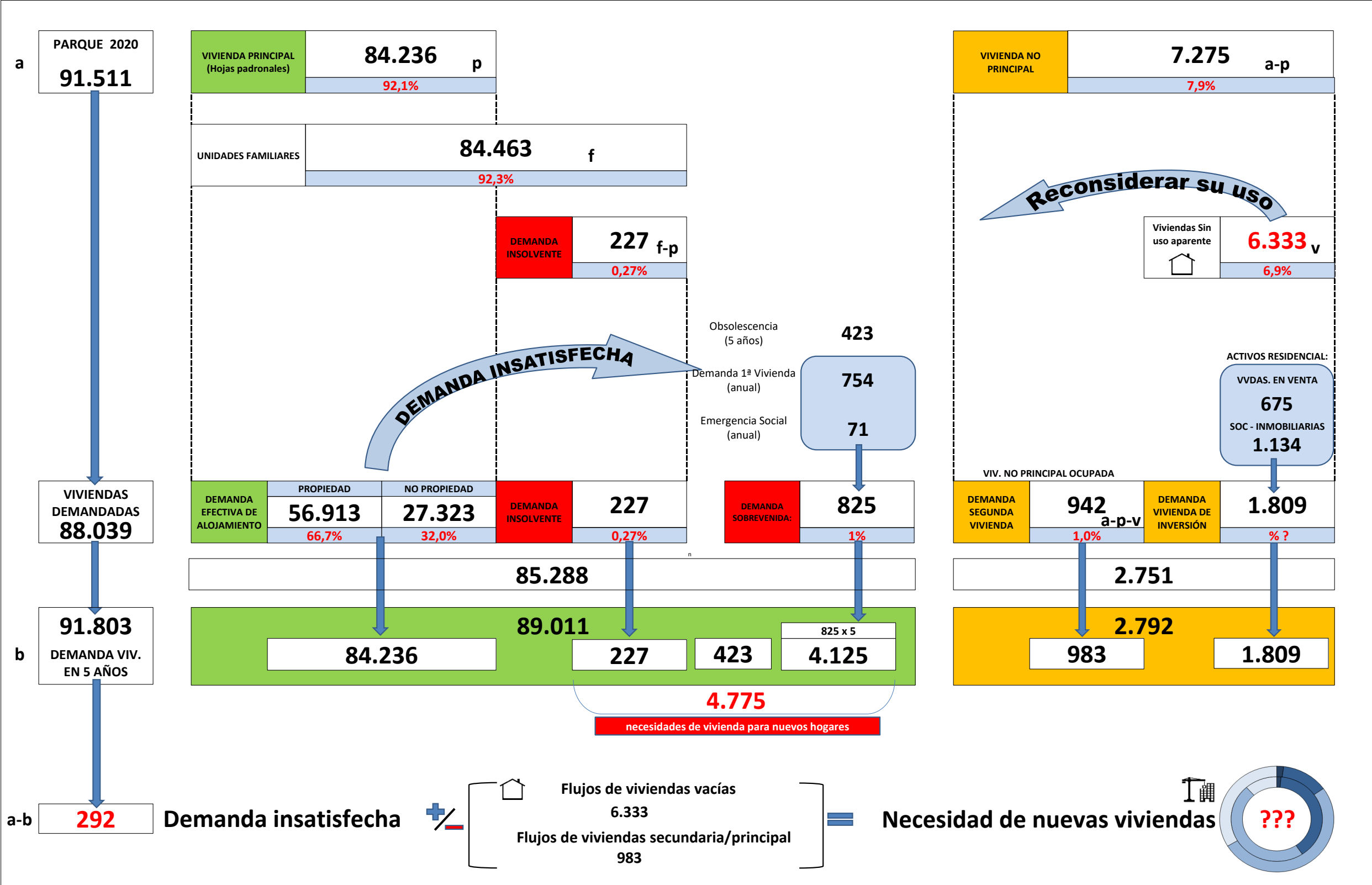


Imagen 10: Cuantificación de la demanda global de vivienda en Jerez de 2020 a 2024. Fuente: Elaboración propia, 2020

Cuadro resumen del cálculo efectuado

Se parte del conocimiento del número de viviendas actuales en Jerez, 91.511 viviendas, de las cuales 84.236 viviendas son principales (92%) y 7.275 no principales (8%).

De los datos del padrón sabemos que existen 84.463 unidades familiares. Estas unidades familiares residen en las 84.236 viviendas. La diferencia numérica entre ambos dígitos nos revela que existen 227 unidades familiares⁴⁷ que no disponen de vivienda propia y que comparten hogar con otra unidad familiar. Es decir la demanda insolvente es de 227 viviendas.

Por otro lado se estima la demanda sobrevenida para 5 años procedente de la demanda anual de primera vivienda (754), de la previsión de obsolescencia de viviendas (421) y de la de emergencia social (71 viviendas)⁴⁸ El total de todas estas demandas suman 89.009 viviendas que deben ser destinadas a viviendas principales.

En cuanto a las viviendas no principales lo calculamos a partir del parque existente de 7.275 viviendas. El parque de viviendas no principales incluye las viviendas sin uso aparente⁴⁹ de la ciudad que son 6.333, casi el 7% del total. Esta cantidad de viviendas incluye a las viviendas que están en venta, las disponibles para el alquiler, las dedicadas a la inversión, las obsoletas y las deshabitadas por alguna otra causa no mencionada anteriormente⁵⁰.

Si detraemos las viviendas sin uso aparente de la ciudad, (6.333) al número de viviendas no principales, (7.275) obtenemos las viviendas ocupadas no principales de la ciudad (942). Estas viviendas son segundas viviendas; bien por ser segundas residencias o bien por ser viviendas dedicadas a otros usos o actividades. Si mantenemos este porcentaje de 1.2 % sobre el total podemos obtener la cifra aproximada de 983 viviendas como demanda de segunda vivienda para los próximos 5 años en la ciudad.

La demanda para inversión expresada en la cantidad de 1.809 viviendas la obtenemos de los datos que disponemos del mercado inmobiliario de la ciudad (apartado 4.2.12) y de las pertenecientes a Sociedades Anónimas obtenidas de las bases de datos de IBI. No consideramos aquí incrementos de demanda para 5 años.

Tabla 13: Cuadro resumen del cálculo de demanda. Fuente: Elaboración propia, 2020

4.1.4.1 Perfil del demandante de vivienda libre.

Para obtener el perfil de demandante de vivienda libre se ha contactado con agentes del sector inmobiliario de la ciudad para pedirles información. También se ha confeccionado una encuesta de petición de datos de la demanda inmobiliaria en la ciudad que se ha remitido al efecto a las Agencias de la Propiedad Inmobiliaria (API). La información obtenida nos ha sido facilitada principalmente por Gestores Inmobiliarios de la Provincia de Cádiz (GICA) y ha proporcionado el siguiente resultado:

El perfil tipo del demandante de vivienda libre responde es principalmente una **pareja** (70%) que desea una vivienda de **tres dormitorios** en **propiedad** (70%) comprada mediante la suscripción de una **hipoteca**.

emuvijesa

CUESTIONARIO DEMANDA INMOBILIARIA DIRIGIDO A AGENCIAS DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA

Conocer el perfil socioeconómico de los solicitantes de vivienda permite ajustar las decisiones en materia de vivienda a las necesidades expresadas por la demanda. Por ello rogamos rellenen una ficha por cada demandante de vivienda atendido durante el periodo que va desde el 1 de marzo 2014 a 30 de abril 2014, contestando a los apartados que correspondan. Le garantizamos que el cuestionario es totalmente anónimo y que los datos facilitados serán tratados de forma agregada y en ningún caso de manera individual.

Nombre entidad colaboradora

Dirección

Nombre persona contacto

Teléfono / e-mail

P1.- Edad del solicitante

P2.- Lugar de nacimiento

P3.- Ingresos familiares netos

P3.- Tipo de familia demandante

P5.- Solicitantes según vivienda de procedencia. (Indique procedencia de la vivienda de la persona demandante)

P6.- Indique régimen de tenencia deseado

P7.- Indique precio máximo dispuesto a pagar por:

P8.- Superficie deseada

P9.- Indique procedencia del dinero disponible por usted para la adquisición de la vivienda (puede elegir más de una)

P10.- Indique preferencia zona deseada para residir (en el reverso se adjunta plano orientativo).

P11.- Señale de las motivaciones que se relacionan, las que considere más importantes a la hora de seleccionar el lugar de residencia.

P12.- Seleccione régimen de tenencia interesado

P13.- La vivienda que desea se encuentra en estado

P14.- Señale los equipamientos y servicios deseados que considera usted indispensables a la hora de elegir una vivienda

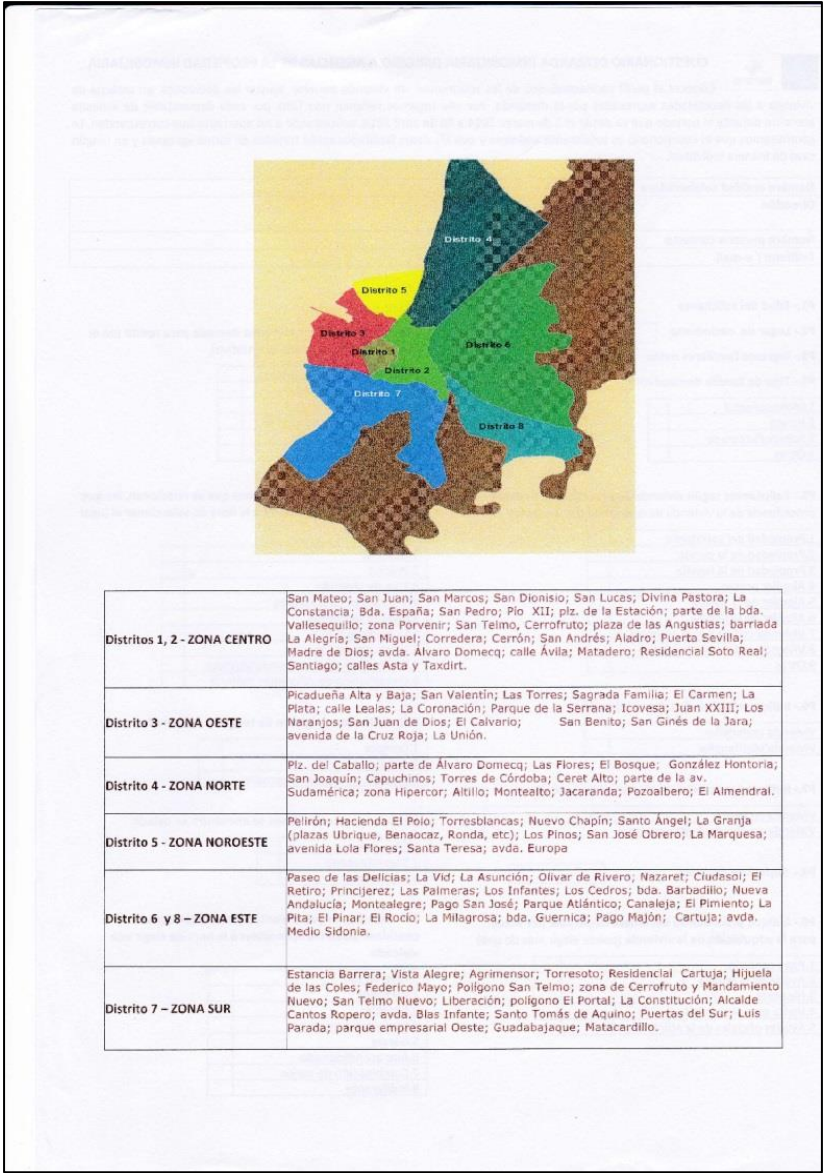


Imagen 11: Encuesta de demanda inmobiliaria. Fuente: Elaboración propia, 2017

⁴⁷ También pueden llamarse unidades de convivencia

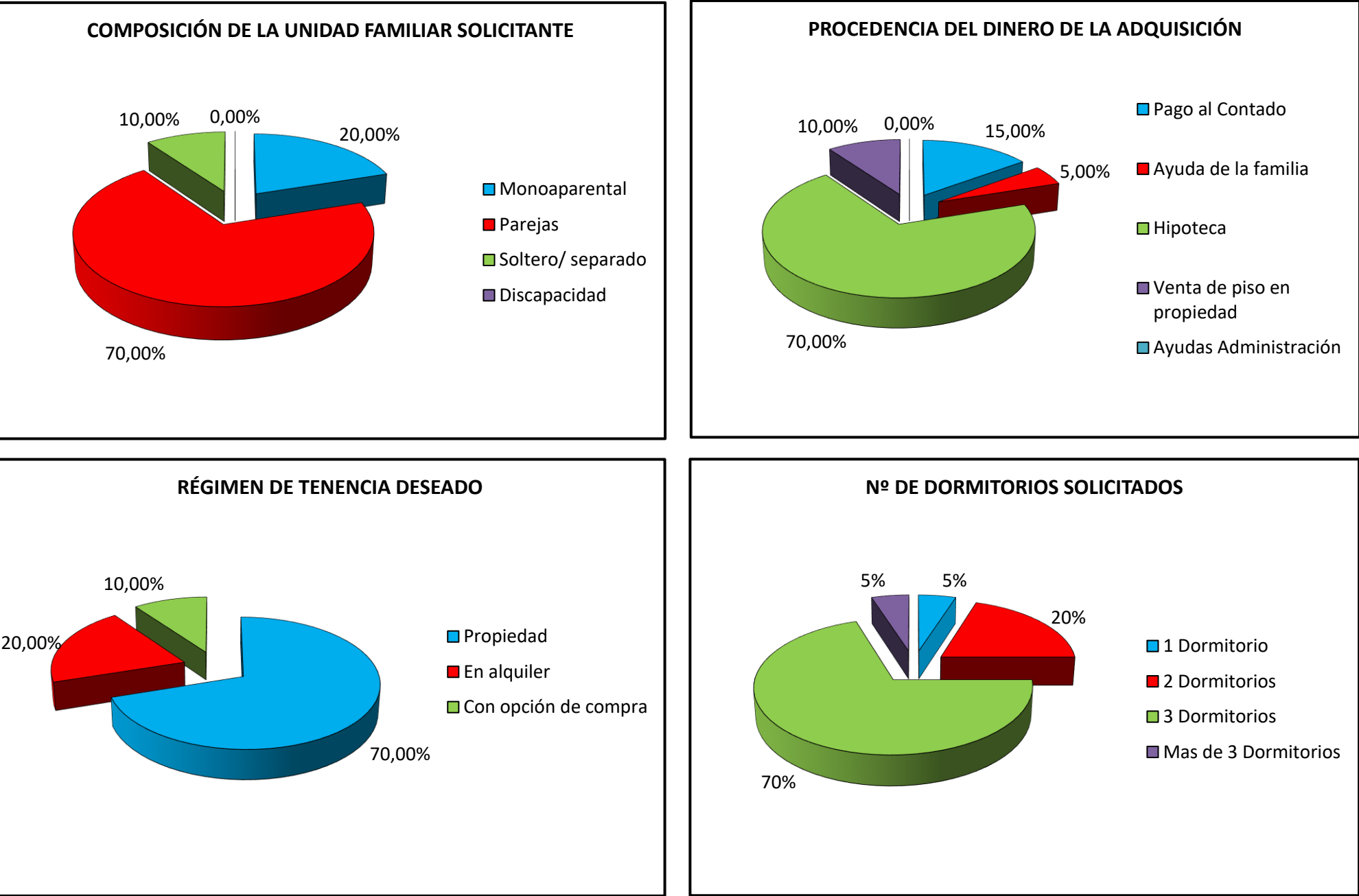
⁴⁸ Se indica que hay un número de viviendas a construir por obsolescencia (estimado en 423 viviendas en 5 años) pero no se añade al cálculo de la demanda puesto que no la incrementa.

⁴⁹ Obtenido de la base de datos de Aqualia (ver aptdo. aptdo. 1.14)

⁵⁰ Casos particulares pueden ser las viviendas con causas pendientes, desahucios hipotecarios y viviendas en stock de entidades bancarias.

4.1.4.2 Perfil del demandante de vivienda protegida

Para conocer el perfil del demandante de vivienda protegida se ha solicitado al Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Jerez (RPDVP) un informe estadístico sobre su actividad. A continuación se transcribe el mismo que hace referencia al estado de noviembre de 2020.



Gráfica 10: Perfil del demandante de vivienda libre. Fuente GICA, 2017

REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

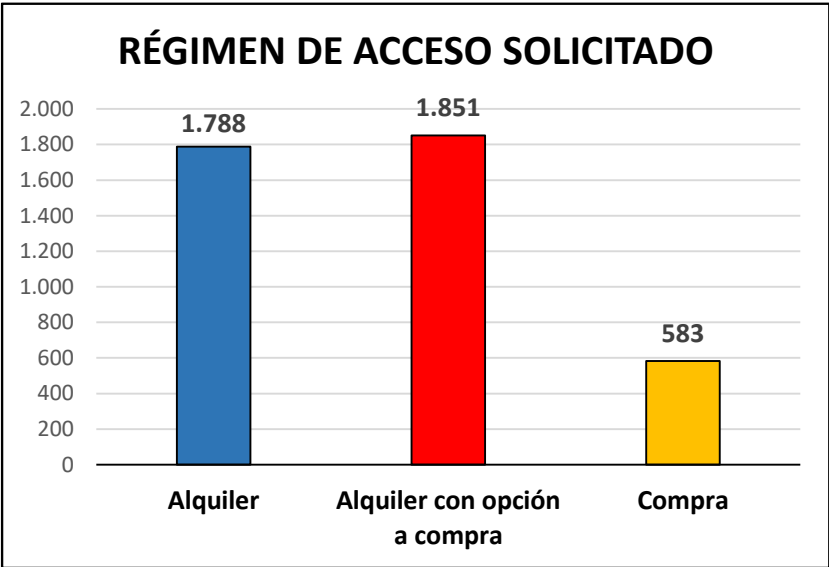
RPMDVP

INFORME ESTADÍSTICO NOVIEMBRE 2020

A continuación se detallan los datos del estado de las solicitudes del Registro;

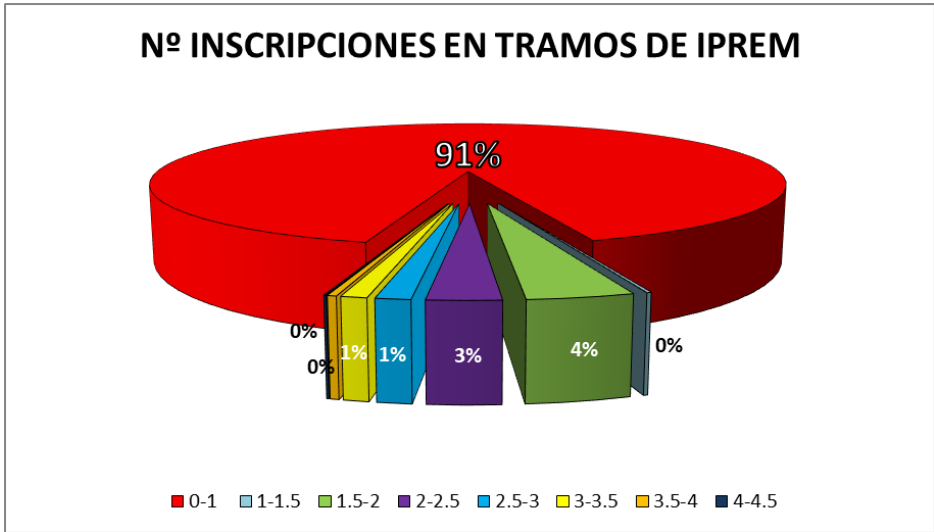
- Inscritas: 2.419
- Canceladas: 3.417
- Denegadas: 364
- Adjudicadas: 854

1. Régimen de ACCESO solicitado



Gráfica 11: Régimen de acceso al RPMDVP, fuente RPMDVP, 2020

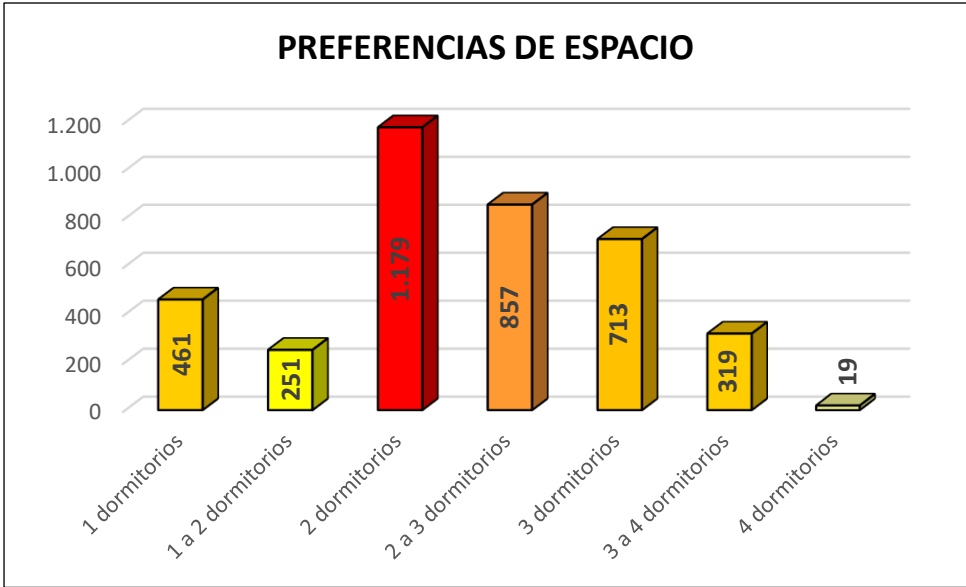
2. INGRESOS de los solicitantes



Gráfica 12: Ingresos de los solicitantes del RPMDVP. Fuente: RPMDVP. 2020

3. Clasificación según DORMITORIOS demandados

A continuación se muestra un gráfico porcentual de la distribución de las solicitudes en función del número de dormitorios solicitados o demandados por los inscritos. Es importante destacar que una misma solicitud puede demandar viviendas de más un tipo de dormitorios.

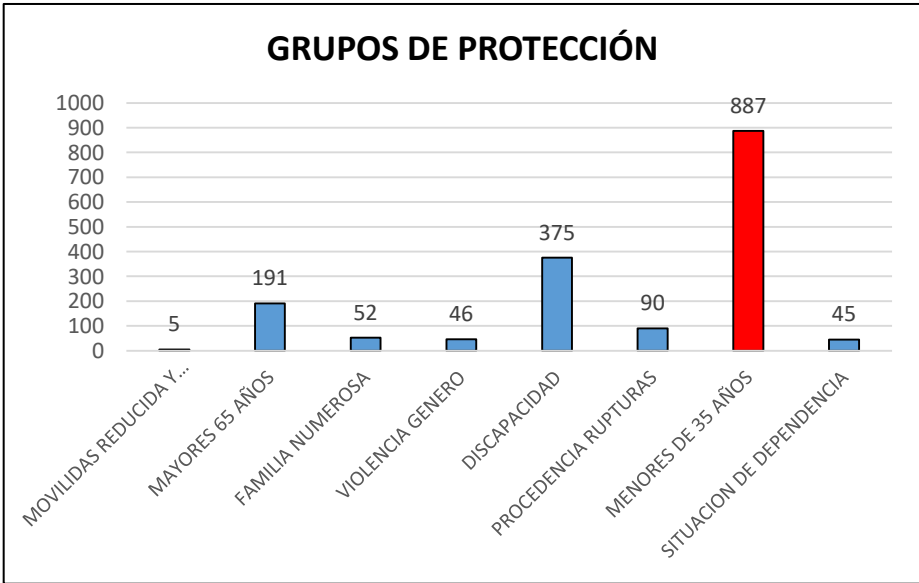


Gráfica 13: Número de solicitudes del RPMDVP en función de preferencias de espacio: Fuente RPMDVP, año 2020

Nº DORMITORIOS	PETICIONES
1 dormitorio	461
1 a 2 dormitorios	251
2 dormitorios	1.179
2 a 3 dormitorios	857
3 dormitorios	713
3 a 4 dormitorios	319
4 dormitorios	19

Tabla 14: Preferencias de dormitorios. Fuente: RPMDVP, año 2020

4. Clasificación de solicitudes según el GRUPO DE PROTECCION.



Gráfica 14: Solicitudes del RPMDVP por grupos de protección: Fuente RPMDVP, año 2020

5. Clasificación según NÚCLEOS DE POBLACIÓN

NÚCLEOS RURALES	NÚMERO SOLICITUDES
CUARTILLOS	8
GIBALBIN	0
LA INA	10
JOSE ANTONIO	4
MESAS DE ASTA	5
EL PORTAL	17
LOS REPASTADEROS	17
LAS TABLAS	0
TORRE MELGAREJO	1
TOTAL	62

NÚCLEOS AUTÓNOMOS	NÚMERO SOLICITUDES
NÚCLEO PRINCIPAL	2.149
LA BARCA DE LA FLORIDA	23
ESTELLA DEL MARQUÉS	15
GUADALCACÍN	36
NUEVA JARILLA	18
EL TORNO	10
SAN ISIDRO DEL GUADALETE	7
TORRECERA	6
TOTAL	2.264

Tabla 15: Inscripciones en el RPMDVP por núcleos de población: Fuente: RPMDVP, año 2020

Jóvenes

De los datos extraídos del Registro Público Municipal de Demandantes, se obtiene que en la actualidad existen un total de 882 jóvenes inscritos, de los cuales 826 tiene ingresos menores de 1 IPREM.

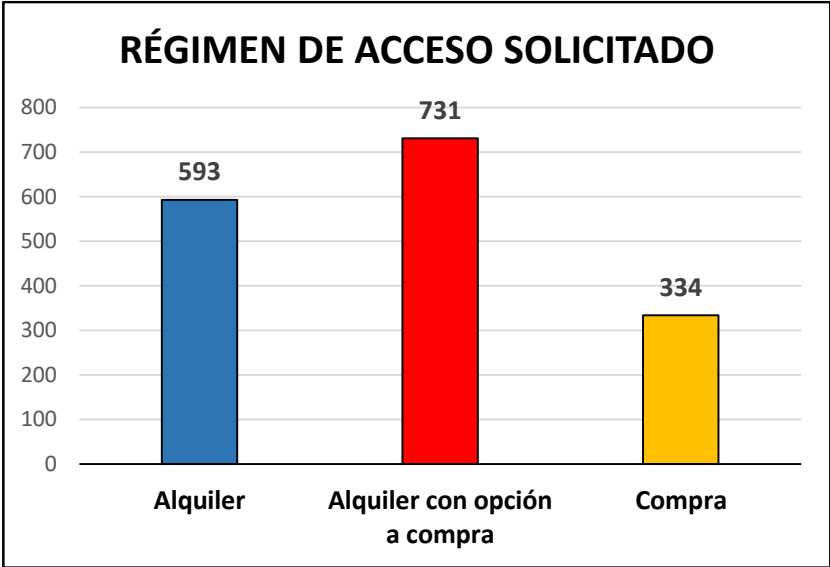
A continuación se adjunta informe estadístico del RPMDVP del ejercicio de 2020 en relación a las preferencias de los Jóvenes Inscritos.

REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

RPMDVP

INFORME ESTADÍSTICO INSCRITOS MENORES DE 35 AÑOS 2020

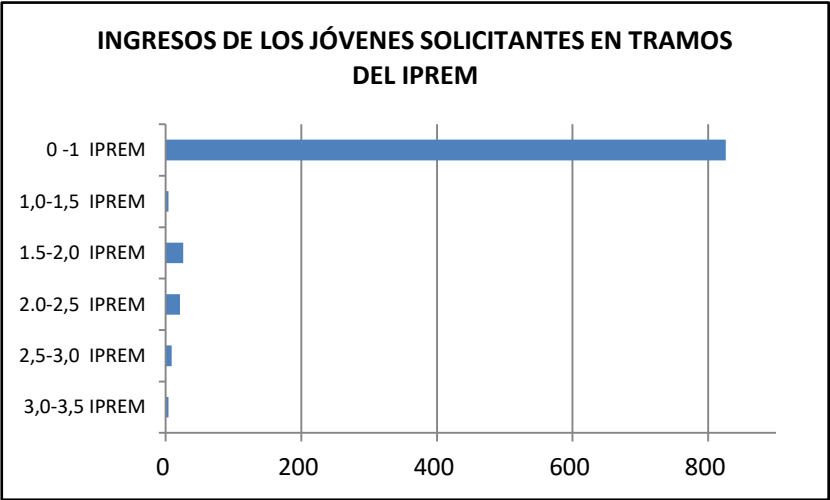
1. Régimen de ACCESO solicitado por JÓVENES



Gráfica 15: Preferencias en el régimen de acceso de JÓVENES inscritos en el RPMDVP.

Fuente: RPMDVP, 2020

2. INGRESOS de los solicitantes JÓVENES



Gráfica 16: Inscripción de Jóvenes en el RPMDVP por tramos de IPREM. Fuente: RPMDVP, 2020

3. Clasificación según DORMITORIOS demandados por JÓVENES

Nº DORMITORIOS	PETICIONES
1 a 2 dormitorios	76
2 a 3 dormitorios	545
3 dormitorios	95
3 a 4 dormitorios	111

Tabla 16: Preferencias de dormitorios por jóvenes inscritos en el RPMDVP. Fuente: RPMDVP, 2020

4. Clasificación según NÚCLEOS DE POBLACIÓN

NÚCLEOS RURALES	NÚMERO SOLICITUDES
CUARTILLOS	6
GIBALBIN	0
LA INA	5
JOSE ANTONIO	1
MESAS DE ASTA	3
EL PORTAL	8
LOS REPASTADEROS	12
LAS TABLAS	1
TORRE MELGAREJO	1
TOTAL	37

NÚCLEOS AUTÓNOMOS	NÚMERO SOLICITUDES
NÚCLEO PRINCIPAL	789
LA BARCA DE LA FLORIDA	9
ESTELLA DEL MARQUÉS	12
GUADALCACÍN	13
NUEVA JARILLA	10
EL TORNO	5
SAN ISIDRO DEL GUADALETE	4
TORRECERA	3
TOTAL	845

Tabla 17: Inscripciones de Jóvenes en el RPMDVP. Fuente: RPMDVP, 2020.

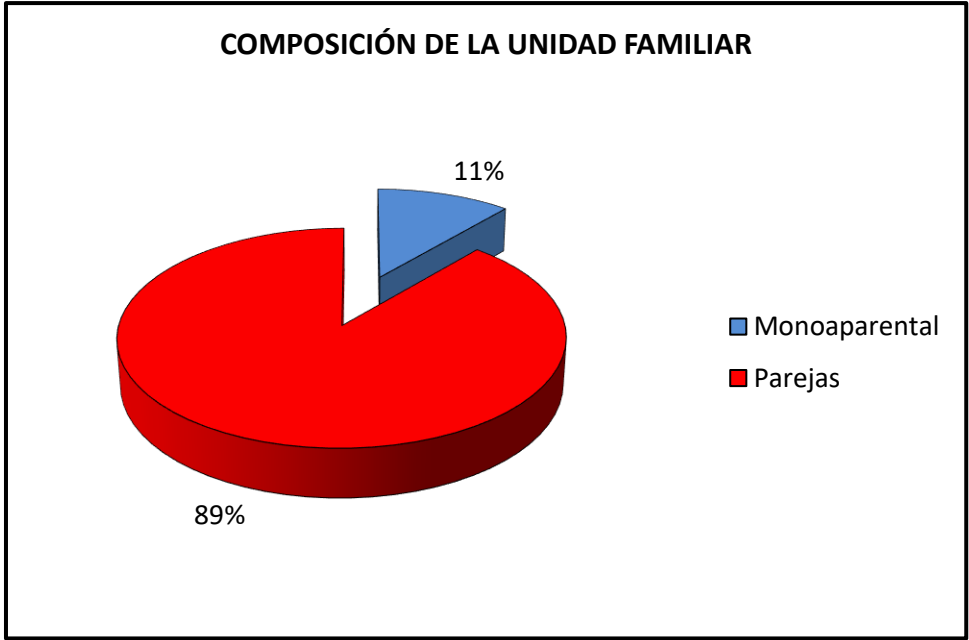
Conclusiones:

Los datos del Registro de Demandantes de Jerez muestran que más del 90% de los solicitantes que optan a una vivienda en alquiler, poseen **una renta mínima, inferior a 1 vez el IPREM** (este IPREM está calculado según la sistemática indicada en el artículo 32.3 de la Orden de Desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo), encontrándose en una situación con escasos ingresos o en riesgo de **exclusión-emergencia social**. Es este tipo de familia la que tiene que tener como prioridad este Plan Municipal de V y S, por lo que los esfuerzos se tendrán que centrar en la **promoción de viviendas sociales con un alquiler de poco importe de renta**.

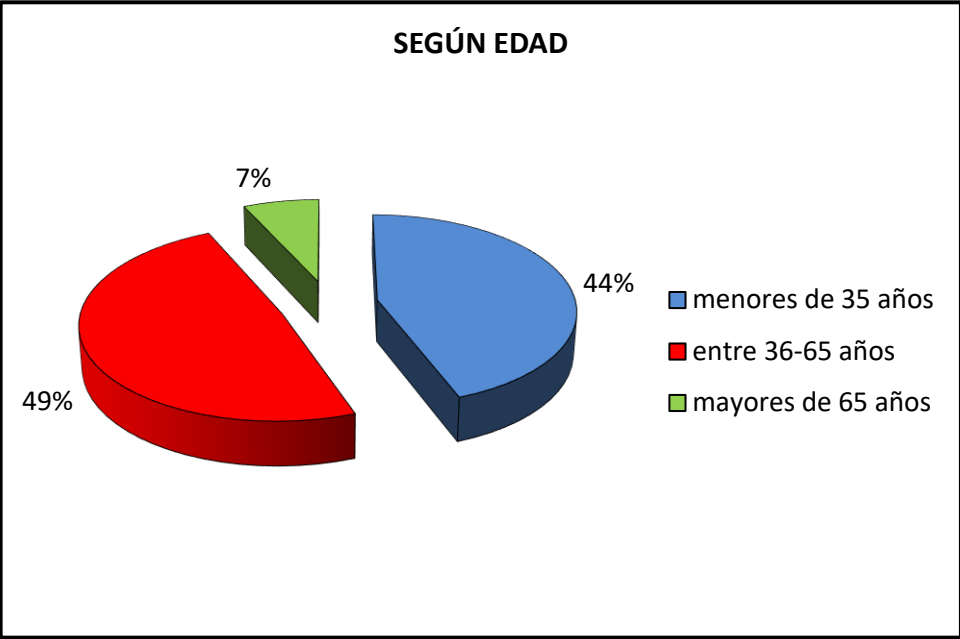
Estas actuaciones deben contar con el respaldo económico de la Junta de Andalucía a través del Plan Vive y de aquellas ayudas que puedan emanar del Plan Estatal de Vivienda que se encuentre vigente en ese momento para la integración social.

Ingresos de los solicitantes

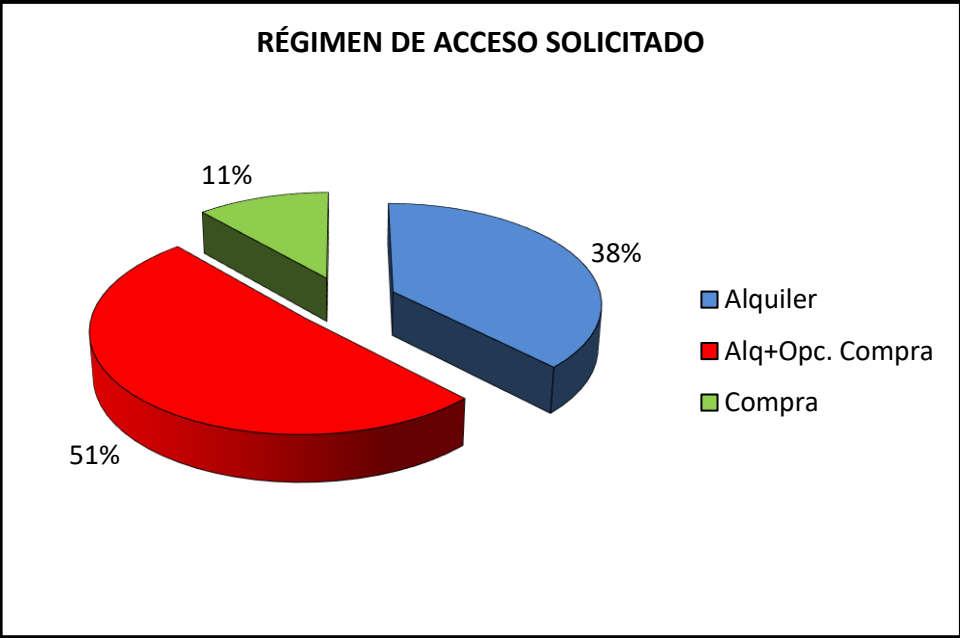
Las distintas solicitudes se encuentran distribuidas en función de los ingresos acreditados por los solicitantes y posteriormente verificados ante la Agencia Tributaria por el personal del Registro.



Gráfica 17 Características de la unidad familiar. Fuente: Estadísticas del RPMDVP, 2020:



Gráfica 18: Edad de los inscritos. Fuente: Estadísticas RPMDVP, 2020



Gráfica 19: Preferencias de régimen las Inscripciones. Fuente: RPMDVP, 2020

De este informe podemos extraer que las características del demandante de vivienda protegida responden al siguiente perfil:

⁵¹ Ordenanza reguladora. Ayuntamiento de Jerez. BOP, 16 octubre 2012

Se trata de una persona joven **menor de 35 años**, que desea un piso de 2 dormitorios en régimen de **alquiler con opción a compra** en el **núcleo principal** y que tienen un nivel de ingresos **entre 0-1 de IPREM**.

Estos datos facilitados corresponden casi idénticamente al mismo perfil presentado ya en el resumen ejecutivo del PMVS elaborado en el año 2017 y confirman que el perfil del demandante de vivienda protegida se mantiene invariable.

La demanda de viviendas protegidas, cuantificada de media en **1.433** viviendas, es también identificada a través del cómputo de las inscripciones del RPMDVP cuyas fluctuaciones se producen a diario. Existe una gran variabilidad del volumen de inscripciones (altas y bajas) en función de la coyuntura socioeconómica del momento. Obviamente las inscripciones y la demanda de este segmento están muy relacionadas con la oferta de viviendas disponibles. El registro ha experimentado en los últimos años un ligero descenso de inscripciones derivadas de la escasez de promociones y de las dificultades para la compra protegida.

Cada día se tramitan de media 4,54 solicitudes de inscripciones de compra y 20,58 de alquiler y alquiler con opción de compra. Muchas de ellas causan bajas por múltiples razones.

La renta media anual de los solicitantes es de 6.430.17 € para los demandantes de compra de viviendas y de 3.486.07 € para los demandantes de alquiler y de alquiler con opción de compra.

Peticiones al registro

El sistema de adjudicación de viviendas protegidas se realiza mediante la aplicación del Reglamento Municipal por el que se establecen las bases de constitución y funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Jerez de la Frontera⁵¹.

Cabe reseñar que es **el promotor el órgano que efectúa la adjudicación de la vivienda y no el RPMDVP**. Para ello el promotor que vaya a adjudicar una vivienda (en cualquier opción tanto en régimen de venta como en alquiler) debe efectuar previamente una petición al registro de demandantes de su ciudad para que seleccione un listado con las personas que reúnen el perfil de la tipología de vivienda que se pretende adjudicar.

A modo de ejemplo citamos, las últimas peticiones realizadas en el registro jerezano:

Peticiones en Régimen de Compra

Se han realizado un total de 440 peticiones; Emuvijesa ha realizado 3 peticiones, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha realizado 8, y las 429 peticiones restantes han sido realizadas por Bancos y promotoras privadas.

Peticiones en Régimen de Alquiler

Se han realizado un total de 238 peticiones; Emuvijesa ha realizado 177 peticiones, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha realizado 43, y las 18 peticiones restantes han sido realizadas por Bancos y promotoras privadas.

Peticiones en Régimen de Alquiler con Opción a Compra.

Se han realizado un total de 37 peticiones; Emuvijesa ha realizado 27 peticiones, la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha realizado 8, y las 2 peticiones restantes han sido realizadas por Bancos y promotoras privadas.

En relación a las adjudicaciones han sido las siguientes:

Adjudicaciones en Régimen de Compra

Hay un total de 150 adjudicaciones en este régimen; Emuvijesa ha realizado 2 y las 148 restantes a través de Bancos, promotoras privadas y particulares.

Adjudicaciones en Régimen de Alquiler

Se han realizado 90 adjudicaciones en régimen de alquiler; Emuvijesa ha realizado 69 y la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA), ha adjudicado 21 viviendas.

Adjudicaciones en Régimen de Alquiler con Opción a Compra.

Se han adjudicado 605 viviendas en este régimen; Emuvijesa ha adjudicado 315 viviendas, la promotora privada (IMASINTER), 168 viviendas, y la Agencia de la Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (AVRA) 122 viviendas.

4.1.4.2 Demandante con necesidades especiales

El demandante cuya situación socioeconómica requiere la atención de los servicios sociales de la ciudad constituye otro aspecto a considerar en la demanda de

vivienda. No existe un perfil determinado del tipo de demandante con necesidades especiales, pues cada caso obedece a circunstancias particulares y requiere un tratamiento individualizado. El denominador común es obviamente la falta de recursos propios para afrontar diversos problemas relacionados en alguna medida con la vivienda.

El área de Acción Comunitaria realiza un volumen de actuaciones anual cifrado en 15.965 intervenciones en distintas materias sociales; dispone de la información y el conocimiento detallado de la realidad social de la ciudad. En materia específica de vivienda realizó acciones como, *la gestión de pagos de viviendas municipales, información y gestión de ayudas económicas al alquiler de viviendas y de ayudas públicas, información hipotecaria, bonos sociales para suministros energéticos, información sobre accesibilidad, de barreras arquitectónicas y de adaptación funcional, ayudas al alquiler para pensionistas, fondo social de viviendas, informes de condiciones de habitabilidad de viviendas y mediación y resolución de problemas de convivencia*, entre otros.

Esta atención pormenorizada requiere frecuentemente de la intervención y colaboración de otras áreas y recursos municipales destacando la Empresa de la Vivienda como principal agente colaborador e instrumento al servicio del área de Acción Comunitaria.

Anualmente y además de otros muchos casos, el área de Acción Social del Ayuntamiento detecta alrededor de **71 casos de alojamientos urgentes y de emergencia social** que deben ser realojados provisionalmente en albergues y alojamientos temporales y definitivamente, si se dispone de ellas, en viviendas municipales.

DISTRITO	Información, valoración y movilización de recursos.	Prestaciones y actuaciones de apoyo a la unidad convivencial y ayuda a domicilio.	Prestaciones actuaciones y ayudas a la prevención e inserción social.	Prestaciones actuaciones y medidas de alojamiento alternativo.	Recursos complementarios para la cobertura de necesidades de subsistencia.	NÚMERO DE INTERVENCIONES
1	229	13	25	32	142	441
2	1.031	44	119	40	610	1.844
3	1.442	106	173	83	1.148	2.952
4	471	7	41	18	246	783
5	914	65	127	33	502	1.641
6	2.022	66	251	55	1.186	3.580
7	1.634	67	200	45	1.328	3.274
8	125	12	18	6	89	250
9	587	24	64	16	282	973
10	116	6	19	18	68	227
TOTAL	8.571	410	1.037	346	5.601	15.965

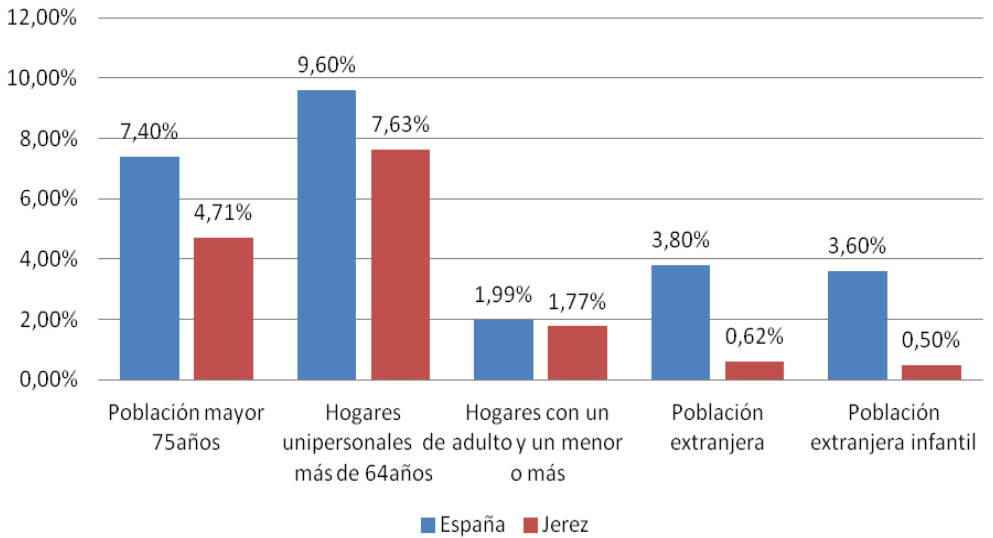
Tabla 18: Intervenciones anuales del área de bienestar social. Fuente: Área de Bienestar Social, 2018

4.1.5 Vulnerabilidad y zonas desfavorecidas

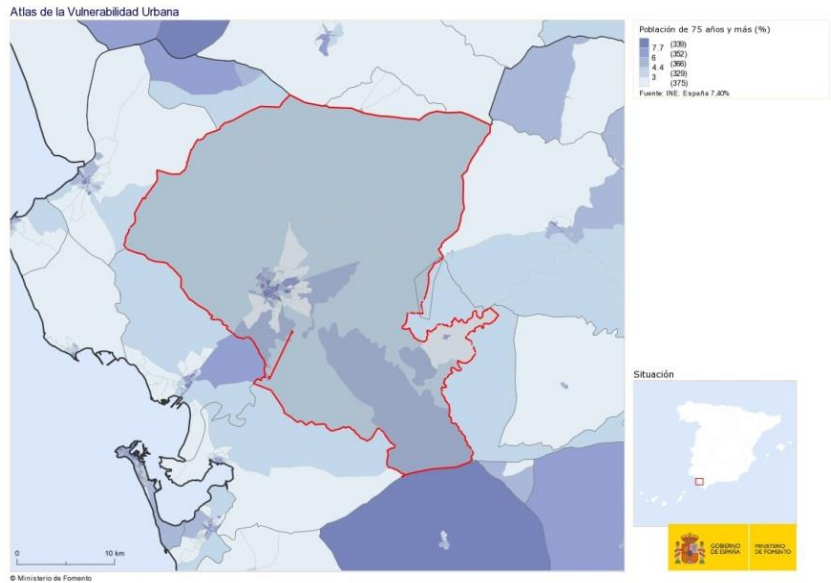
Para terminar con este bloque de estudio poblacional debemos hacer referencia también a la situación y estado de la vulnerabilidad de la ciudad. La **vulnerabilidad Urbana** es unos de los principales indicadores que se emplean para determinar el grado de deterioro socioeconómico entre zonas geográficas y su interrelación con otras zonas urbanas. Los niveles de vulnerabilidad medidos anualmente sirven para confeccionar un **catálogo estatal de barrios vulnerables** y una cartografía de la vulnerabilidad que se puede visualizar en mapas o atlas interactivos. Además la administración pública se basa en estos mapas para determinar zonas desfavorecidas y establecer programas de ayudas. A continuación vamos a presentar los principales datos obtenidos de la aplicación *Atlas de Vulnerabilidad Urbana* del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana⁵² con relación a la ciudad de Jerez.

El estudio de los **indicadores de vulnerabilidad sociodemográfica** muestra cómo Jerez presenta menores niveles que España. La proporción municipal de población mayor de 75 años, los hogares unipersonales de más de 64 años, los hogares con un adulto y un menor o más y la población extranjera se encuentra por debajo de la media nacional. Este dato informa que proporcionalmente, Jerez no tiene una población tan envejecida como la media nacional.

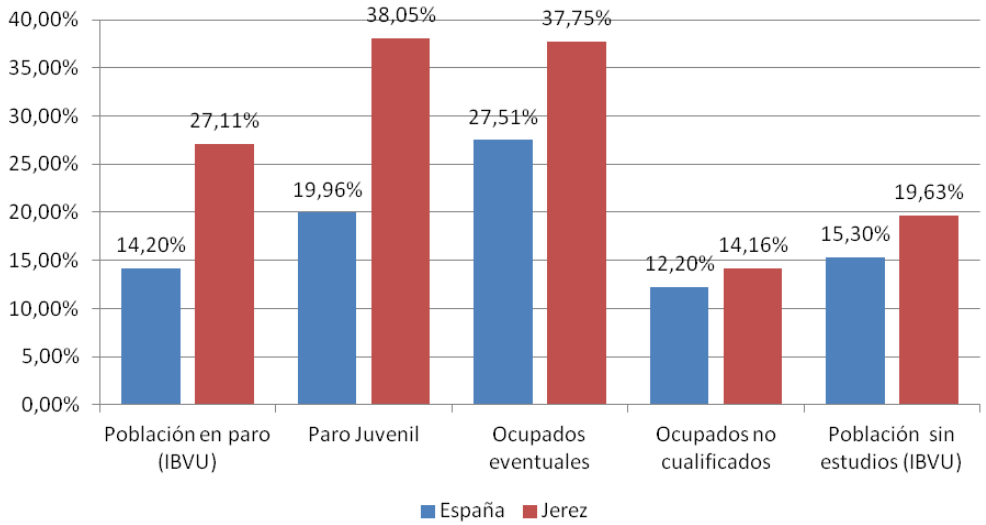
Si pueden encontrarse diferencias con respecto al porcentaje de personas de nacionalidad extranjera, en relación al total de población, habiendo casi 3 puntos de diferencia con respecto al promedio nacional (0,62% frente a 3,80%); y en el porcentaje de menores de 15 años de edad con nacionalidad extranjera, respecto al total de población menor de 15 años (0,5% frente a 3,60%). Este dato sobre la menor proporción de población extranjera en Jerez debe analizarse teniendo en cuenta que de sus 141 secciones censales, 10 presentan un valor perdido (N/A); y la población extranjera infantil también se obtiene partiendo de un mayor número de secciones con valores perdidos (71, la mitad de los 141 del municipio). El conjunto de los porcentajes de población extranjera infantil es mayor que el de población extranjera, indicativo de que dentro de la población extranjera los menores de 15 años están presentes en mayor medida con respecto a los adultos, a pesar de los citados valores perdidos.



Gráfica 20: Vulnerabilidad sociodemográfica. Comparativa España- Jerez. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad, 2017



Gráfica 22: Población de Jerez de más de 75 años y %. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad, 2017

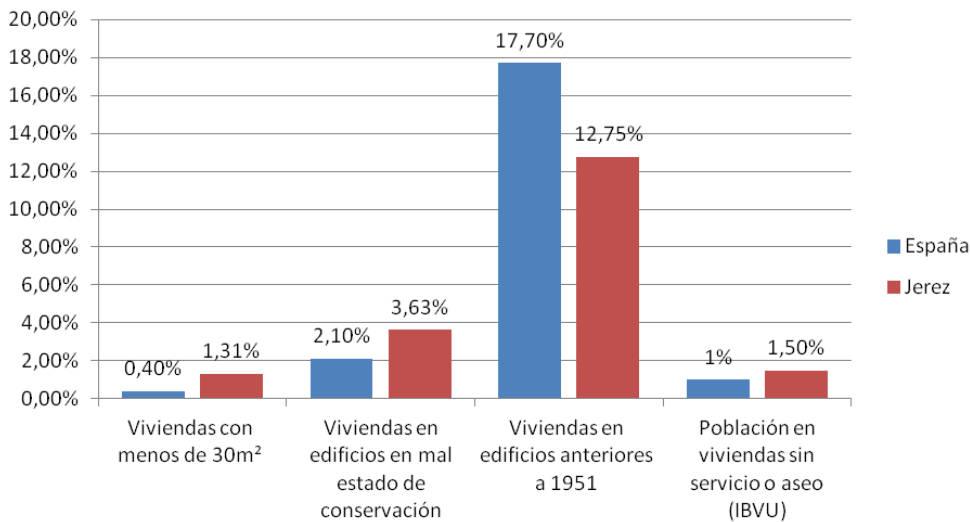


Gráfica 21: Ocupación de la Población. Comparativa España-Jerez y población en Paro en jerez %. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad, 2017

⁵² <http://atlasvulnerabilidadurbana.fomento.es>

Los indicadores de **vulnerabilidad socioeconómica** muestran la situación de vulnerabilidad en que se encuentra Jerez con respecto a España en términos de ocupación y formación. El elevado indicador de paro (27,11 %) supera la media nacional (14,20%), al igual que la población sin estudios. Estos indicadores son IBVU (Indicador Básico de Vulnerabilidad Urbana) supera en 6 puntos el valor de referencia para identificarla, confirmando que Jerez se encuentra en una situación vulnerable por el desempleo y el nivel formativo de su población.

Ilustración 2: Población en paro (%)



Gráfica 23: Vulnerabilidad Residencial. Comparativa España-Jerez. Fuente: Atlas de Vulnerabilidad, 2017

Los indicadores de **vulnerabilidad residencial** demuestran que Jerez se encuentra en una situación parecida a la del resto de España, con porcentajes ligeramente superiores de viviendas menores de 30 m², viviendas en edificios en mal estado de conservación (lo cual informa de la presencia de infravivienda en Jerez) y población sin aseo (IBVU). La única diferencia con respecto a la media nacional se da en viviendas en edificios anteriores a 1951, así como en la superficie media por habitante (25,32m²), siendo varios puntos inferior a los promedios de referencia.

Catálogo de Barrios Vulnerables

Con los indicadores extraídos del Catálogo de Vulnerabilidad del Ministerio de Fomento, se confecciona anualmente el mapa de la vulnerabilidad por barrios de la ciudad. Como se ha comentado anteriormente, este mapa sirve de base para establecer programas de actuación y ayudas en distintas zonas de la ciudad además de sugerir prioridades de intervención a las políticas sociales de la ciudad.

Barrio	Nivel
Asunción-El Pelirón	medio
Bda. España	bajo
Casco histórico	bajo
Cerrofrutos- El Pandero - Fco. Mayo	medio
Guadalcaçin	medio
La Granja	medio
Picadueñas- Bda. San Juan de Dios	medio
Ronda Este	bajo
Sagrada Familia- La Coronación	medio
Pol. San Benito- Casitas bajas	medio
San Miguel -Vallesequillo	bajo
San Telmo	medio
Santiago – La Plata	medio

Tabla 19: Catálogo de barrios vulnerables de Jerez. Atlas de la edificación residencial. Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, 2020

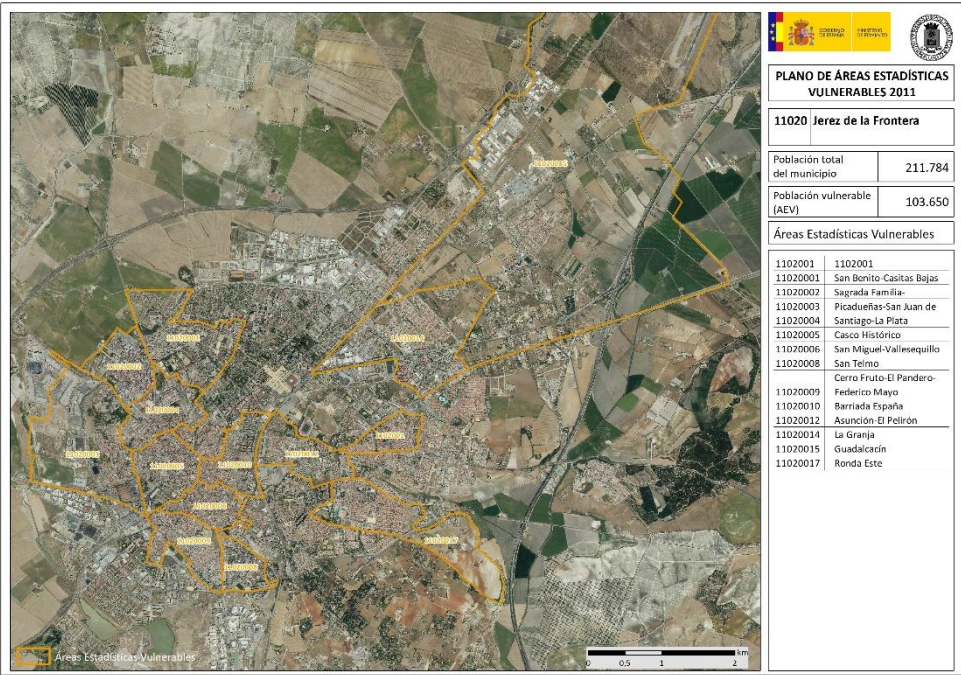


Imagen 12: Áreas vulnerables de Jerez. Fuente Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, 2020

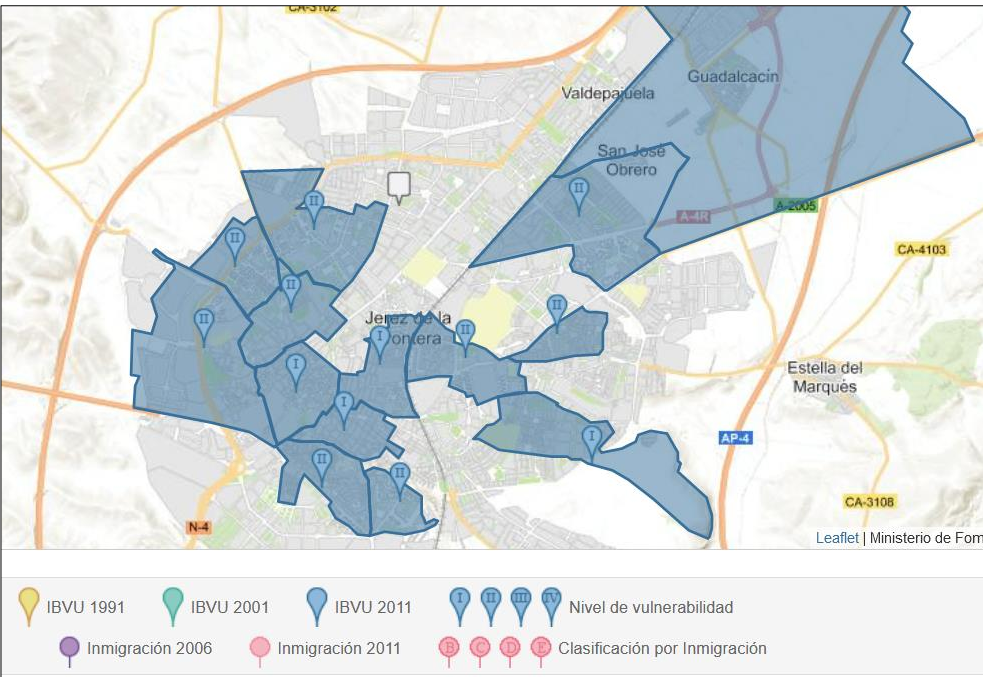


Imagen 13: Mapa de vulnerabilidad urbana. Fuente: Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, 2020

Zonas desfavorecidas

La Consejería de Igualdad y Políticas Sociales trabaja en la intervención en Zonas Desfavorecidas. Desde la creación del **Plan de Barriadas de Actuación Preferente** por el Decreto 202/1989 de 3 de octubre, hasta el Decreto-Ley 7/2013 de 30 de abril, de Medidas Extraordinarias y Urgentes para la **lucha contra la exclusión social en Andalucía**, según el cual, se consideran Zonas Desfavorecidas aquellos espacios urbanos concretos y físicamente delimitados, en cuya población concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social. Ha delimitado unas **Zonas con Necesidades de Transformación Social (ZNTS)** que son aquellos espacios urbanos concretos y físicamente delimitados en cuya población concurren situaciones estructurales de pobreza grave y marginación social, y en las que sean significativamente apreciables problemas:

- Vivienda, deterioro urbanístico y déficit en infraestructura, equipamiento y servicios públicos.
- Elevados índices de absentismo y fracaso escolar.
- Altas tasas de desempleo junta a graves carencias formativas profesionales.
- Significativas deficiencias higiénico-sanitarias.
- Fenómenos de desintegración social.

En esta línea la Consejería de Igualdad y Políticas Sociales, en cofinanciación con el Fondo Social Europeo, en el Marco del Programa Operativo FSE Comunidad Autónoma de Andalucía 2014-2020 ha desarrollado la **Estrategia Regional**

Andalucía para la Cohesión e Inclusión Social. Intervención en Zonas desfavorecidas (ERACIS).

El objetivo de este Proyecto es establecer mecanismos de compensación al objeto de que las personas residentes en zonas con necesidades de transformación social puedan acceder a los distintos Sistemas de Protección Social: educación, salud, servicios sociales y empleo, así como a otros servicios públicos.

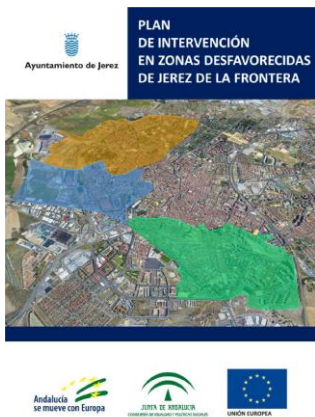


Imagen 14: Plan de intervención de Zonas Desfavorecidas aprobado por el Ayuntamiento el 28 de agosto de 2018

Las Zonas desfavorecidas aprobadas en Jerez son: **Distrito Oeste (Picadueñas), Distrito Oeste Jerez y Distrito Sur Jerez**. Actualmente el Ayuntamiento de Jerez en colaboración con la Consejería de igualdad está materializando las estrategias de intervención propuestas en el Plan de intervención y en los programas de actuación aprobados.

4.1.5.1 Personas mayores.

En materia de vivienda hay que destacar, por su especial vulnerabilidad, al colectivo de personas mayores que habitualmente requiere de necesidades especiales para su alojamiento y convivencia ciudadana. Jerez como ciudad perteneciente a la **red de ciudades amables con las personas mayores** está muy implicada en el desarrollo de proyectos participativos específicos en este campo⁵³ y en materia de vivienda debe trabajar para proteger y cuidar a estas personas en especial en accesibilidad e integración social.

4.2 Parque de viviendas

4.2.1 Datos estadísticos del parque de viviendas.

Grado de conservación

⁵³ Accesibilidad universal, Información y acceso a los recursos sociales, Autonomía personal y el envejecimiento activo y saludable, Atención a las situaciones de dependencia y/o vulnerabilidad, Prevención de la exclusión social/discriminación positiva. Impulso de la participación y la solidaridad

El histórico de los datos estadísticos relativo a los edificios del parque indica que Jerez cuenta con 33.665 edificios, de los cuales 31.675 (el 95%) se encuentra en buen estado, 1.507 (4,5%) presentan alguna deficiencia, y sólo 0,5% de los edificios se encuentra en estado malo y/o ruinoso. Pero, en cualquier caso, existente y necesitado de intervención urgente. Los casos que se encuentran en mejores condiciones pero sin llegar al óptimo de habitabilidad, los considerados como “malos” o “deficientes”, son donde entraría la problemática de la infravivienda.

Estado de conservación del edificio	Viviendas
Bueno	31.106
Con alguna deficiencia	1.507
Malo	176
Ruinoso	88
TOTAL	32.877

Tabla 20: Estado de conservación del parque edificatorio de jerez. Fuente elaboración propia, 2018

Características

Las fuentes del IECA y de INE permiten esbozar hasta ahora un parque de 92.015 viviendas de las cuales 77.378 viviendas son principales y 14.637 no principales. De las principales, 34.206 (el 42%) son propias con pagos pendientes (hipotecas), y 29.145 (el 37%) ya están completamente pagadas. El resto de viviendas, por orden decreciente, se reparten entre el alquiler (6.116 – 7,9%-), otras formas (3.691 - 4,77%-), la herencia (2.983 -3,8%-) o la cesión (1.237 -1,6%) Los mayores números de construcción de viviendas principales se dieron en los años 80 del pasado siglo, casi lo mismo que las secundarias. En la década de los años 60 se construyeron muchas viviendas actualmente sin uso aparente, cuyo número es superado por las de reciente construcción, a partir de 2002 y coincidente con el estallido de la burbuja inmobiliaria.

Relación vivienda hogar

En cuanto a los hogares, son mayoritariamente de más de una persona. Jerez presenta una media de tamaño de la unidad familiar de 2,9 miembros. Este dato corrobora la explicación sobre la tendencia decreciente de la población, ya que el tamaño medio del hogar a nivel nacional continúa descendiendo, situándose en 2,53 personas, frente a las 2,58 del último censo. La media a nivel autonómico es de 2,66 personas, situándose Andalucía como la cuarta comunidad con mayor tamaño medio del hogar. El 75,6% de los hogares lo comprenden entre 2 y 4 miembros.

La relación entre el tamaño de la vivienda y del hogar puede considerarse adecuada en Jerez pues las situaciones de hacinamiento son una realidad poco frecuente. Más bien se produce la situación inversa: el 94,1% de los hogares tiene espacio

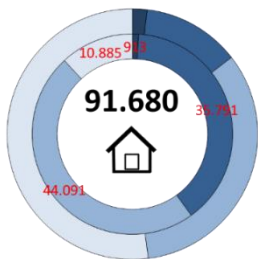
suficiente en su vivienda. Centrándonos en los datos disponibles relativos a la vivienda, la media del número de habitaciones por hogar es de 5,2, teniendo 5 habitaciones 31.982 viviendas del total de 77.378.

Datos de fuentes municipales

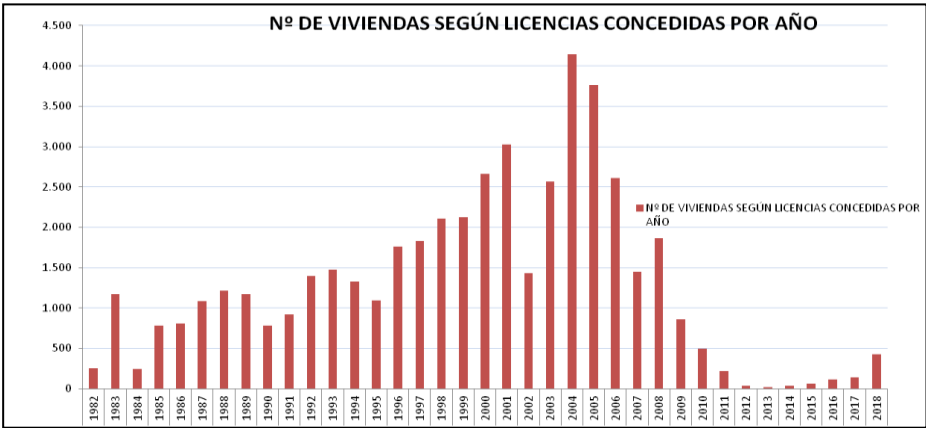
Tras el estudio y el cruzado de datos procedentes de distintas fuentes municipales, así como de la exploración y análisis de las bases de datos catastrales, el censo de población y otras fuentes externas, hemos obtenido un resultado real de la situación del parque de la ciudad. Este resultado corresponde a una “foto fija” del estado del parque y la población de la ciudad obtenida en fecha 1 de enero de 2018, cuando la ciudad tenía registrada un total de 90.202 viviendas. En algunos casos las cifras entre datos reales y estadísticos coinciden o se aproximan bastante, confirmando la fiabilidad de los mismos. Dada la importancia para el diagnóstico de la ciudad presentamos a continuación (y durante el desarrollo del apartado 4.2) las principales características del parque y de la situación que hemos diagnosticado.

Viviendas realizadas en 34 años

Según fuentes de la Delegación de Urbanismo, en la ciudad se han concedido desde el año 1984 hasta 2018, licencias de obras para la ejecución de 47.502 viviendas.



Gráfica 25: Viviendas del parque de Jerez, Fuente: Elaboración propia, 2020



Gráfica 24: Anuario de viviendas según las licencias de obra concedidas. Fuente: Delegación Municipal de Urbanismo, 2018

4.2.2 Densidad de edificios por zonas⁵⁴

DENSIDAD DE VIVIENDA POR Ha			
DISTRITO	VIVIENDAS	AREA	DENSIDAD
CENTRO	16.272	290	56,1
NORTE	11.280	1.200	9,4
SUR	14.235	1.155	12,3
ESTE	15.664	670	23,4
OESTE	12.093	694	17,4
NORESTE	12.319	457	26,9
RURAL	9.648	114.348	0,1
TOTAL JEREZ	91.511	118.814	0,8

Tabla 21: Densidad de vivienda por hectárea. Fuente: Desarrollo SIG del Servicio de Informática Municipal, septiembre 2020

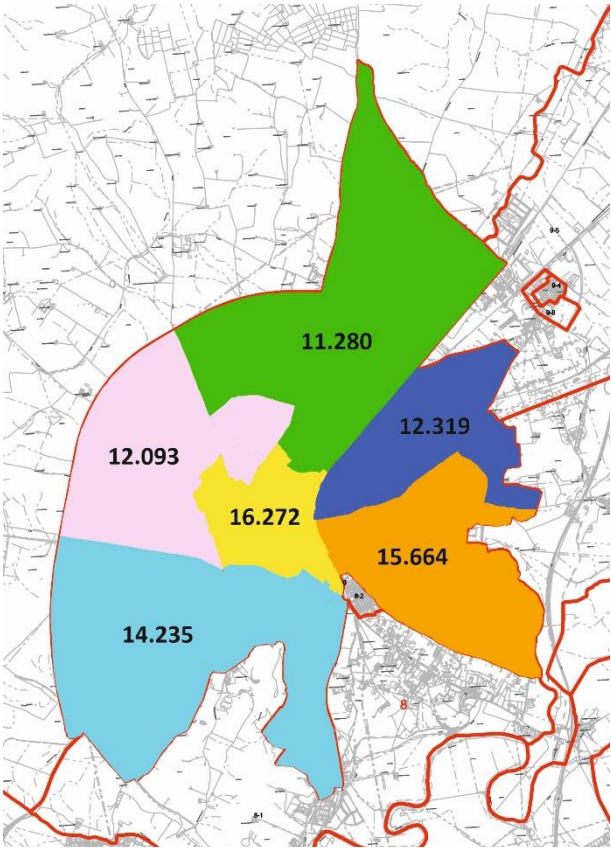


Imagen 15: Viviendas por distritos censales. Fuente: Elaboración propia, 2020

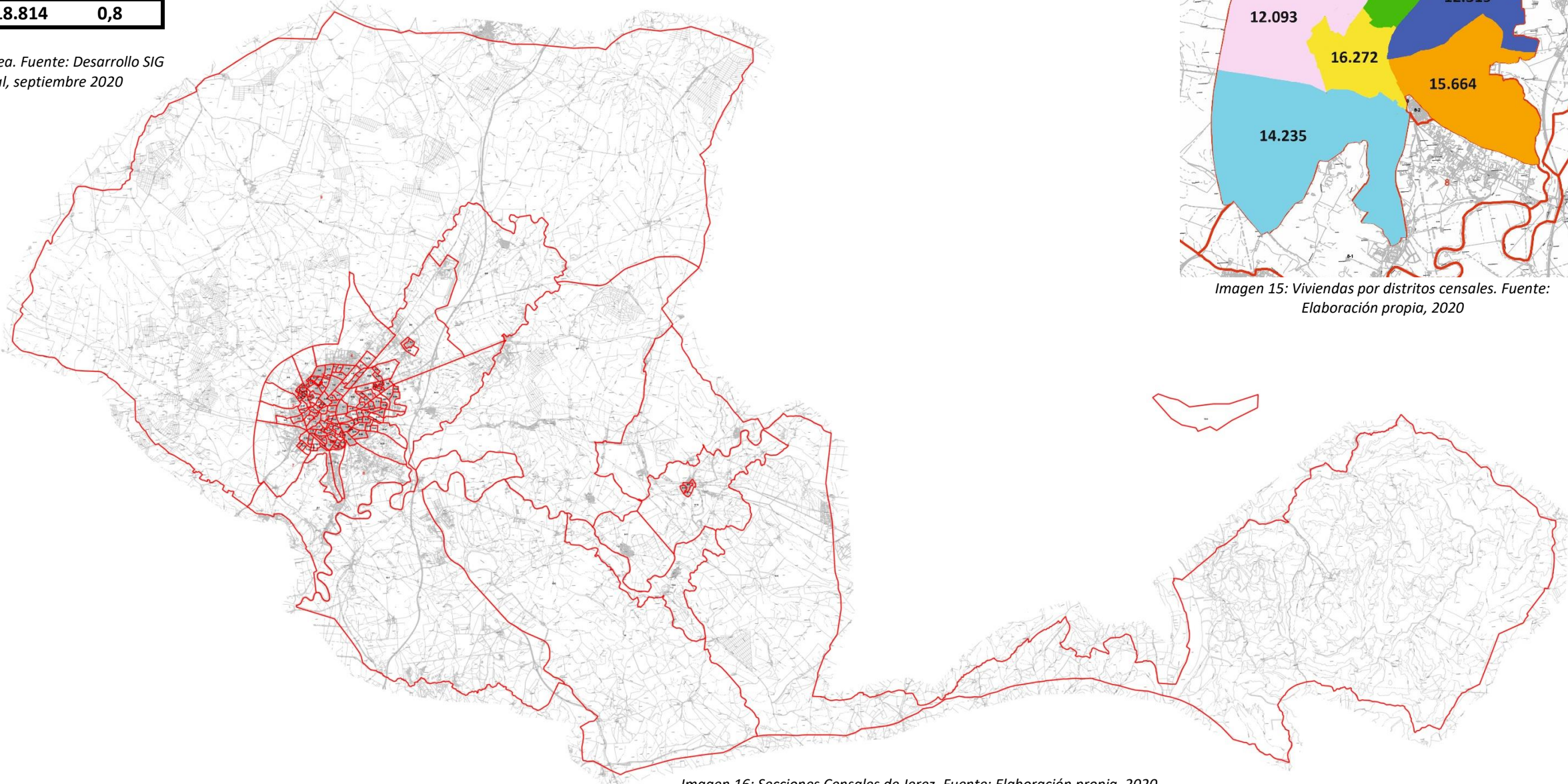


Imagen 16: Secciones Censales de Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

⁵⁴ Los datos presentados a partir de este bloque se han obtenido de fuentes municipales tomados a fecha 1 de enero de 2020.

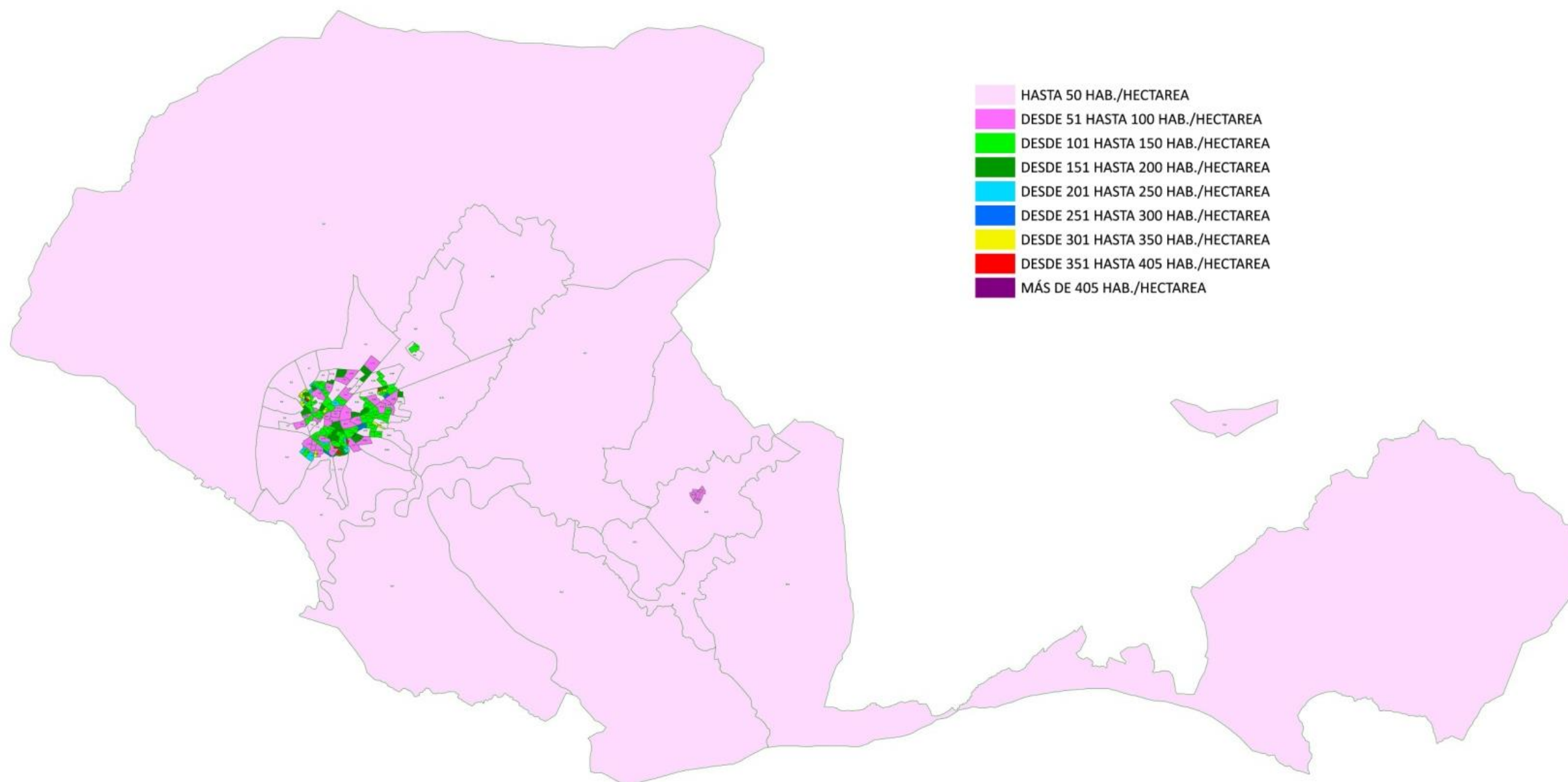


Imagen 17: Densidad de población por secciones censales. Término municipal de Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2018

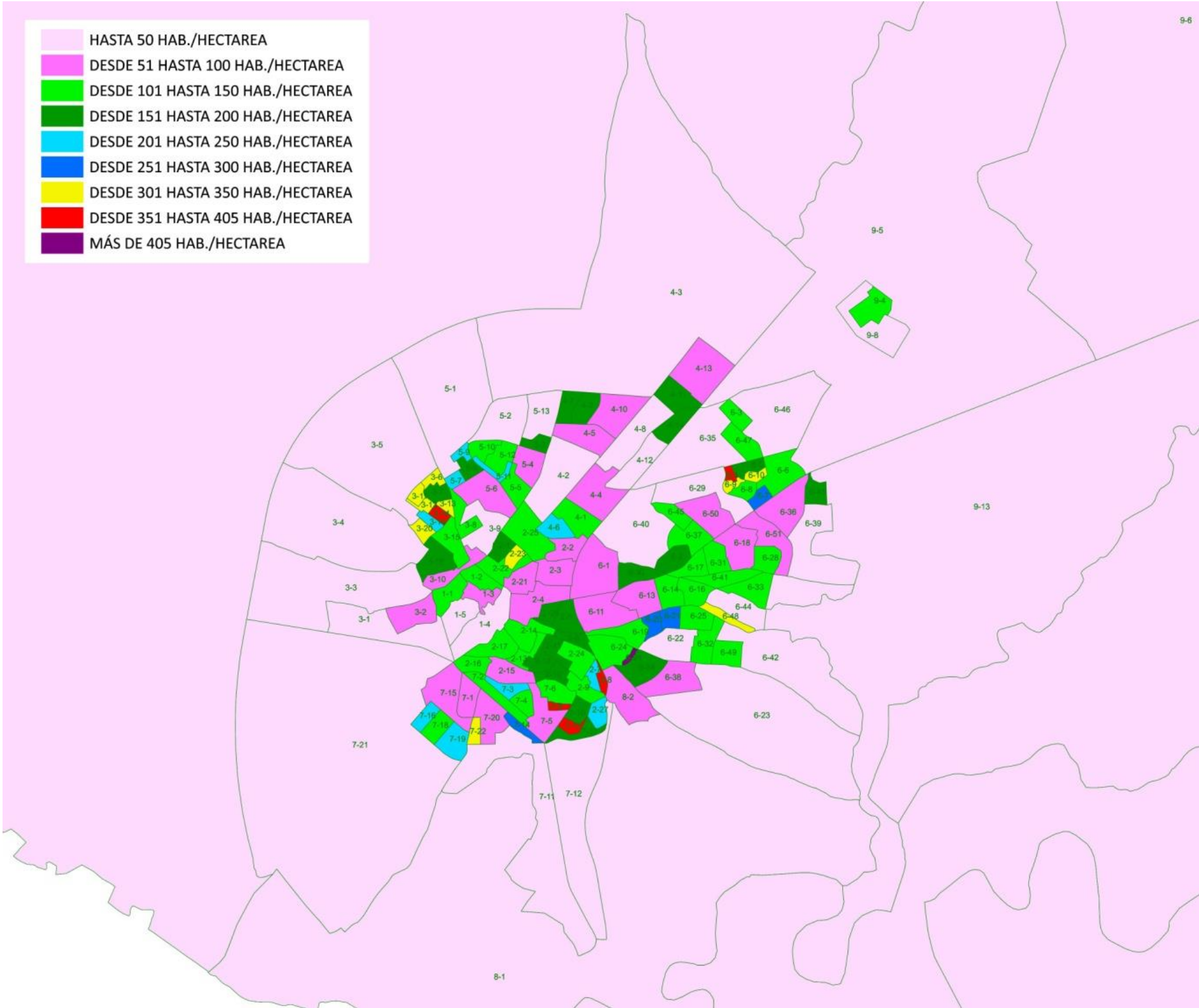


Imagen 18: Densidad de población por secciones censales. Núcleo principal. Fuente: Elaboración propia, 2018

4.2.3 Antigüedad, estado de conservación y rehabilitación.

Para elaborar el mapa de antigüedad del parque de viviendas de la ciudad hemos realizado 4 agrupaciones según la fecha de finalización de las obras de construcción de los edificios. Cada una de las agrupaciones efectuadas corresponde a periodos de tiempo con características similares que han dejado en la ciudad un grupo de viviendas con características similares en cuanto a diseño y calidad constructiva, motivado principalmente por la aplicación de la normativa sectorial. Estos grupos sirven de base para calcular las necesidades de intervención en el parque.

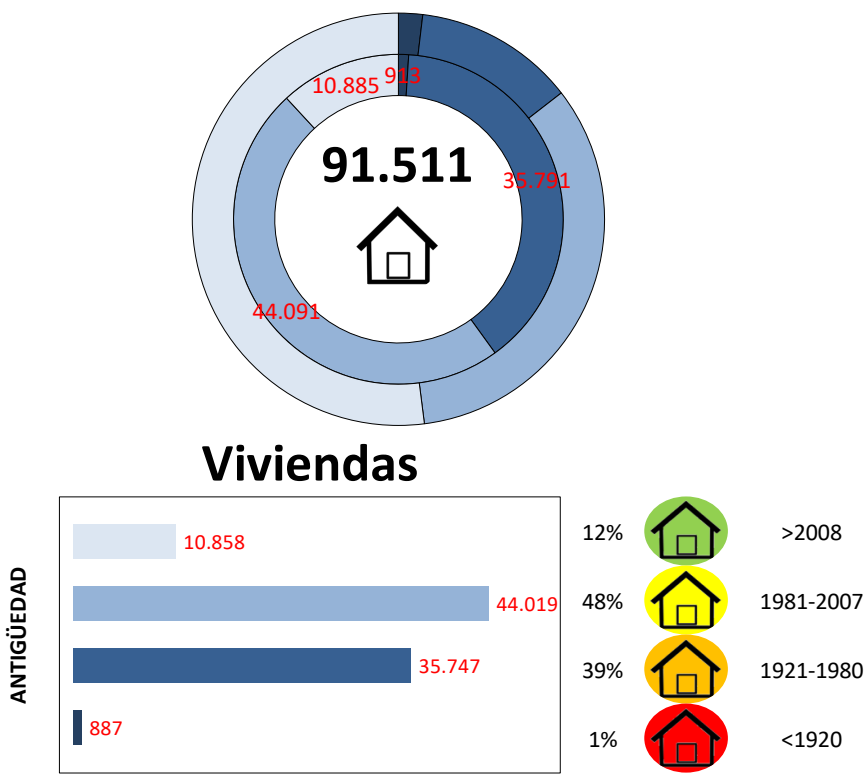
El primer grupo corresponde a viviendas de menos de 10 años. Son viviendas finalizadas a **partir del año 2008** y diseñadas por tanto, bajo las directrices del Código Técnico de la Edificación (CTE)⁵⁵ y cuya calidad edificatoria se ajusta al máximo nivel de exigencia normativo posible. Son **10.858 viviendas** y representa el 12 % del total del parque.

El segundo grupo es el formado por las viviendas que tienen una horquilla de edad comprendida entre 11 y 37 años. Están acabadas entre los años **1981 a 2007**. Este grupo corresponde a viviendas terminadas con la normativa de construcción anterior a la entrada del CTE. Esto es: Normas Básicas de Edificación (MBE), Códigos Constructivos de Obligado Cumplimiento como el EHE, Documentos de Idoneidad Técnica (DIT), Soluciones Homologadas para la Edificación (SHE), y otras normas auxiliares como las Normas Tecnológicas de la Edificación (NTE). En este grupo están la gran mayoría de las viviendas del parque **44.019 viviendas**; el 48% del mismo.

El tercer grupo es el que incluye a las viviendas de 38 a 97 años de antigüedad, esto es, terminadas entre los años **1921 a 1980**. Corresponden estas viviendas al momento histórico de expansión y progreso urbanístico de las ciudades iniciado en el siglo XX con el desarrollo de los planes de ensanche urbanos. Un periodo que también llevó aparejado la industrialización del proceso edificatorio y el inicio de la normalización y regulación constructiva mediante la creación de Planes de Viviendas, y obligación normativa como las normas del ministerio de la vivienda (MV) o las Ordenanzas de VPO. En Jerez hay **35.747 viviendas** construidas en este periodo, un 39% del parque.

Por último están aquellas viviendas **anteriores 1920**. Corresponden a viviendas diseñadas y ejecutadas con criterios muy diferentes a los actuales y pertenecen a modelos de vida de otras épocas. Están fabricadas con procedimientos más artesanales y el empleo estructural de materiales pétreos ente otros. Muchas de ellas son viviendas catalogadas o protegidas

por el PGOU. En Jerez actualmente hay **887 viviendas** de estas características, un 1% del parque.



Gráfica 26: Antigüedad del parque de viviendas. Fuente Elaboración propia, 2020

El parque de la ciudad es muy heterogéneo en cuanto a antigüedad. Solamente un 12 % de los edificios actuales de la ciudad tienen menos de 10 años de existencia. El 48% de las viviendas de Jerez tienen más de 27 años de antigüedad. Ello implica que muchos de estos edificios ya no cumplen los requisitos actuales de calidad edificatoria. Por otro lado un 39 % de las viviendas del parque son viviendas construidas hace muchos años que requieren presumiblemente una urgente intervención para alcanzar unos niveles eficientes de habitabilidad, funcionalidad y seguridad exigidos por la normativa. En muchos casos necesitaran de la adopción de medidas de mejora de la eficiencia energética (fundamentales para conseguir el objetivo europeo de economía baja en carbono) y de accesibilidad (no menos importantes teniendo en cuenta el envejecimiento demográfico), además de las intervenciones de rehabilitación derivadas del desgaste de la edificación.

Rehabilitación de Viviendas.

Consecuentemente con lo dicho en el párrafo anterior y atendiendo exclusivamente a criterios de la adaptación normativa de cada uno de los grupos de antigüedad, podemos estimar mediante una aproximación porcentual, el número de viviendas que en su conjunto es necesario rehabilitar.

La finalidad de la rehabilitación es devolverle al parque edificado niveles aceptables de habitabilidad y confort para evitar la obsolescencia de sus viviendas. No se distingue aquí, por tanto el tipo, características o intensidad de las intervenciones, ni tampoco están contempladas en los cálculos las necesidades de actuación derivadas de la falta de mantenimiento u obsolescencia de algunos de sus elementos por antigüedad, que son responsabilidad de los propietarios de los inmuebles⁵⁶.

Hemos estimado que de media, el 8 % de las viviendas terminadas entre 1981 a 2007 necesitarán una intervención de rehabilitación en los próximos 5 años. Es decir, **3.527 viviendas deben ser adaptadas** a la normativa para conseguir las **exigencias básicas de calidad** que requiere el marco normativo actual.

Por otro lado **35.474 viviendas**, es decir, la totalidad del parque construido con anterioridad al año 1981 necesitará **algún tipo de intervención** o de adecuación para conseguir niveles de habitabilidad aceptables y en muchos casos incluso será necesaria una intervención en profundidad si se pretenden adaptar las viviendas a las exigencias básicas de calidad antes referidas.

Además de lo dicho anteriormente hay que considerar que en algunos casos, las características morfológicas de los edificios y espacios habitacionales así como algunos de los diseños constructivos imposibilitan una adecuada o correcta adaptación a las exigencias técnicas mínimas aceptables, por lo que deben ser consideradas como inadecuadas para el uso residencial y calificar a estas viviendas como **inhabitables**. Estimamos que en la ciudad existe un número aproximado de **423 viviendas** que presumiblemente quedarán **obsoletas** por ese motivo.

Como consecuencia de ello y para mantener el mismo número de hogares disponibles, sería necesario que se edificaran otras nuevas viviendas en sustitución de las obsoletas. Tal vez en algún caso podrían buscarse alternativas de uso para estos edificios de viviendas inadecuadas que pudieran ser compatibles con sus características y estado de conservación, en otros casos, podrían demolerse y ejercer actuaciones de reedificación residencial.

⁵⁵ La ley Ordenación de la Edificación en su artículo 3 establece que el Código Técnico de la Edificación (CTE) es el marco normativo para establecer las exigencias básicas de calidad de los edificios respondiendo a los requisitos básicos de Seguridad, Funcionalidad y Habitabilidad. El cumplimiento de los referidos requisitos básicos garantiza la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada

establecido en el art 47 de la Constitución Española así como los artículos 25 y 56 de Estatuto de Autonomía de Andalucía.

⁵⁶ Ya se ha comentado en apartados anteriores que el asunto requiere un estudio más intenso y específico, el cual excede del alcance del presente documento. Este asunto, relacionado con el deber de conservación fijado en el art. 155 de la LOUA es también tratado en el apartado 4.5.2

4.2.4 Tamaño de las viviendas de parque existente

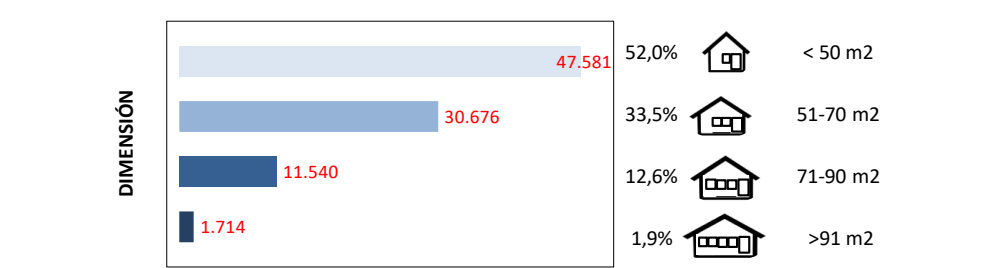
Del total de 91.511 viviendas del parque de Jerez, cuyo dato se ha obtenido de las bases de referencia municipales, hemos realizado 4 agrupaciones en función del tamaño de la vivienda.

El tamaño de la vivienda es un dato relevante para calcular la capacidad de alojamiento del parque. Hay que indicar que los datos de capacidad son siempre aproximativos, pues que están en relación con las necesidades y tamaño del hogar. Una aproximación a la ocupación es el número de dormitorios que tiene la vivienda, que es indicativo del tipo de hogar que puede albergar⁵⁷. Una aproximación a la capacidad puede establecerse mediante la superficie utilizada. Las agrupaciones que hemos efectuado toman como referencia la superficie construida de cada vivienda para establecer tipologías similares en cuanto a tamaño.

Un grupo lo forman aquellas viviendas que tienen **menos de 50 m2** de superficie construida. Son viviendas pequeñas que disponen de un dormitorio o incluso no disponen del mismo. La gran mayoría del parque jerezano, el 52,0 %, está formado por viviendas de este tamaño. **47.581 viviendas**.

Otro grupo es el formado por viviendas de **51 a 70 m2**. Este grupo corresponde a viviendas con un tamaño equivalente a 1 o 2 dormitorios. En Jerez hay **30.676 viviendas**. Un 33,5 % del parque existente.

Por otra parte, hay **11.540 viviendas** que tienen una superficie construida entre **71 a 90 m2**, que corresponde a viviendas de un tamaño equivalente a tener 2-3 dormitorios. Este grupo representa el 12,6 % del parque.



Gráfica 27: Tamaño de la vivienda del parque. Fuente: Elaboración propia, 2018

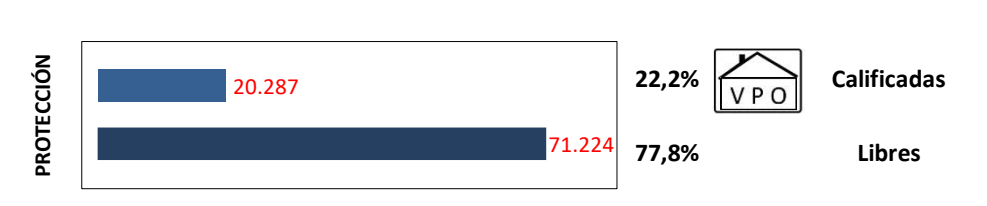
⁵⁷ Como ya hemos indicado anteriormente no hay una correspondencia única entre el número de dormitorios y los miembros del hogar. En función de la ocupación de la vivienda y necesidades del hogar existe una gran variabilidad de combinaciones posibles.

⁵⁸ DECRETO 72/1992, de 5 de mayo, por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y la eliminación de barreras Arquitectónicas, Urbanísticas y en el Transporte en Andalucía. Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

El último grupo de viviendas lo forman aquellas de **más de 90 m2** que son las viviendas con más de 3 dormitorios: Se han detectado **1.714 viviendas** de este tipo, es decir un 1,9 % del total, según las fuentes municipales.

4.2.5 Régimen de protección y vivienda protegida

Procedentes de las bases de datos georreferenciadas se han contabilizado desde el año 1988 hasta el año 2020 un volumen de 20.287 viviendas protegidas. Hay que sumar a estos datos 9.745 viviendas protegidas obrantes en los archivos municipales y realizadas por promotores públicos con anterioridad al año 1985 (ver tabla 21). Todo ello arroja un montante total de **30.032 viviendas protegidas**, es decir el **33,3 % del parque existente**. A este dato habría que añadirle un número indeterminado de viviendas protegidas realizadas por promotores privados con anterioridad al año 1985 pero está aún sin referenciar.



Gráfica 28: Régimen de protección del parque de vivienda. Fuente: Elaboración propia, 2020

Composición del parque protegido

El parque de vivienda protegida en Jerez ha sido promovido en un 52% por promotores públicos de vivienda que han ejecutado 15.765 viviendas (ver apartados 4.2.10 y 4.5.5) mientras que el 48% restante corresponde a actuaciones de promotores privados 14.267 viviendas.

VIVIENDAS PROTEGIDAS		PROMOTOR
15.765	9.745	Promotores Públicos (hasta 1985)
	2.737	Promotores Públicos (desde 1985 y en alquiler)
	3.283	Promotor Emuvijesa (no alquiler)
14.267		Otros promotores
30.032	30.032	TOTAL

Tabla 22: Composición del parque Protegido en Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

Real Decreto 505/2007 de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones

Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social.

4.2.6 Accesibilidad y ascensores en edificios

La accesibilidad y adaptación de los edificios, medios de transporte y elementos urbanos ha sido recientemente objeto de un gran cambio normativo en nuestro país, promovido por las administraciones públicas, para atender a la demanda social de discapacitados y dependientes así como para establecer un nivel mínimo de accesibilidad universal para la convivencia. El fin que se persigue con estas leyes es la desaparición de desigualdades y de injusticias socio espaciales de los ciudadanos de nuestro país en el uso de espacios urbanos; evitar barreras en el diseño de la ciudad, remediar los espacios excluyentes y propiciar entornos accesibles e integradores.

En los últimos años en nuestra comunidad se han promovido y derogado varias leyes⁵⁸ para reducir o eliminar las barreras arquitectónicas en las edificaciones nuevas y para la adaptación de los edificios existentes a condiciones de accesibilidad. Desde la aprobación en el año 2006 del Documento Básico de Seguridad, Utilización y Accesibilidad del Código Técnico de la Edificación (DB SUA-CTE)⁵⁹ para el diseño y utilización de los edificios, se ha estado en constante evolución en esta materia y se han ido adaptando los documentos técnicos a las nuevas exigencias normativas de accesibilidad.

En el ámbito de competencias del PMVS debemos referir que las exigencias en materia de accesibilidad para los edificios de viviendas del parque de Jerez tienen dos vertientes diferenciadas:

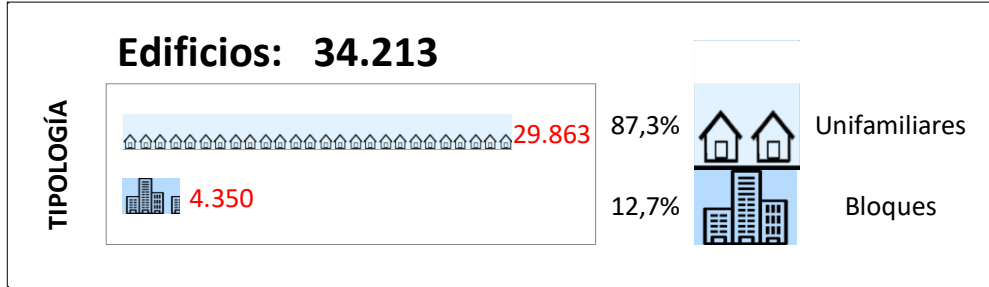
- Por un lado, la determinación del número de **ascensores** necesarios en el parque de edificios de la ciudad.
- Por otro lado, el resto de **condiciones de accesibilidad** exigibles a los inmuebles.

Ascensores

Es cálculo de ascensores necesarios en Jerez lo hemos estimado sobre la tipología de los edificios de la ciudad.

⁵⁹ El articulado de este documento básico fue aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28-marzo-2006) y posteriormente ha sido modificado por las siguientes disposiciones: - Real Decreto 1371/2007 de 19 de octubre (BOE 23-octubre-2007) - Corrección de errores y erratas del Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo (BOE 25- enero-2008) - Orden VIV/984/2009 de 15 de abril (BOE 23-abril-2009) - Corrección de errores y erratas de la orden VIV/984/2009 de 15 de abril (BOE 23-septiembre-2009) - Real Decreto 173/2010 de 19 de febrero (BOE 11-marzo-2010) - Sentencia del TS de 4/5/2010 (BOE 30/7/2010)

En Jerez hay **34.213 edificios de viviendas** distribuidos por todo el término municipal. De éstos, el 87% son edificios con de una sola vivienda (29.863 edificios) y el resto, 4.350 edificios (el 13%) corresponde a edificios de más de una vivienda. Los edificios de una sola vivienda pertenecen principalmente a la tipología de vivienda unifamiliar; bien sea ésta aislada, pareada, adosada o entre medianeras, como es el caso de una gran mayoría de inmuebles del centro urbano. Los edificios de más de una vivienda hacen relación al régimen de propiedad horizontal y barca al resto de edificios de viviendas, principalmente son bloques de pisos.



En Jerez se necesitan actualmente **1.580 ascensores**. Este número corresponde a los edificios con más de tres plantas de altura y que no tienen instalado ascensor.⁶⁰

Esos datos se han posicionado en un plano para determinar la ubicación exacta de los edificios afectados en la ciudad. Un propósito del PMVS es la futura georreferenciación de estos datos.

Condiciones de accesibilidad

En cuanto al resto de las condiciones de accesibilidad exigibles a los inmuebles del parque, entendemos que deben ser proporcionales a la antigüedad y estado de conservación del mismo (ver apartado 4.2.3). La adaptación a la normativa vigente deberá hacerse en los casos de intervención en los edificios, bien por exigencias administrativas o bien por voluntad propia de sus ocupantes. Por ello, el número de viviendas que consideramos requiere esta adaptación lo hemos incluido en el cálculo de viviendas a rehabilitar del apartado 4.2.10.

Plan de intervención y regeneración de barrios

La carencia de ascensores en el conjunto edificado lleva también aparejado otro tipo de problemas. La tipología de viviendas con carencia de ascensores corresponde en general a edificios de los barrios históricos de la ciudad, de 3 a 5 plantas de altura, que fueron construidos en el siglo XX durante la época del desarrollismo y que actualmente mantienen a una población bastante envejecida y con diversas dificultades económicas y sociales.

Este aspecto genera **un grave problema ciudadano**, ya que las personas con movilidad reducida que no tienen recursos para adaptar sus viviendas mediante la instalación de aparatos elevadores, tampoco pueden adquirir una vivienda en otro lugar, quedan **atrapados en sus viviendas**. Las personas atrapadas acceden con mucha dificultad, o sencillamente no pueden acceder, al uso y disfrute de las zonas urbanas comunes tales como parques, jardines, calles, así como de las zonas comerciales, bibliotecas, supermercados, etc. Viven en un permanente confinamiento y su vida está relegada a la calidad del espacio domiciliario.

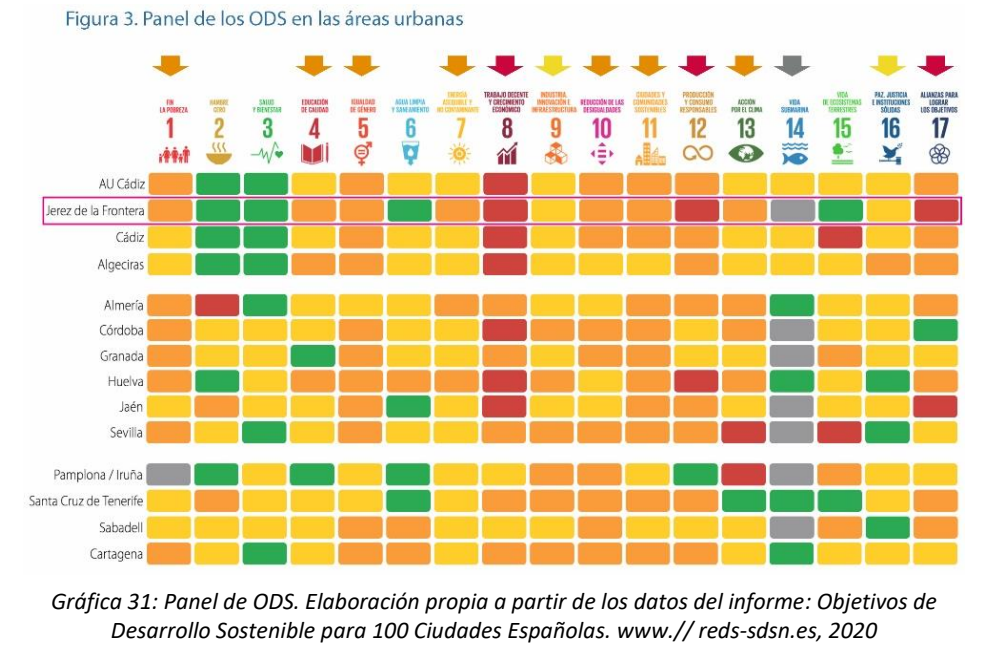
Aquellos que, en cambio pueden vivir fuera, son los pocos que disponen de suficientes recursos económicos como para costarse una vivienda sin barreras. Cuando lo hacen, pierden el modo de vida, idiosincrasia y modelo de convivencia que han mantenido durante años y que también ha caracterizado e identificado al barrio que dejan. Por otra parte el propio barrio, generalmente, también se empobrece con la pérdida de estos ciudadanos (tanto económica como socialmente) y se modifica el nivel de cohesión social del mismo siendo menos atractivo para vivir en él.

⁶⁰ Al considerar edificio consideramos portales o bloques de viviendas. Según sean las características físicas del inmueble puede que este número de ascensores calculado se vea reducido a consecuencia del uso compartido de un mismo ascensor entre bloques o portales (mediante por ejemplo la

Los edificios también presentan graves deficiencias no solo a causa de la falta de mantenimiento y conservación sino principalmente por la obsolescencia derivada de la adaptación a la normativa en vigor.

La adaptación de los barrios de la ciudad a las exigencias de seguridad, habitabilidad, accesibilidad y confort, además de la mejora de la eficiencia energética para reducir la huella de carbono **es el mayor problema nuestra ciudad** y representa el mayor reto a que nos enfrentamos como ciudadanos.

Obviamente este problema que no es exclusivo de Jerez, es una consecuencia de la situación actual de la mayoría de nuestras ciudades. Los parques de vivienda están envejecidos. Su resolución está vinculada además a la concepción del modelo de ciudad y del espacio urbano en relación con su sostenibilidad ambiental, social y de desarrollo sostenible. Esta concepción urbana transversal y analizada desde una perspectiva multidisciplinar requiere de una acción global para modificar el panorama actual de las urbes y del planeta. Es la idea sobre la que pivotan las agendas urbanas, el plan 2030 o el proyecto hábitat entre otros. Para Jerez están fijados algunos indicadores (ODS) del desarrollo urbano sostenible.



Por ello y para salir al paso de las políticas derivadas de las agendas urbanas que van a apoyar la mejora de los edificios con programas de subvenciones, es necesario, como primera medida, realizar un diagnóstico pormenorizado que pueda evaluar el estado de vulnerabilidad de nuestros barrios, así como de las posibilidades de ejecutar acciones en los mismos alineados con los ODS de la ciudad.

instalación de pasarelas de acceso o soluciones alternativas similares). También hay que considerar que muchos inmuebles no podrán ser adaptados por imposibilidad física y resultarán obsoletos.

Se trata de hacer un **diagnóstico multidisciplinar de los barrios de nuestra ciudad**, no solo estudiando las características físicas y técnicas de los edificios, sino bajo un enfoque social, humano, económico y de modelo de convivencia, tanto de las personas como de los grupos que integran la ciudad.

- La Granja I-II-III
- Polígono San Benito
- Ceret Alto
- La Plata
- La Unión
- La Serrana
- El Carmen
- Sagrada Familia
- Perpetuo Socorro
- Icovesa
- Los Naranjos
- La Coronación
- Eduardo Delage
- Juan XXII
- El Calvario
- San Valentín
- San Juan de Dios
- Teodoro Molina
- Domecq Bda.
- Domecq –Arroyo
- La Alegría
- Santo Tomás de Aquino
- San Telmo I, II y III
- Estancia Barrera
- San Eloy
- Las Viñas
- La Vid – Paseo de las Delicias
- La Asunción - Albadalejo
- Los Pinos
- Parque Luz – Parque de bomberos
- La Constanca

Tabla 23: Barrios Históricos de Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

Tras el impulso dado por la creación del primer PGOU de la ciudad⁶¹, la lucha contra **el chabolismo** se intensificó para su erradicación definitiva del casco urbano, siendo una de las principales intervenciones al efecto, la llevada a cabo en el desarrollo del P.E.R.I.2F Estancia Barrera⁶². Desde entonces y hasta la fecha actual, el servicio de disciplina urbanística ha detectado algunos **casos aislados** que se han producido en el núcleo principal de la ciudad. Estos casos presentados se han resuelto mediante la acertada intervención del servicio de inspección urbanística y de la estrecha colaboración entre los servicios sociales municipales y el área de vivienda del Ayuntamiento jerezano. Actualmente no disponemos de datos que indiquen la existencia de núcleos chabolistas o de asentamientos similares en el conjunto del término municipal. En los núcleos diseminados y en el medio rural existen, en cambio, algunas construcciones ilegales, no residenciales, que están relacionadas con el uso esporádico para actividades agrícolas y ganaderas que por tanto, no son objeto del presente estudio.

En cuanto a la intervención municipal en materia de **infravivienda**, podemos afirmar que ésta ha sido incesante en los últimos años. Especialmente el Ayuntamiento jerezano ha actuado en este campo a través de la Empresa de la Vivienda para la aplicación e implantación de programas de rehabilitación al efecto, así como para el realojo temporal o definitivo de sus moradores. También se han efectuado promociones de vivienda dedicadas por completo a erradicar los problemas de infravivienda de algunas zonas de la ciudad, como es el caso del barrio de Cerrofrutos. En ese barrio de la zona sur se edificaron nuevos bloques de viviendas junto a los existentes y, tras el realojo de sus ocupantes, se eliminaron las antiguas viviendas que estaban obsoletas y con escasas condiciones de habitabilidad.

⁶¹ *Plan General de Ordenación urbana de Jerez 84-92*. Ayuntamiento de Jerez, 1984

⁶² *Estudio y análisis del desarrollo del P.E.R.I. 2F Estancia Barrera*, Ernesto Barrera Gallego, 2014

⁶³ *Diagnóstico Intramuros*. Ayuntamiento de Jerez - Emuvijesa, 2016

San Juan de Dios

El Ayuntamiento ha elaborado en los últimos años un plan especial de intervención en el barrio para eliminar la infravivienda de estas 260 familias. En los días de redacción de este documento el Ayuntamiento está buscando financiación para poder llevarlo a cabo⁶⁴ así como sigue explorando otras alternativas de intervención en el mismo.

4.2.8 Régimen de tenencia, titularidad y uso: viviendas sin uso aparente

De los datos de las fuentes municipales y de la cartografía georreferenciada, el área de desarrollo SIG del ayuntamiento ha extraído los siguientes datos:

Régimen de uso

El 88 % de las 91.511 viviendas de la ciudad están **habitadas**, pues tienen un consumo de agua medio compatible con el consumo doméstico. Existen **6.333 viviendas** que no disponen de contrato de suministro de aguas⁶⁵ por lo que su uso es, en principio, incompatible con el de hogar. Estas viviendas las podemos considerar **si uso aparente** y representan el 7% del parque. Por otro lado hay **4.656 viviendas**, un 5% del parque existente, que disponen de contrato de suministro de aguas en vigor pero cuyo consumo es incompatible con un uso habitable continuado durante el año, pudiendo estar siendo ocupadas temporalmente o bien

⁶⁴ El pasado 26 de noviembre de 2020 el pleno del Ayuntamiento de Jerez aprobó la petición a las administraciones andaluza y central para que se incluyera en sus planes de vivienda una partida para la regeneración de la barriada de San Juan de Dios.

⁶⁵ La incidencia de viviendas habitadas y sin contrato de suministro aguas es especialmente baja en la ciudad. Esta circunstancia no se ha considerado en el cálculo pues su repercusión queda relegada a

régimen de uso

Categoría	Valor	Porcentaje
Regimen de uso (Verde)	80.691	88%
Regimen de uso (Gris)	10.989	12%

Detalle del régimen de uso gris:

Categoría	Valor	Porcentaje
viv. otros usos	4.656	7%
viv. sin uso aparente	6.333	5%

Gráfica 32: Régimen de uso del parque. Fuente: Elaboración propia, 2020

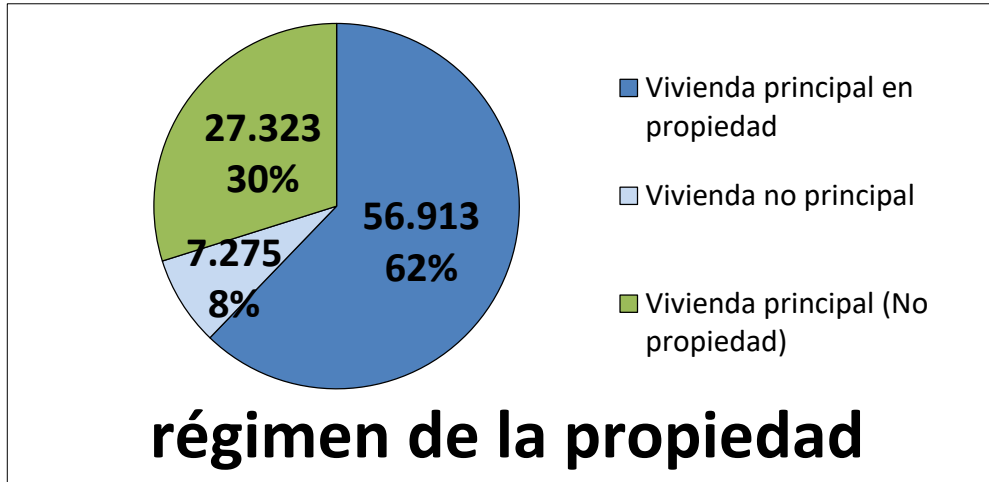
Régimen de tenencia y titularidad

En cuanto a la titularidad de las viviendas del parque sabemos que el 92% del mismo son **viviendas principales**. Es decir que hay 84.236 viviendas con personas empadronadas en las mismas. Y el 8 % restante corresponde a **7.275 viviendas no principales**. Este grupo está formado principalmente por aquellas viviendas que puedan estar vacías (incluidas aquellas disponibles para venta o alquiler) o son de segundo uso⁶⁶.

De las viviendas principales hay **56.913 viviendas** cuyo titular o propietario está empadronado en la misma, mientras que **27.323 viviendas**, están habitadas por personas distintas a sus propietarios. Esta última tipología de uso corresponde principalmente a viviendas ocupadas por terceras personas bien por estar en régimen de alquiler o bien por no estar aún escrituradas a su nombre. Representan el 30 % del parque.

casos muy aislados y principalmente ubicados en zonas rurales con acceso a pozos privados de abastecimiento.

⁶⁶ Debe señalarse que no ha sido posible obtener un mayor nivel de desagregación de datos debido a la imposibilidad de realizar un filtrado pormenorizado las bases de datos catastrales y las de Aqualia



Gráfica 33: Régimen de la propiedad del parque. Fuente: Elaboración propia, 2020

4.2.9 Viviendas turísticas y alojamientos

El Ayuntamiento de Jerez ha elaborado un Plan Estratégico de Turismo diseñado para un horizonte cuatrienal y alineado con el Plan Estratégico de Turismo de Grandes Ciudades, que diseña, entre otros, estrategias y medidas para mejorar la oferta y gestión de los recursos turísticos en nuestra ciudad. Entre los recursos que analiza el referido Plan, se encuentran los relacionados con **viviendas con fines turísticos** y **viviendas turísticas de alojamiento rural** que han supuesto en los últimos años una novedad en las categorías de alojamientos turísticos y se han incorporado a partir de 2019 al Registro de Turismo de Andalucía. (RTA)⁶⁷

Los datos de 2019 ofrecen la siguiente oferta:

CATEGORÍA	establecimientos	plazas
Apartamentos turísticos	12	224
Viviendas con fines turísticos	401	2.004
Viviendas turísticas de alojamiento rural	31	233

Tabla 24: Establecimientos turísticos en Jerez en 2019. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Plan Estratégico de Turismo de Jerez, 2020

Hasta febrero de 2020 tenemos registradas y geo localizadas en nuestra ciudad 523 viviendas con fines turísticos que arrojan un total de 1.096 habitaciones y 2.523 plazas, lo que supone una confirmación de la tendencia al alza del este tipo de establecimientos ya apuntada en el Plan Estratégico de Turismo de Jerez. Asimismo tenemos registrados e identificados hasta esa fecha en la ciudad un total de 15

⁶⁷ Con el Decreto 28/2016 de 2 de febrero de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010 de 20 de abril de establecimientos de apartamentos turísticos se abrió un periodo de inscripción de un año en el RAT. Los datos oficiales para Jerez de la Frontera se ofrecen a partir de 2019, según cita textualmente el Plan Estratégico de Turismo de Jerez y ello ha supuesto un incremento del 902,0% en la oferta del último quinquenio en Jerez.

establecimientos turísticos que ofrecen un total de 90 apartamentos y 300 plazas, lo que supone un incremento de un 29 por ciento (67 plazas) respecto a las plazas registradas en 2019.

Con estos datos y a tenor de los indicadores del plan turístico de la ciudad estimamos la dedicación de viviendas para fines turísticos es un nicho de mercado emergente que debe tenerse en consideración preferente a la hora de valorar y diagnosticar propuestas urbanas.

Como ya apuntábamos en el Documento de Avance del presente PMVS, se está produciendo en la ciudad un incremento en el número de alojamientos turísticos. En poco periodo de tiempo la ciudad ha pasado de tener apenas unas decenas de apartamentos dedicados a esta actividad a tener actualmente a **más de 800 viviendas** dedicadas a esa actividad⁶⁸ Según las agencias de gestión, la ocupación media de estos alojamientos en la ciudad es en torno al 48 % y la tendencia actual

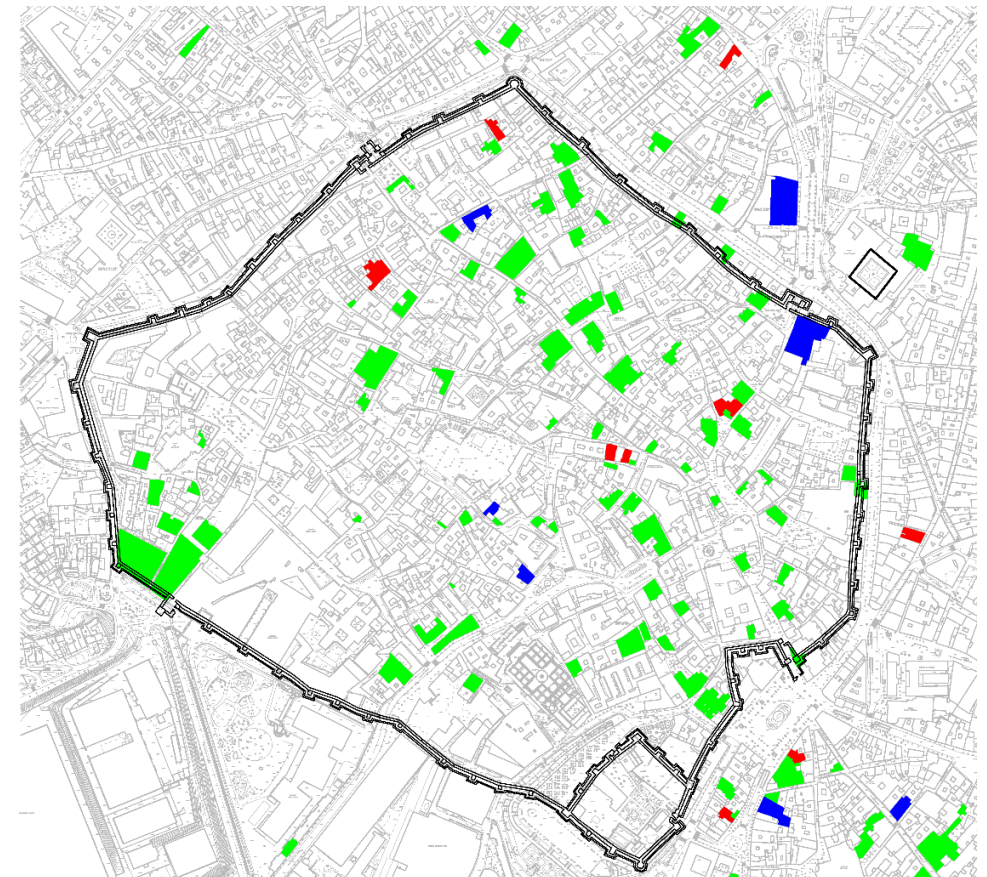


Imagen 20: Viviendas y apartamentos turísticos en intramuros. Fuente elaboración propia a partir de datos de la delegación de turismo, 2020

⁶⁸ Fuente: Artículo de Diario de Jerez: *Jerez duplica en un año su oferta de viviendas turísticas y alcanza los 824 inmuebles* https://www.diariodejerez.es/jerez/Jerez-duplica-viviendas-turisticas-inmuebles_0_1168683501.html

⁶⁹ Fuente: Artículo Diario de Jerez, (https://www.diariodejerez.es/jerez/pisos-turisticos-jerez-4-millones_0_1303669985.html)

es que este novedoso segmento turístico siga creciendo exponencialmente tal y como es la moda mundial en las ciudades con auge turístico.

En Jerez la oferta se concentra principalmente en viviendas de uno o dos dormitorios y ubicadas en el casco histórico. La duración media de la estancia de los usuarios está comprendida entre 2 y 3 días y el perfil del demandante es en su mayoría el de extranjeros que viajan en parejas.

La regularización de los alquileres turísticos está en constante revisión, si bien algunos Ayuntamientos como Madrid, Bilbao y San Sebastián aprobaron una serie de normas restrictivas para acabar con los abusos del sector que han sido recurridas por la Comisión Nacional del Mercado de Valores. El Gobierno anunció recientemente su intención de modificar la ley de arrendamientos urbanos y la de la propiedad horizontal para permitir que las comunidades de vecinos sean las que decidan si aceptan pisos turísticos.⁶⁹

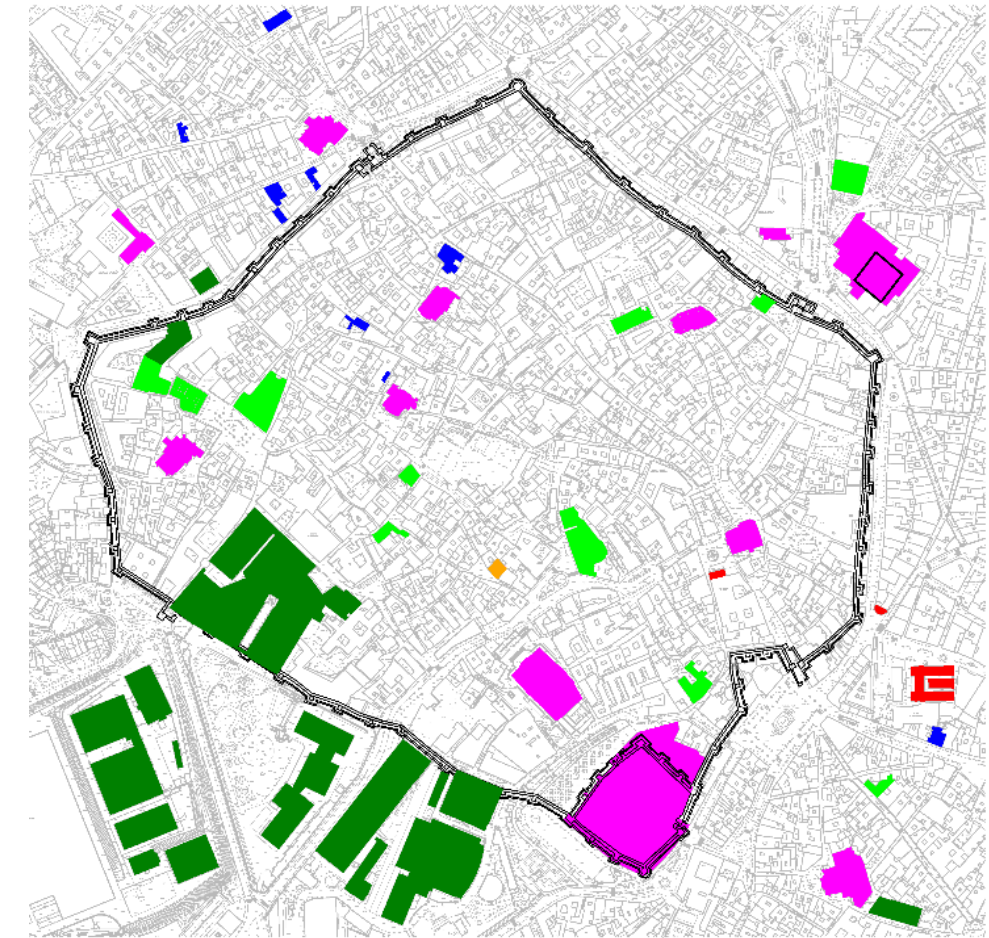


Imagen 21: Recursos turísticos en intramuros. Fuente: Elaboración propia, 2020

ESTABLECIMIENTO HOTELERO	EDIFICIO SINGULAR	RECURSOS DE OCIO
APARTAMENTOS	RECURSOS CULTURALES	RESTAURANTES
VIVIENDA TURÍSTICA	RECURSOS CULTURALES - FLAMENCO	ESTABLECIMIENTOS DE HOSTELERIA
CONJUNTO MONUMENTAL	RECURSOS CULTURALES - BODEGA	

Dada la trascendencia que tiene este fenómeno para la ciudad y en especial en el ámbito económico y social, durante la redacción de este documento y hasta la fecha de hoy **se ha estado evaluando si es necesaria una regulación** de las viviendas turísticas específica para nuestra ciudad. En particular, para el centro histórico y que esté integrado en las políticas de regeneración urbana y crecimiento económico sostenible que ya están en marcha.

4.2.10 Parque de Vivienda Pública

Antecedentes históricos

El parque de vivienda pública en Jerez de la Frontera, al igual que el de otras ciudades andaluzas, está constituido por las viviendas que a lo largo de los años y con diferentes criterios han ido promoviendo cada una de las administraciones públicas en la ciudad. Actualmente podemos diferenciar dos perfiles o grupos de viviendas públicas en el parque urbano:

Por un lado tenemos un conjunto de viviendas ejecutadas, bien por el Ayuntamiento, la comunidad autónoma, el Patronato Público de Viviendas o la administración estatal (MOPU), que serían **viviendas de considerable antigüedad** construidas entre los años 1951 y 1985. Este periodo corresponde a una etapa de desarrollo y crecimiento económico de la ciudad donde el sector vitivinícola era la locomotora de la misma. El crecimiento demográfico y económico produjo entonces un éxodo de población desde las zonas de intramuros de la ciudad a nuevas zonas poblacionales ubicadas en las afueras. Hablamos de zonas como Barriada de España, La Plata, Federico Mayo, San Juan de Dios, San Benito, San Telmo etc. En total son **9.745 viviendas**.

Por otro lado, existen edificaciones residenciales mucho más nuevas gestionadas por sociedades mercantiles públicas y organismos autónomos que corresponden a un periodo de tiempo comprendido principalmente **entre los años 1986 a 2010**. En este periodo las directrices y criterios de edificación del parque vienen marcados por los diferentes planes de viviendas existentes en el momento de su construcción, tanto por parte del Ministerio como de la propia Comunidad Autónoma. Este parque de viviendas de menor antigüedad ha sido promovido casi exclusivamente por empresas como **EMUVIJESA** (Empresa Municipal de la Vivienda S.A.) **y EPSA** (Empresa Pública de Suelo de Andalucía).

El resultado actual es un conjunto heterogéneo de promociones de viviendas, con diferentes características y tipologías, muchas de las cuales, las más antiguas, han dejado de ser en su conjunto propiedad de las administraciones, para pasar, mediante el otorgamiento de escritura pública, a ser propiedad de los moradores de las mismas. Puede comprobarse cómo la construcción de viviendas tuvo una fuerte expansión en la década de 1970 y a mediados de los años de 1990

En la actualidad el **parque público de alquiler** de viviendas de Jerez asciende a **3.099 viviendas**. De las cuales 362 viviendas son viviendas de titularidad municipal y el resto, 2.737 corresponden a actuaciones de la AVRA (1.256) y de EMUVIJESA

(1.481). Muchas de las viviendas que actualmente son de titularidad del Ayuntamiento de Jerez proceden de las promociones iniciales de 9.745 viviendas que comentábamos en el párrafo anterior y que aún no han sido escrituradas a sus ocupantes.

UBICACIÓN	Nº DE VIVIENDAS
Bda. San Juan de Dios	182
Bda. Federico Mayo	86
Bda. El Portal	27
Bda. Bomberos	24
Bda. La Plata	15
Bda. El Calvario	10
ELA La Barca	4
Vvdas. de Maestros	4
Bda. El pilar	3
Bda. España	3
Majarromaque	2
TOTAL	362

Tabla 25: Viviendas propiedad del Ayuntamiento de Jerez.
Fuente: Servicio de Patrimonio Ayto. Jerez, 2017

PROMOCIÓN	Nº VVDAS.	PROMOTOR	AÑO EJECUCIÓN	RÉGIMEN
Bda. España	77	Ayuntamiento	1951	Renta Amortización
Bda. La Plata	706	Ayuntamiento	1953	Renta Amortización
San José del Valle	197	Ayuntamiento	1953	Alquiler
Fco. Mayo (Pandero)	200	Ayuntamiento	1962	Renta Amortización
San Juan de Dios	480	Ayuntamiento	1962	Alquiler
Bda. El Calvario	100	Ayuntamiento	1965	Renta Amortización
Fco. Mayo (Cerrofrutos)	200	Ayuntamiento	1966	Alquiler
San Benito U.V.A	300	MOPU	1967	Precario
Bda. La Granja 1000	1.000	Patronato Mpal.Vvda.	1972	Venta
Bda. San Benito 1000	1.000	Patronato Mpal.Vvda.	1972	Venta
Bda. San Telmo 1000	1.000	Patronato Mpal.Vvda.	1973	Venta
Vallesequillo	2.319	Patronato Mpal.Vvda.	1973	Venta
San Benito	922	MOPU (Antiguo sindicato)	1974	Renta Amortización
Bda. La Granja	530	Patronato Mpal.Vvda.	1975	Venta
Bda. San Telmo	410	Patronato Mpal.Vvda.	1975	Venta
San Benito	224	(EPSA)	1979	Renta Amortización
Bda. Teodoro Molina	80	Patronato Mpal.Vvda.	1981	Venta
TOTAL VIVIENDAS	9.745			

Tabla 26: Promociones Públicas realizadas en Jerez anteriores a 1985.
Fuente Elaboración propia, 2018

ZONA	DENOMINACIÓN	LOCALIZACIÓN	Nº VVDAS CONSTRUIDAS	Nº VVDAS ALQUILADAS	TIPO	PROMOTOR
DISTRITO OESTE	León de Carranza	avda. Ingeniero Ángel Mayo	54	54	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE	La serrana- la plata	avda. de la Serrana	48	48	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE	Tomás García Figueras	avda. Tomás García Figueras	102	102	Parque Público	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Cantarería 6	calle Cantarería nº 6	8	8	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE	Cantarería 9	calle Cantarería nº 9	10	10	Promoción Propia	AVRA
DISTRITO OESTE	Nueva 16	calle Nueva nº 16	5	5	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Nueva 20	calle Nueva nº 20	15	15	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Nueva 33	calle Nueva 33-35	15	15	Integración social	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Nueva 24-26	calle Nueva nº 24-26	13	13	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE	Taxdirt	calle Taxdirt nº 13	19	19	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Armas Santiago	calle Armas de Santiago	57	57	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	San Juan de Dios	calle Hermano Adrián nº 2	72	72	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE	Cristal	calle Cristal nº 5-7	16	16	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Azucena	calle Azucena 1-7	48	48	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Hiedra	calle Hiedra 2-8	71	71	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Cruz del Canto	calle Cruz del Canto nº 3	54	54	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Teodoro Molina	calle Teodoro Molina 29-30-31	48	42	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Murillo	calle Murillo nº 3	26	26	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Justicia 5 y 7	calle Justicia nº 5-7	9	9	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Palma	calle Palma nº 6	13	13	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Liebre 11	calle Liebre nº 11	9	9	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Justicia 34	calle Justicia nº 34	9	9	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Moral	calle Moral nº 12	20	19	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Liebre 19	calle Liebre nº 19	4	4	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Palacio Dávila	plaza Benavente	15	15	Parque Público	AVRA
DISTRITO OESTE-PICADUEÑAS	Plaza Arroyo	calle Abades nº 5-7	28	28	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Azorín	calle Azorín nº 2-18	85	85	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Zahara	calle Zahara nº	28	28	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Vistalegre	calle Vistalegre nº1	29	29	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Estancia Barrera	calle Obispo Cirarda nº 2-4	30	30	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Estancia Barrera	calle Tío Juane nº 2-4	52	52	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Estancia Barrera	calle Obispo Cirarda nº 6	14	14	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Martinete	calle Obispo Cirarda nº 8-10-12	83	83	Régimen Especial	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Padre Jose Mª de Lara	plaza Padre Jose Mª de Lara	68	68	Parque Público	AVRA
DISTRITO SUR	Luis Parada-Libertad	plaza Luis Parada	162	162	Parque Público	AVRA
DISTRITO SUR	Guerra Carretero- Libertad	plaza José Guerra Carretero	108	108	Prom. Propia Alquiler	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Bda. Constitución (MOPU)	avda. Libertad	500	442	Parque Público	AVRA
DISTRITO SUR	Cerrofrutos I	avda. Blas Infante nº 171	76	76	Integración Social	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	Cerrofrutos II	avda. Libertad nº 1	125	125	Integración Social	EMUVIJESA
DISTRITO SUR	William Shakespeare	calle escritor ben Johnson nº 2	112	95	Promoción Propia	AVRA
DISTRITO SUR	Ramos Camacho	plaza P.Miguel Ramos Camacho	64	64	Régimen Especial	EMUVIJESA
EL TORNO	El Torno		24	6	Régimen Especial	AVRA
MAJARROMAQUE	Majarromaque		26	7	Régimen Especial	AVRA
NUEVA JARILLA	Nueva Jarilla		24	9	Régimen Especial	AVRA
TORRECERA	Torrecera		24	22	Régimen Especial	AVRA
SAN ISIDRO DEL GUADALETE	San Isidro		22	3	Régimen Especial	AVRA
LA BARCA DE LA FLORIDA	La Barca		44	44	Parque Público	AVRA
ESTELLA DEL MARQUÉS	Estella		30	28	Parque Público	AVRA
EL PORTAL	El Portal	calle arroyo del zumajo nº 62	62	62	Promoción Propia	EMUVIJESA
LOMOPARDO	Lomopardo	calle sor agustina barcia	25	25	Régimen Especial	EMUVIJESA
GUADALCACÍN	Guadalcacín		36	35	Parque Público	AVRA
DISTRITO CENTRO	Plaza Monti	plaza monti nº 14	12	12	Parque Público	AVRA
DISTRITO CENTRO	Santa Mª de Gracia	santa maría de gracia nº 7	12	12	Parque Público	AVRA
DISTRITO CENTRO	Plaza Mendoza	plaza mendoza nº 1	8	6	Parque Público	AVRA
DISTRITO CENTRO	Pavía	calle pavía 3, 5 y 7	34	34	Promoción Propia	EMUVIJESA
DISTRITO CENTRO	Plaza Cocheras	plaza cocheras nº 2	6	6	Promoción Propia	AVRA
DISTRITO NORTE	San Joaquín	avda. sudamérica nº 4-6	136	81	Parque Público	AVRA
DISTRITO ESTE	Delicias	paseo de las delicias, 140	35	35	Promoción Propia	EMUVIJESA
DISTRITO ESTE	Nazaret	calle josé cabral galafate nº 3	68	68	Integración Social	EMUVIJESA
TOTAL EMUVIJESA				1.481		
TOTAL AVRA				1.256		
TOTAL VIVIENDAS				2.737		

Tabla 27: Parque de viviendas públicas en alquiler. Promociones posteriores a 1985. Fuente: EMUVIJESA, 2018

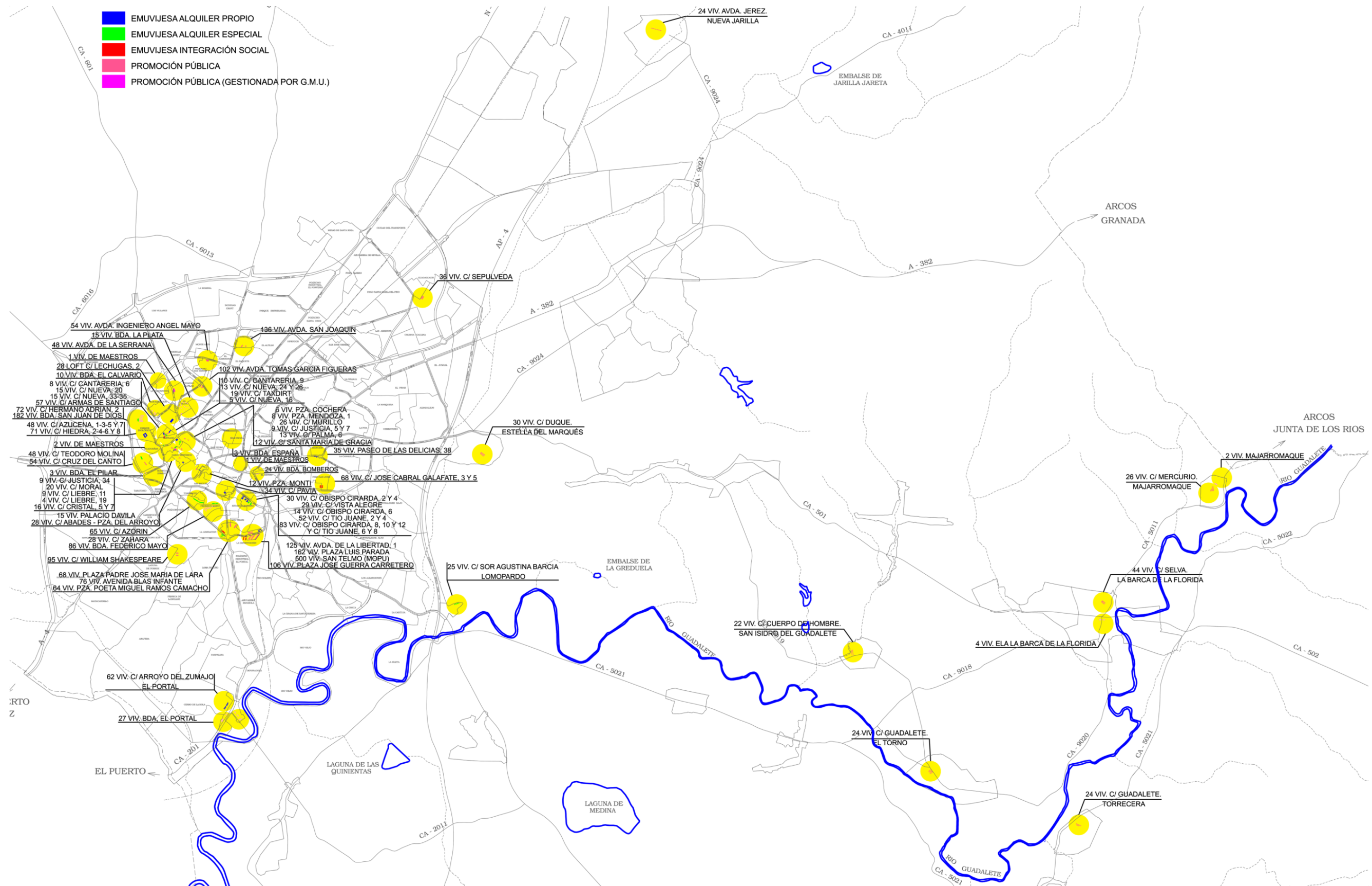
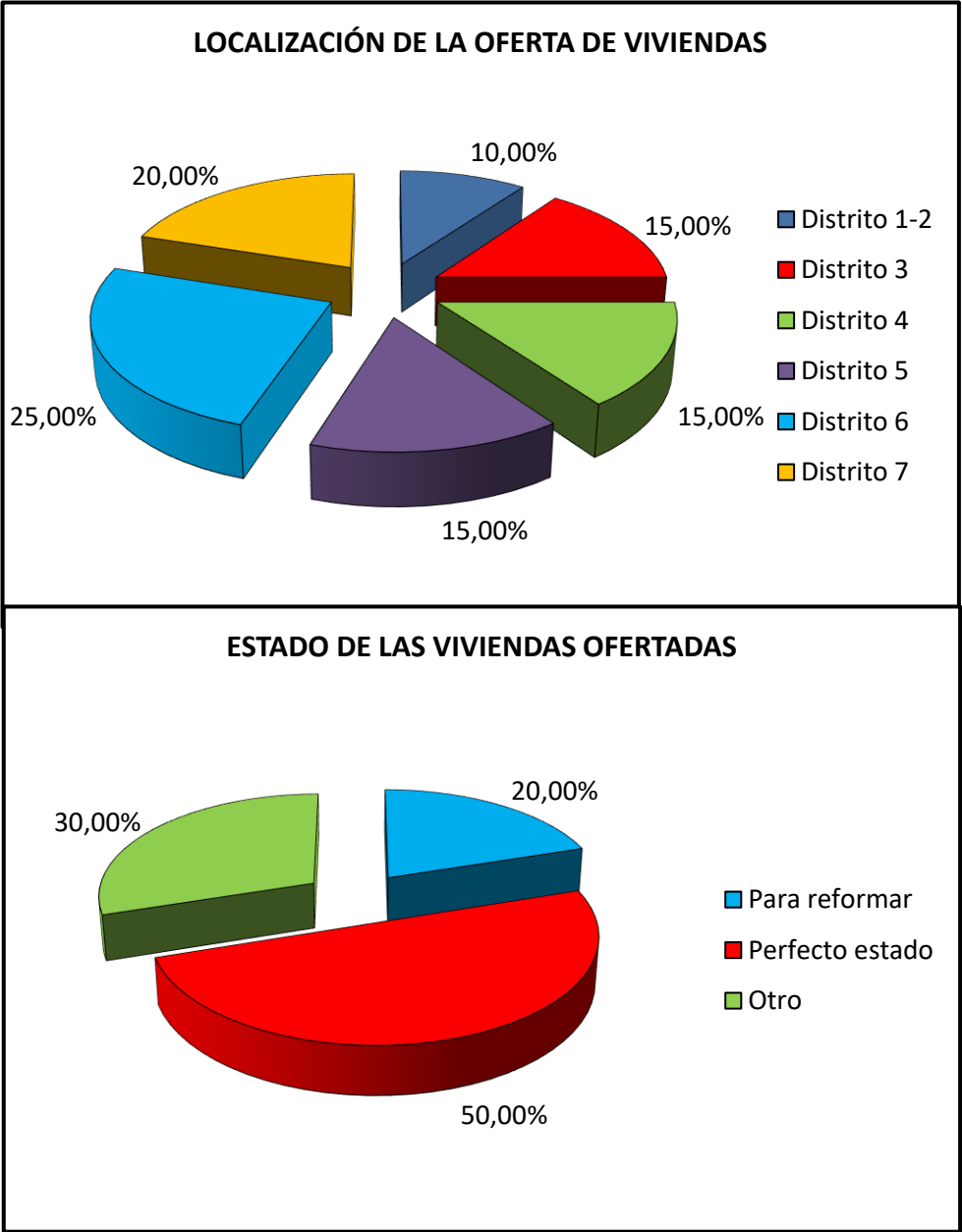


Imagen 22: Parque de vivienda pública en Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2018

4.2.11 Oferta de la vivienda libre

Derivada de la encuesta que comentábamos en el apartado 4.1.4 podemos afirmar que la oferta inmobiliaria de vivienda libre en Jerez actualmente es de aproximadamente de 500 viviendas. En su gran mayoría son viviendas de segunda mano, plurifamiliares la mitad de ellas que no disponen de ascensor y están distribuidas por distintas zonas de la ciudad.



Gráfica 34: Oferta de vivienda libre en Jerez. Fuente: Encuesta de GICA, 2017

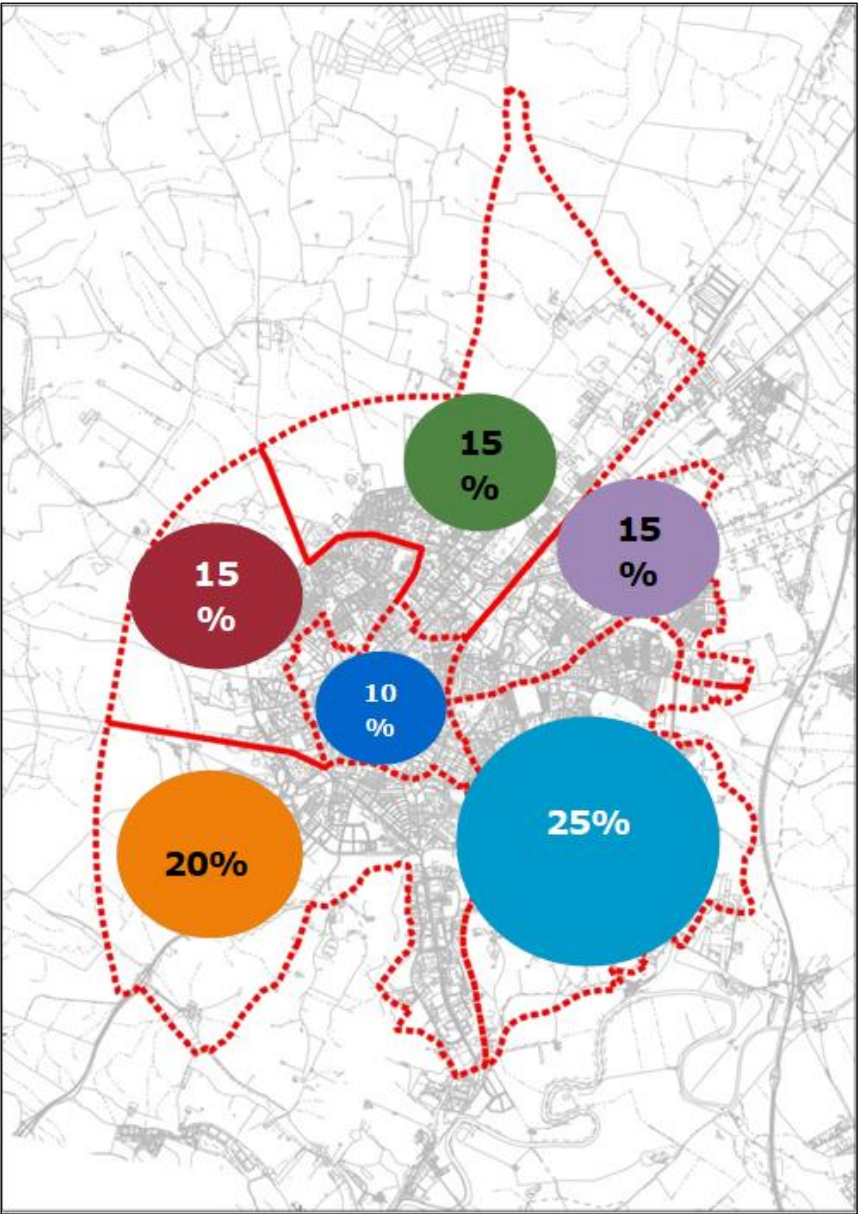


Imagen 23: Localización por distritos de la oferta de vivienda libre en la ciudad.
Fuente: Encuesta de GICA, 2017

4.2.12 Mercado inmobiliario

Para estudiar la situación de la oferta inmobiliaria de la ciudad se ha realizado un estudio del mercado de la compraventa y el alquiler a través de la exploración de webs inmobiliarias con ofertas en Jerez. El estudio efectuado a finales del año 2017, abarca una exploración de 16 webs inmobiliarias que mantienen una oferta global de 1.756 anuncios inmobiliarios en la ciudad. Los principales datos pueden resumirse en el siguiente cuadro:

INMOBILIARIA	VIVIENDAS	EN VENTA	PRECIO DESDE	PRECIO HASTA	EN ALQUILER	PRECIO DESDE	PRECIO HASTA
Solera Hogar	373	366	14.500	850.000	7	350	480
JMP Gestión Inmobiliaria	60	60	26.000	190.000	0		
FINANSOL	275	271	18.000	460.000	4	300	650
Inmobiliaria RENTALIBRE.COM	191	181	28.000	1.000.000	10	550	2.000
ADARVE APARICIO	63	58	26.500	450.000	5	330	1.200
RE/MAX Sherry	135	135	15.000	460.000	0		
TECNOCASA	76	76	15.900	220.000	0		
HUERTAS INMOBILIARIA	59	55	34.000	300.000	4	300	450
FINCAS REVUELTA	66	39	36.000	208.000	27	125	300
GESTIÓN INMOBILIARIA ZAMBRANO	48	44	28.900	450.000	4	330	1.200
MISTERCASA	83	82	13.400	285.000	1	290	
G.I.G Inmobiliaria	25	23	33.500	550.000	2	470	550
INNOVA inmobiliaria	61	54	66.000	1.300.000	7	500	2.600
CITY10	26	24	42.800	500.000	2	320	480
JEREZSUR Inmobiliaria	136	130	25.000	670.000	6	330	530
Inmobiliaria CARMEN LP	80	80	22.000	350.000	0		
TOTAL VIVIENDAS ANUNCIADAS	1.756	1.678			78		

Tabla 28: Oferta Inmobiliaria en Jerez. Fuente: Webs, 2017

Cabe destacar la gran diferencia existente entre la oferta inmobiliaria de venta y el alquiler. Mientras que los anuncios de viviendas en venta son de media 104 inmuebles por portal inmobiliario (oscilan entre los 23 a 366 anuncios), los anuncios de alquiler apenas llegan a 7 inmuebles por web. El alquiler no es ofertado en algunas webs y el 30% de la oferta la abarca una sola web y en el resto no hay muchos inmuebles lo que indica la escasa relevancia que tiene este segmento para el mercado. En cuanto a la variación de precios de la compraventa es muy heterogénea debido a las distintas tipologías de viviendas que abarca la oferta; desde viviendas de un dormitorio por 13.400 € hasta casas palacio de más de un millón de euros.

AÑO	Nº VISADOS	Nº DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS	Nº VISADOS DE OBRA NUEVA DE VIVIENDAS	Nº VISADOS DE OBRAS REHABILITACIÓN VIVIENDAS	Nº DE CFO DE OBRAS NUEVAS	Nº DE CFO DE REHABILITACIÓN
2006	294	3.064	185	76	146	48
2007	274	1.975	110	122	184	54
2008	226	2.028	72	133	127	66
2009	253	2.126	41	181	60	128
2010	94	645	31	44	61	85
2011	64	591	21	37	41	38
2012	60	233	22	31	24	52
2013	33	531	6	22	9	21

Tabla 29: Según los datos estadísticos al número de visados concedidos entre los años 2006 y 2013

4.2.13 Viviendas de entidades bancarias

Para conocer la oferta la redacción del presente PMVS y al igual que en el apartado anterior se ha efectuado un seguimiento y estudio de las webs de entidades bancarias en donde se publicitan la oferta

ENTIDAD	VIVIENDAS	EN VENTA	PRECIO DESDE	PRECIO HASTA	EN ALQUILER
BBVA	29	29	7.500	440.600	0
BANKIA	29	29	30.415	140.750	0
BANKINTER	4	4	39.000	535.000	0
CAJASUR	3	3	56.000	177.000	0
CAIXA	34	34	24.200	151.200	0
UNICAJA	18	18	27.000	219.000	0
SABADELL	8	8	12.800	275.400	0
BANESTO	64	64	16.500	169.000	0
BANCO POPULAR	34	34	28.161	576.100	0
SANTANDER	15	15	35.000	171.600	0
IBERCAJA	9	9	20.000	325.000	0
BMN	1	1	50.500	50.500	0
CAJAMAR	2	2	82.600	98.800	0
NOVAGALICIA BANCO	5	5	13.870	48.170	0
CAJA RURAL	24	24	28.965	231.332	0
TOTAL	279	279			0

Tabla 30: Oferta de viviendas de Entidades Bancarias en Jerez. Fuente: Webs, 2017

DISTRITO	NUMERO DE VIVIENDAS OFERTADAS	PRECIO MEDIO DE OFERTA
CENTRO	74	98.868
ESTE	18	108.475
NORESTE	14	76.644
NORTE	32	135.012
OESTE	54	60.008
SUR	84	70.297
RURAL	3	167.867
TOTAL	279	

Tabla 31: Oferta de viviendas de bancarias en Jerez por distritos y precio medio, Fuente: Webs, 2017

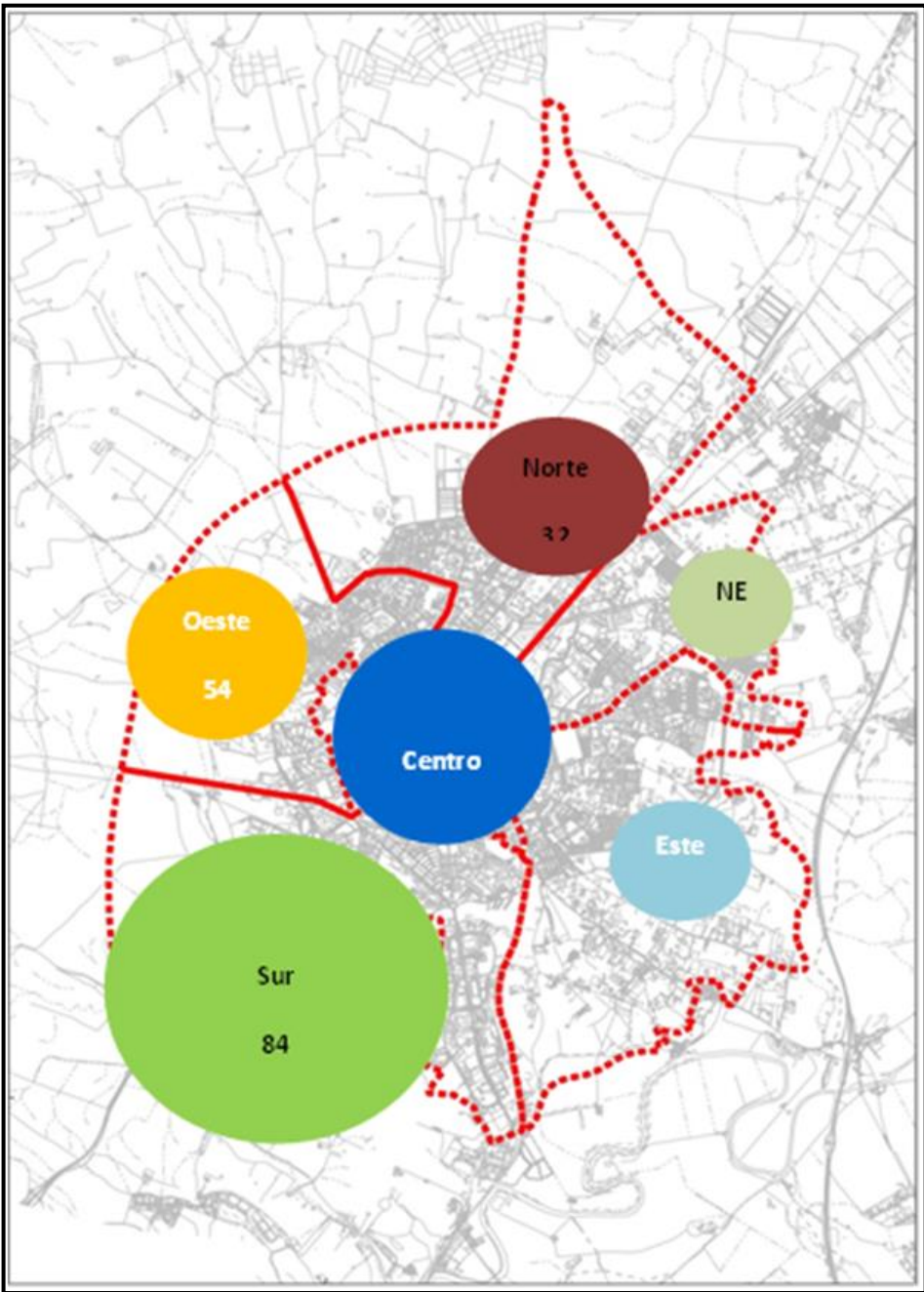
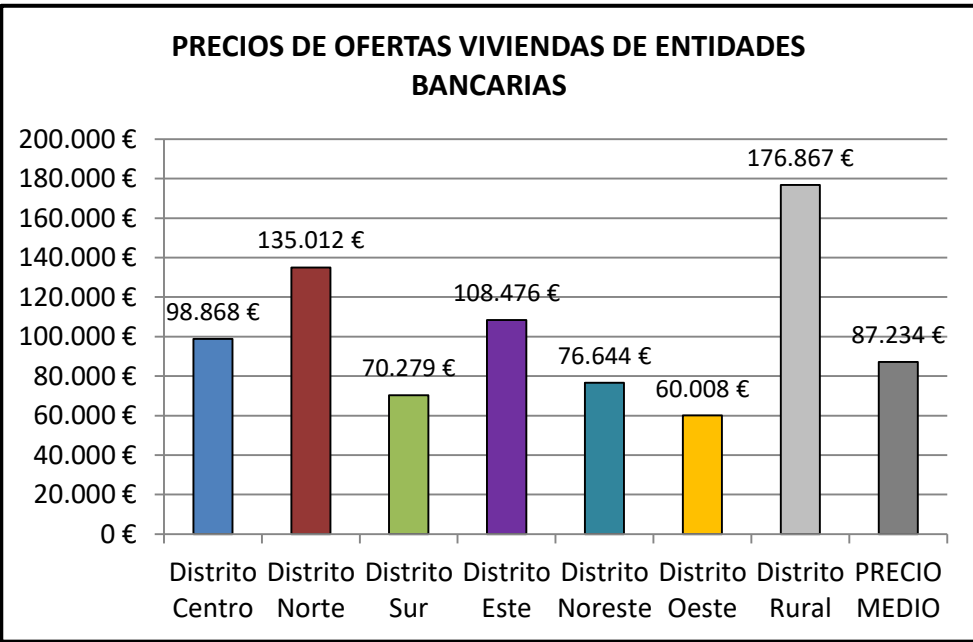
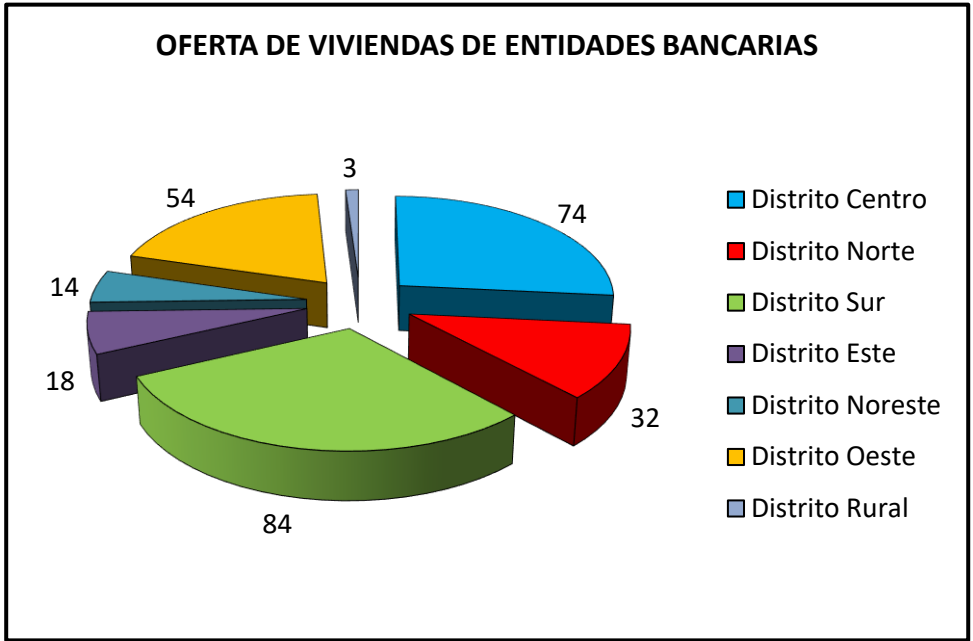
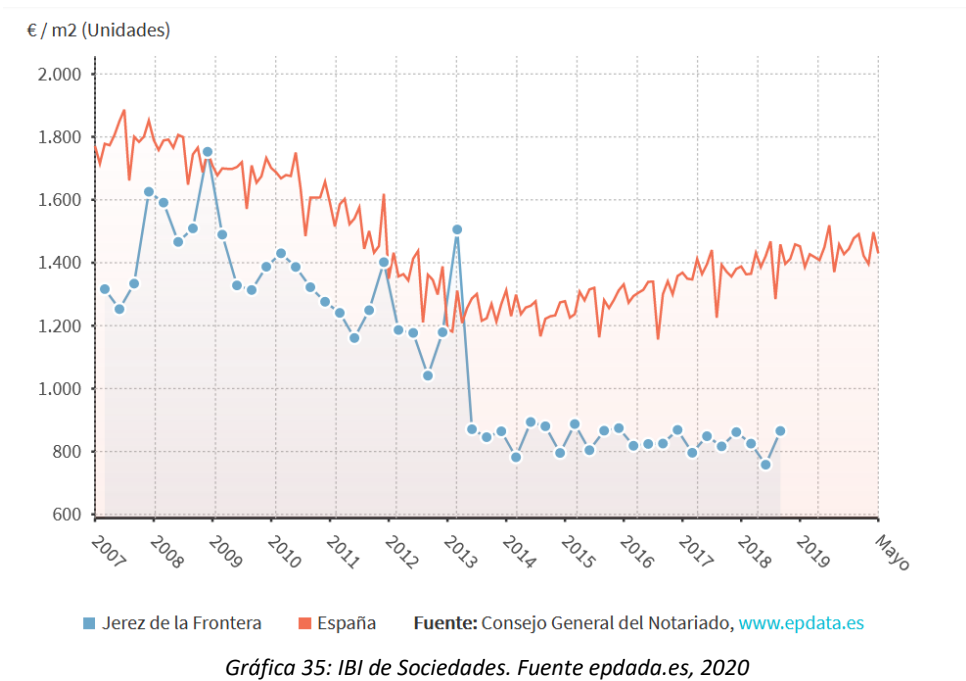
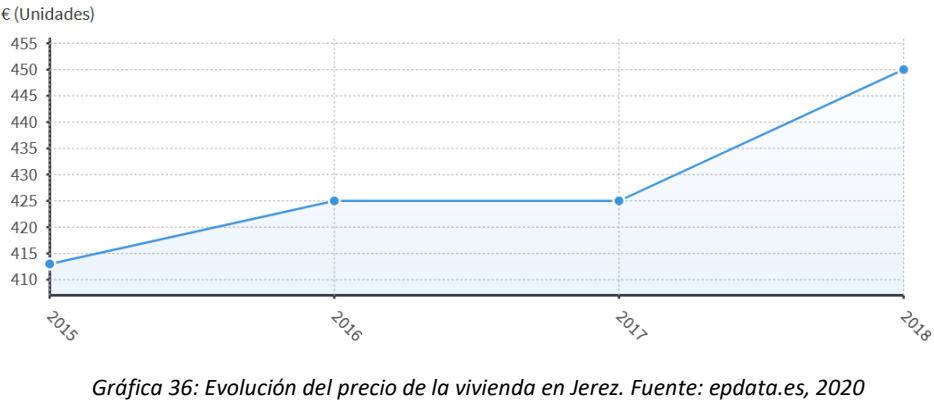


Imagen 24: En la fecha de redacción de este documento en el SAREB hay disponibles 53 viviendas que proceden de activos inmobiliarios de la ciudad



Evolución del precio mediano del alquiler en viviendas de vecinos en Jerez de la Frontera



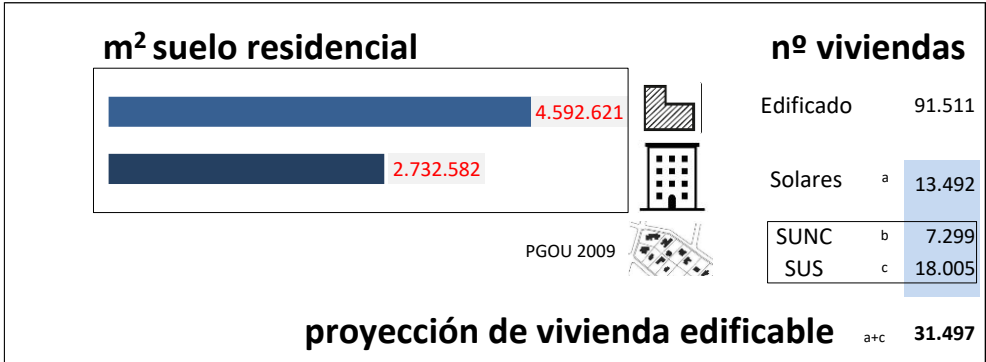
4.3 Parque de suelo

4.3.1 Suelo residencial

Procedentes de fuentes catastrales, Jerez dispone actualmente de 1.522 solares edificables que suman una superficie disponible de 2.732.582 m² de suelo residencial. La superficie de suelo edificado ocupado por viviendas es de 4.592.621 m². El número de viviendas construidas en Jerez asciende a 91.511 viviendas, lo que arroja de media un ratio de 50,19 m² de suelo residencial ocupado por vivienda.

LOCALIZACIÓN	% TITULARIDAD	SUPERFICIE m ²	EDIFICABILIDAD m ²	Nº VIVIENDAS VPO LIBRE	ZONA DE ORDENANZA / ÁMBITO DE DESARROLLO	USO / TIPOLOGÍA
ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 2.1. PARCELA A	100	2.946,00	12.300,00	108	ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 2.1	RESIDENCIAL BV-VPO
ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 1. PARCELA A.1	100	1.357,00	5.420,00	48	ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 1	RESIDENCIAL BV-VPO
ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 1. PARCELA A.2	100	1.099,00	5.420,00	48		RESIDENCIAL BV-VPO
ARI -F-11 SAN JUAN DE DIOS. U.E 1. PARCELA A.3	100	1.303,00	5.420,00	48		RESIDENCIAL BV-VPO
AIA - F04 - CERROFRUTOS	100		30.151,00	223	AIA - F04 - CERROFRUTOS	RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
ARI - F05 - LA HOYANCA			25.540,00 3.033,00	311	ARI - F05 - LA HOYANCA	RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
SECTOR 14 EL CARRASCAL. PARCELA 3.B	100	5.230,20	2.742,53	92	SECTOR 14 EL CARRASCAL	RESIDENCIAL UF
SECTOR 14 EL CARRASCAL. PARCELA 5.A	100	4.375,46	8.764,90 2.567,23			RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
SECTOR 14 EL CARRASCAL. PARCELA 6.B	100	4.604,06	4.543,22 2.474,15			RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
SECTOR CROFT. PARCELA 5.1	100	23.832,90	7.432,22	47	SECTOR CROFT	RESIDENCIAL UF
SECTOR CROFT. PARCELA 5.2	100	5.145,36	5.698,03	51		RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
SECTOR CROFT. PARCELA 6.1	100	3.218,27	7.254,13	72		RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
U.E 4.G.3 LA MILAGROSA 2. PARCELA 1.1	100	3.561,92	1.319,54 2.835,19	14	U.E 4.G.3 LA MILAGROSA 2	RESIDENCIAL BV-VPO RESIDENCIAL. BV/COMERCIAL
API 2.G.1. PELIRÓN PARCELA 2	100	907,55	1.150,00	12	API 2.G.1. PELIRÓN	ACT ECO/RESIDENCIAL
SECTOR 30. PAGO SAN JOSÉ. PARCELA 1.B	100	812,00	919,50	5	SECTOR 30. PAGO SAN JOSÉ	RESIDENCIAL CT BH
U.E. 10.6.B "Chapín-Modificación XXVIII". PARCELA 10.6.B.1	100	4.472,00	3.421,00	36	Z.O. 10.6.B "Chapín-Modificación XXVIII"	RESIDENCIAL BV-VPO
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.1	100	5.917,80	10.368,20 700	111	SECTOR MIRABAL	RESIDENCIAL BV COMERCIAL
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.3.1	100	2.298,98	5.148,18 279,04	57		RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.3.3	100	4.704,35	10.534,62 571,00	117		RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.5.1	100	3.286,92	5.758,34 539,38	62		RESIDENCIAL BV COMERCIAL
SECTOR MIRABAL. PARCELA A.6.1	100	4.221,22	9.452,75 665,48	105		RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
SECTOR MIRABAL. PARCELA C.3	100	21.221,56	13.875,00	111		RESIDENCIAL UFH
SECTOR MIRABAL. PARCELA C.4.1	100	4.795,67	3.250,00	26		RESIDENCIAL UFH
SECTOR MIRABAL. PARCELA C.4.4	100	2.082,18	1.250,00	10		RESIDENCIAL UFH
PAU 1.- MANZANA 7B (PARTE)	100	APROX. 9.000,00	36.085,00	372	PAU 1. CTRA. DE ARCOS - FERNANDO PORTILLO	RESIDENCIAL BV-VPO COMERCIAL
C/ CANTOS (ZONA 1A.-CONJUNTO HISTORICO ARTISTICO)	100	560,00	APROX. 900,00	10	Z.O. 1ª. C.H...A	RESIDENCIAL
Nº DE VIVIENDAS				1.706 513		

Tabla 32: Suelo de propiedad municipal. Fuente: Dpto. de Gestión Urbanística, 2020



Gráfica 37: Disponibilidad del suelo residencial. Fuente: Elaboración propia, 2020

La proyección de vivienda edificable es un cálculo matemático determinado a partir del análisis pormenorizado de las características de cada uno de los ámbitos de desarrollo del suelo del planeamiento urbanístico vigente. (Ver apartado 4.4.4) No obstante, en aras de realizar una primera aproximación sobre el número de viviendas medio que podrían edificarse para un volumen de suelo determinado y dado que necesitamos efectuar un estudio pormenorizado por secciones censales, hemos realizado una sencilla simulación basándonos en ratios de edificabilidad, ocupación y superficie útil/construida medios. Este dato debe considerarse simplemente como orientativo y primario de cada una de las selecciones a estudiar (El cálculo real debe hacerse, insistimos, individualizado por cada solar).

El número de viviendas edificables en los solares de uso residencial de la ciudad asciende a 13.492 viviendas. Así mismo disponemos de los datos de viviendas edificables procedentes de las previsiones de crecimiento previstas por el planeamiento de desarrollo del PGOU de 2009. (Ver tablas del apartado 4.4.4). En las previsiones para el suelo urbanizable sectorizado (SUS) se contempla un incremento 18.005 viviendas sobre el parque edificado en estos suelos.

Basándonos en todo lo anterior y a tenor de los datos e informaciones disponibles hemos de afirmar que la **Proyección Global de vivienda edificable en la ciudad asciende a 31.949 viviendas** (13.492 + 18.005). Es decir la ciudad dispone de suelo suficiente para edificar al menos 31.949 viviendas sin necesidad de incrementar los desarrollos previstos por el planeamiento vigente⁷⁰.

Cabe afirmar también que las proyecciones de viviendas calculadas en solares de suelo residencial (13.492 viviendas) son suficientes como para poder atender sobradamente a la demanda cuantitativa de nuevas viviendas estimadas para el ámbito temporal del plan (2020-2024) según se indica en el apartado 4.1.3.3 de este documento.

⁷⁰ El Sistema de información urbana SIU 2020 -Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana arroja el dato de una potencialidad de crecimiento para Jerez de 41.353 viviendas de las que hay (a fecha de 31/12/2019) un 26 .4% ejecutado. Lo que supone un volumen pendiente de 30.435 viviendas.

4.4 Análisis del Planeamiento

4.4.1 Descripción de la estructura Urbana

Estructura Urbana en España y Andalucía:

La historia urbana de un territorio es el producto de procesos históricos que van configurando su realidad, compuesta de centros urbanos distribuidos a lo largo de su geografía, cuyas características están en permanente transformación.

La aparición de las ciudades responde a una estrategia de ocupación territorial que una sociedad, con una determinada cultura, tecnología y organización socioeconómica, selecciona como conveniente para desarrollarse. Es esta estrategia la que genera los procesos de urbanización, construcción y explotación del medio.

La urbanización es por lo tanto un fenómeno universal: las ciudades surgen en los países altamente desarrollados y en los que están en vías de desarrollo, en regiones tanto de antiguo como de reciente poblamiento, y en regiones muy pobladas o escasamente pobladas.

Se pueden distinguir dos etapas en el proceso de urbanización:

1. Crecimiento y expansión de las ciudades conjuntamente con altas tasas de crecimiento de la población urbana.
2. Propagación de la urbanización hacia las áreas rurales y a la sociedad en su conjunto, apareciendo la gran ciudad y sus nuevas formas periféricas.

El proceso de urbanización en España en la segunda mitad del siglo XX, especialmente en los años sesenta y setenta, está marcado por su carácter incipiente como consecuencia del importante trasvase de población del campo a la ciudad y del desarrollo de la movilidad. Este proceso, expresión del desigual desarrollo económico inter-regional, se aceleró con la llegada del automóvil. Elemento indispensable en el planeamiento urbano, la aparición del coche implicó una importante transformación de las ciudades al posibilitar obras de importancia como las circunvalaciones o la reestructuración de los centros urbanos. Ambos hechos, emigración y mayor movilidad, confluyen en el primer boom urbanístico de las ciudades españolas con la aparición de las periferias urbanas.

En general, el urbanismo planeado durante la década de los sesenta se caracterizó por su funcionalidad: el planeamiento se hacía teniendo en cuenta la función de los espacios urbanos, al tiempo que se empieza a consolidar el fenómeno de

segregación o fragmentación espacial. Es a principios de los años setenta cuando se intensifica la urbanización, agudizándose a su vez el despoblamiento rural.

Los centros urbanos, cascos históricos y ensanches, abandonados por la administración hasta los años ochenta, han sufrido un proceso de degradación debido a la densificación del tejido urbano y a su incapacidad para adaptarse al nuevo modelo de movilidad. Con el tiempo y la despreocupación social e institucional, sobre estos barrios se fue gestando un proceso de degradación física y funcional. Las casas más antiguas no se remodelaron y los servicios funcionaban más deficientemente que en el resto de la ciudad, por lo que los centros urbanos dejaron de ser atractivos para la población produciéndose un fenómeno de evasión hacia las nuevas periferias en construcción.

Una vez degradado su tejido social, devaluado el precio del suelo y aprovechando el renovado interés cultural por el patrimonio histórico de las distintas administraciones, en los ochenta se inicia un proceso de gentrificación. En él, los centros históricos son comprados por inmobiliarias y transformados en núcleos de servicios o parques temáticos orientados al turismo, zonas con un tremendo valor añadido, perdiendo su complejidad como tejido urbano. La población autóctona es expulsada debido a la presión económica y sustituida por clases medias, proceso lento que actúa en contra de las tendencias de envejecimiento poblacional e inmobiliario. Los centros históricos no son en general atractivos para las clases medias pues son, por razones históricas, áreas más heterogéneas socialmente, donde la segregación social no está tan marcada ni es posible en un plazo inmediato, y los procesos de gentrificación destruyen este patrimonio social e histórico.

Los desarrollos urbanos posteriores continuaron priorizando el desarrollo periférico de las ciudades. Es con la llegada del siglo XXI y las actuales condiciones socioeconómicas cuando comienza a cambiar la perspectiva con respecto a estos barrios en los distintos planeamientos que se van sucediendo.

Históricamente, y a diferencia de otras regiones en España, una de las características que definen el desarrollo urbanizador de Andalucía ha sido su relativa precocidad. Puede comprobarse este hecho en la importancia que adquieren con anterioridad al siglo XIX ciudades como Córdoba y Granada (época medieval) y Sevilla y Cádiz (época moderna).

En la actualidad, la importante presencia de núcleos urbanos superando los 10.000 habitantes, cada uno con su correspondiente PGOU, confiere un carácter particularmente equilibrado al sistema urbano andaluz, de gran densidad y modelo no centralizado, destacando las ocho capitales de provincia y dos municipios más, Algeciras y Jerez de la Frontera, por superar los 100.000 habitantes. Concretamente Cádiz forma, junto con su bahía, un potente fenómeno urbano

caracterizado por no tener una fuerte centralidad y sí la independencia de los municipios que la conforman.

Estructura Urbana de Jerez

Jerez de la Frontera es una de las ciudades principales del área metropolitana de la Bahía de Cádiz, constituyendo en su conjunto el tercer conglomerado urbano de Andalucía.

La historia urbana de Jerez empieza en su época musulmana (no podemos hablar de núcleo urbano romano o visigodo). El núcleo originario de la ciudad era un castillo, actual alcázar, a partir del cual fueron surgiendo calles y la muralla que delimitaba el recinto urbano. El paso del reinado musulmán al cristiano modificó sus límites, que se hicieron más grandes, sustituyéndose mezquitas por iglesias cristianas, lo cual determinó la configuración de los distritos urbanos de Jerez.

Con el paso del tiempo surgieron arrabales en las afueras del recinto amurallado, germen de nuevos barrios, a la vez que dentro de él proliferaban los edificios de carácter religioso. Todo esto obligó la apertura de nuevos accesos en la muralla. El desarrollo económico del siglo XVIII fomentó la reconstrucción de muchos palacios nobiliarios, a la vez que se levantaban otros nuevos, junto a la realización de numerosas obras públicas.

El auge de la viticultura y los procesos de desamortización cambiaron drásticamente la morfología de la ciudad. Durante el siglo XIX y el primer tercio del XX la instalación de nuevas industrias bodegueras produjeron el crecimiento físico de Jerez. El anillo bodeguero creado en torno a la ciudad histórica, junto con el establecimiento de la vía férrea, encorsetaron a la ciudad en mayor medida que la muralla medieval, siguiendo el patrón de crecimiento centro-periferia, fundamental para la organización socioeconómica de los estados modernos.

Tras la Guerra Civil, cuando Jerez contaba con 89.525 habitantes (1940) y una acuciante falta de viviendas, la expansión de la ciudad era ya imparable. El Plan General de Ensanche redactado a instancias municipales contemplaba la ordenación estructurada mediante unas vías concéntricas y otras radiales al articular el ensanche con el viario de la ciudad antigua. La zona industrial, al este de las vías del ferrocarril Madrid-Cádiz, recogía la nueva estación y cuatro manzanas de viviendas para obreros. Este Plan no llegó a ejecutarse, creciendo la ciudad sin una ordenación de conjunto durante más de una década. De esta forma se construyeron las barriadas de Federico Mayo, La Vid y La Asunción, las tres muy desconectadas del resto de la ciudad y separadas de ella por las barreras que suponían las vías de los ferrocarriles Madrid-Cádiz y Jerez-Sanlúcar.

El Plan General de Ordenación de 1955 recogía el Ensanche, ampliando el ámbito de estudio y propuesta a toda la ciudad. Se caracterizaba por proyectar al Oeste la carretera de circunvalación variante de la N-IV Madrid-Cádiz y al Este una circunvalación. La ciudad quedaba estructurada por un sistema viario fundamental,

uniendo y separando diversas zonas destinadas a usos especializados y, en la mayoría de los casos, excluyentes entre sí.

El Plan de 1969 amplió considerablemente el suelo tanto para uso industrial como residencial, creándose unas enormes bolsas que jamás se llegaron a ocupar.

El Plan de 1984 incluía en la delimitación del suelo urbano todas las áreas consolidadas por la edificación, ya fueran de uso residencial o no residencial, con independencia de su situación legal y su grado de urbanización, excluyendo de la delimitación las grandes bolsas de suelo libre. El tratamiento dado por el Plan al Suelo Urbano hacía la división en las denominadas Zonas de Ordenanza, realizada en base a áreas homogéneas que responden al tipo de asentamiento y a la tipología edificatoria dominante en ella.

Anteriormente a la aprobación del Plan de 1984, la expansión de la ciudad se produce fundamentalmente hacia el este, y también al norte, limitando el crecimiento la circunvalación al oeste. Por el otro lado, en la zona este, el pequeño tamaño de las fincas propicia la existencia de un gran y diseminado número de actuaciones de vivienda autoconstruida. La expansión al norte y al sur se produce de forma más reglada.

La circunvalación (antigua nacional IV) se convierte en el límite de la ciudad al norte y al oeste, con diversos desarrollos que la superan pero se apoyan directamente en ella, no existiendo crecimientos más allá. Al sur, la actuación residencial más importante es el Polígono Sur, limitando la ciudad en esta zona, así como el Polígono Industrial El Portal.

En la zona de expansión hacia el este las barriadas irregulares se conectan con sectores de suelo urbanizable. Al sureste, el suelo no urbanizable está muy cercano al tren y al casco consolidado, existiendo además un importante diseminado de vivienda aislada que configura el desarrollo de la zona.

Con el Plan General del 95 hay pocas modificaciones o crecimientos al oeste entre la circunvalación actual y la nueva, paralela a la anterior hacia el exterior. Destaca, al norte de la Carretera de Sanlúcar, la bolsa de suelo de Rompecerones, aún sin construir, entre ambas vías.

4.4.2. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

El Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, adapta el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y se acuerda su publicación.

La Política de vivienda y suelo residencial en el Plano de ordenación del Territorio de Andalucía se concreta en los siguientes puntos:

1. La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con altos niveles de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía. El suelo, como factor básico de la producción inmobiliaria, condicionado por la demanda, incide de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases expansivas.

2. Una de las más eficientes políticas de vivienda es una adecuada política de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural, a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas las Administraciones Públicas.

3. Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser, ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:

a) Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo elaborados por la Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de las diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.

b) Desarrollo de estrategias de política de suelo para viviendas protegidas y la formación de patrimonios públicos de suelo, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.

c) Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros Regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.

4. Desarrollo del Patrimonio Autonómico de Suelo, previsto en la legislación urbanística andaluza, como instrumento de apoyo a la ejecución de los planes de ordenación del territorio y del propio planeamiento urbanístico, permitiendo la constitución de reservas de suelo de carácter estratégico y coadyuvando al desarrollo de los correspondientes Patrimonios Municipales de Suelo.

5. Elaborar un Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo, que sirva de marco estratégico para la concertación en materia de suelo entre las

distintas Administraciones, establezca las prioridades de actuación a nivel regional y permita la programación del Patrimonio Autónomo de Suelo.

6. Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.

7. Desarrollar proyectos de urbanización en los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público.

Jerez en el Sistema Polinuclear de Centro Regionales

El Modelo Territorial de Andalucía constituye la imagen más genérica a través de la cual se expresan los objetivos de mayor alcance de la política territorial andaluza.

El Modelo identifica cuatro sistemas básicos determinantes para la ordenación del territorio regional, en la perspectiva de conseguir que sus elementos y estructuras terminen por conformar sistemas, esto es, conjuntos coherentes de relaciones a partir de los cuales pueda mejorarse la integración y la articulación de Andalucía. Y entre esos sistema básicos el primero es el Sistema de Ciudades, donde el Modelo se centra en aquellas estructuras que se deducen de la red de asentamientos urbanos y rurales de Andalucía, mostrando los vínculos determinantes entre los componentes de dicha red que tienen capacidad para generar ámbitos de cooperación de carácter supramunicipal y de interés regional. El resultado de todo ello es la organización del Sistema de Ciudades entendido como estructuras urbanas de relación con capacidad de conformar redes o sistemas territoriales: el Sistema Polinuclear de Centros Regionales, las Redes de Ciudades Medias, y las Redes Urbanas en Áreas Rurales.

El Sistema Polinuclear de Centros Regionales constituye el primer referente urbano para la articulación. Entendiéndose por Centro Regional al conjunto del ámbito urbano, afectado en mayor o menor medida por procesos de naturaleza metropolitana, en el que se integran cada una de las ciudades principales de Andalucía (capitales de provincia, más Jerez y Algeciras), y su ámbito metropolitano.

Jerez se incluye dentro de un área de carácter netamente polinuclear, el Centro Regional Bahía de Cádiz-Jerez, con una estructura urbana muy compleja, resultado de una historia territorial muy rica. El Centro Regional de Bahía de Cádiz-Jerez muestra importantes potencialidades de desarrollo en la perspectiva de su mayor integración como espacio económico y funcional.

4.4.3. Planificación Subregional

El Plan de Ordenación del Territorio de Bahía de Cádiz-Jerez de la Frontera se encuentra en proceso de redacción desde su acuerdo de formulación en el Decreto 241/2011, de 12 de julio (BOJA 146, de 27 de julio de 2011).

Si bien ya se aprobó el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, por Decreto 262/2004, de 27 de julio, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía establece la necesidad de elaborar un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional para el conjunto de la Bahía de Cádiz incluyendo el municipio de Jerez de la Frontera, con quien los municipios de la Bahía de Cádiz mantienen una relación cada vez más estrecha. Se configura así un ámbito formado por los municipios de: Cádiz, Chiclana de la Frontera, Jerez de la Frontera, El Puerto de

Santa María, Puerto Real y San Fernando. Este ámbito, muestra importantes potencialidades de desarrollo en la perspectiva de su mayor integración como espacio económico y funcional y en su condición de referente territorial para los ámbitos vecinos de la Costa Noroeste de Cádiz, La Janda y Arcos de la Frontera.

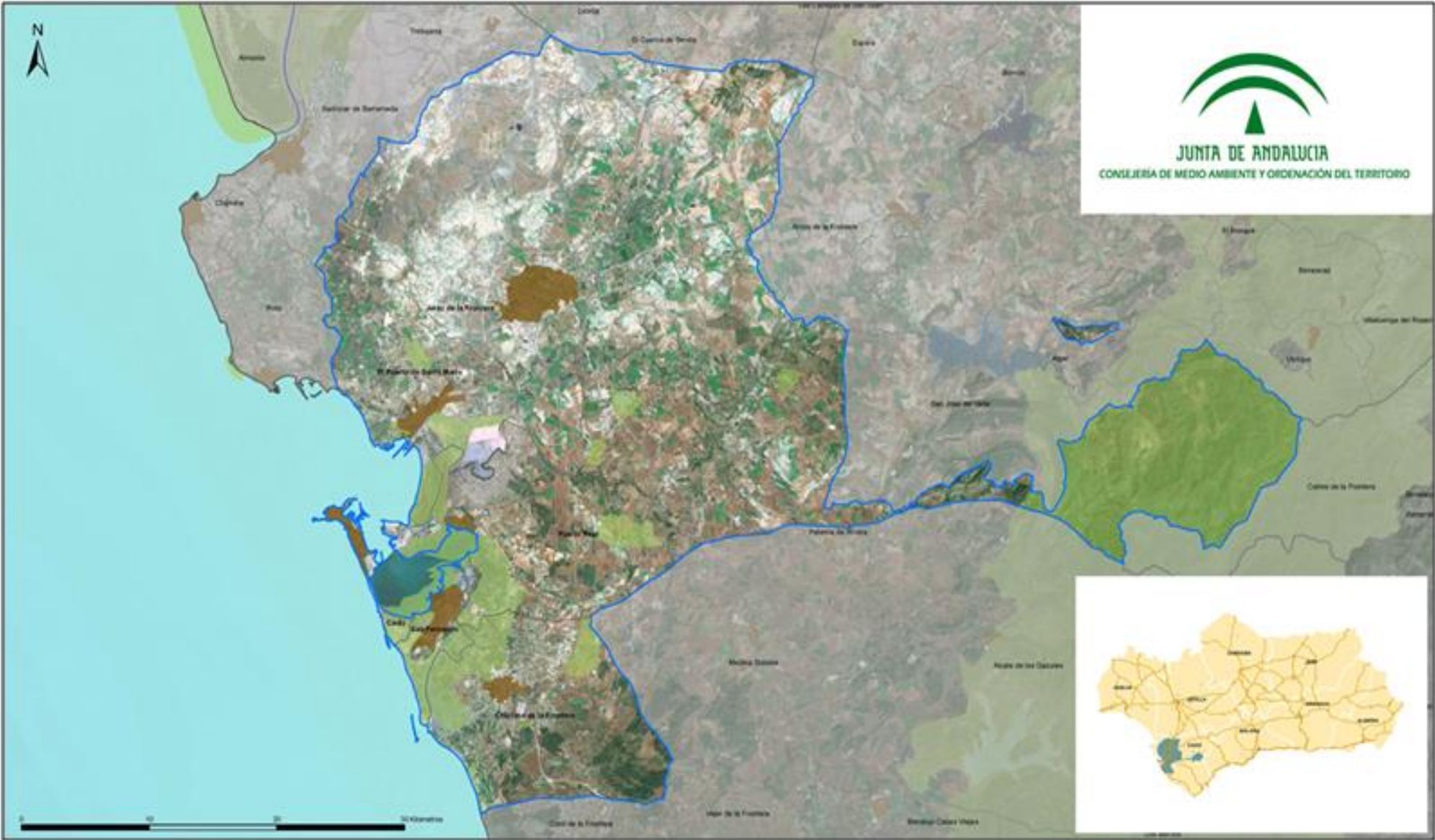


Imagen 25: Plano del plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz. Fuente: Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, 2017

El cómputo total de estas viviendas previstas se realizó descontando las preexistentes o las que ya se habían previsto como desarrollo del PGMO-95 que no se habían desarrollado y se estimaba en 25.410 viviendas, de las cuales 11.002 serían protegidas y 16.776 de renta libre, tal y como se expone en el siguiente cuadro:

	viv. preex.	viv. previstas PGMO95	Máx.de viv. previstas	nº mínimo de viviendas protegidas		viviendas previstas de renta libre		incremento total de viviendas
URBANO (NÚCLEO)	1.203	1.091	6.848	2.640	38,55%	4.208	61,45%	4.633
ESTELLA	0	0	177	52	29,38%	125	70,62%	177
EL TORNO	0	52	162	51	31,48%	111	68,52%	110
LA BARCA	0	0	196	54	27,55%	142	72,45%	196
CHAPARRITO	100	129	129	0	0,00%	129	100,00%	0
LA INA	1	0	129	106	82,17%	23	17,83%	128
MAJARROMAQUE	0	138	138	42	30,43%	96	69,57%	0
NUEVA JARILLA	0	0	74	74	100,00%	0	0,00%	74
SAN ISIDRO	0	136	182	54	29,67%	128	70,33%	46
TORRECERA	0	0	102	22	21,57%	80	78,43%	102
TORREMELGAREJO	6	0	84	33	39,29%	51	60,71%	78
GIBALIBIN	295	0	343	180	52,48%	163	47,52%	48
CUARTILLOS	449	0	743	387	52,09%	356	47,91%	294
MESAS CORRAL	199	245	245	124	50,61%	121	49,39%	0
URBANO (PEDANÍAS)	1.050	700	2.704	1.179	43,60%	1.525	56,40%	1.253
TOTAL URBANO	2.253	1.791	9.552	3.819	39,98%	5.733	60,02%	5.886
SECTORES NUCLEO	221		17.361	6.580	37,90%	10.781	62,10%	17.140
SECTORES PEDANIAS	0		865	603	69,71%	262	30,29%	865
TOTAL URBANIZABLE	221		18.226	7.183	39,41%	11.043	60,59%	18.005
TOTAL	2.474		27.778	11.002	39,61%	16.776	60,39%	23.891
Sectores en desarrollo								
API MONTEALEGRE								431
API PAGO SOLETE								90
SECTOR CROFT								600
SECTOR CARRASCAL								398
TOTAL API								1.519
TOTAL								25.410

Tabla 33: Previsiones de crecimiento de SUNC, SUR y sectores en desarrollo, expresados en nº de viviendas. Fuente Dpto. Urbanización de la DMU. Ayto. Jerez, 2018

En la siguiente tabla, se analiza, en cuanto a su desarrollo previsto en el PGOU, la situación en la que se encuentra cada ámbito de planeamiento o Unidad de Ejecución:

viviendas (9.552-2.253 viviendas preexistentes). La previsión global de crecimiento de la ciudad es, por tanto, de 25.304 viviendas (18.005 SUR y 7.299 SUNC); de las cuales 14.302 viviendas son de renta libre y 11.002 protegidas.

No obstante las previsiones de crecimiento de ámbitos del suelo urbano no consolidado del PGOU-2009 vigente, estiman un crecimiento real de 7.299

- Ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado:

ÁMBITOS DEL SUNC	nº máx. viv.	Nº min VPO	viv. preex.	viv. previstas PGMO-95	INCR. TOTAL VIV.	ÁMBITOS DEL SUNC	nº máx. viv.	Nº min VPO	viv. preex.	viv. previstas PGMO-95	INCR. TOTAL VIV.
ARI - A01 - JUDERIA	10	0	0	0	10	ARI - F10 - PICADUEÑA BAJA	183	54	0	0	183
ARI - A02 - ARROYO	8	0	0	0	8	ARI - F11 - SAN JUAN DE DIOS	300	367	348	0	-48
AIA - C01 - FLOR DE MAYO	28	0	2	28	0	ARI - F12 - AVENIDA DE LA FERIA	189	57	0	0	189
ARI - C02 - ALBARIZONES NORTE	80	31	0	80	0	ARI - F13 - EL PANDERO	124	105	124	0	0
AIA - C03 - ALBARRACIN	9	0	0	0	9	AIA - F14 - BOABDIL	30	0	0	0	30
AIA - C04 - BIDASOA	51	0	3	0	48	AIA - F15 - CRUZ DEL CANTO	30	0	2	0	28
ARI- C05 - ALBALADEJO	75	25	1	75	0	ARI - F16 - CALLE PIZARRO	155	53	0	0	155
AIA - C06 - CALLE PERILLO	43	0	0	0	43	SECTOR - F17 - FABRICA DE BOTELLA	842	262	0	0	842
ARI - C07 - EL ROCIO	32	9	4	32	0	ARI - ES01 - ESTELLA CALLE DUQUE	45	13	0	0	45
AIA - C08 - CALLE MAGIA	32	0	0	0	32	SECTOR - ES02 - ESTELLA CALLE RONDA	40	12	0	0	40
AIA - C09 - CALLE ESLA	24	0	0	0	24	ARI - ES03 - ESTELLA CALLE LA SIERRA	92	27	0	0	92
ARI - C10 - PICADUEÑA ALTA	35	11	5	35	0	SECTOR - ET01 - EL TORNO TRASERAS CALLE POZO	110	35	0	0	110
AIA - C11 - CALLE MANJÓN	38	0	0	0	38	ARI - ET02 - EL TORNO CALLE GUADALETE	52	16	0	52	0
AIA - C12- HIJUELA DEL AGRIMENSOR	12	0	2	0	10	SECTOR - LB01 - LA BARCA CALLE ARROYO DULCE	94	28	0	0	94
ARI - C13 - PICADUEÑA BAJA	88	27	7	88	0	SECTOR - LB02 - LA BARCA C. DE LA RESIDENCIA	87	26	0	0	87
AIA - C14- CALLE POLAS	78	23	4	0	74	AIA - LB03 - LA BARCA CALLE SELVA	15	0	0	0	15
ARI - D01 - AZUCARERA. SAN JERONIMO	338	119	49	0	289	ARI - LBCH - CHAPARRITO	129	0	100	129	0
ARI - D02 - SANTA ANA	190	65	40	168	22	ARI - LI01 - LA INA OESTE	33	9	0	0	33
ARI - E01 - LOS ALBARIZONES SUR	84	35	0	84	0	ARI - LI02 - LA INA NTRA SRA DE ARACELI	40	40	0	0	40
ARI(OD) - E02 - SANTA MARÍA DEL PINO	243	0	64	0	179	ARI - LI03 - LA INA ESTE	56	57	1	0	55
ARI(OD) - E03 - CAULINA NORTE	870	0	170	0	700	SECTOR - NJ01 - NUEVA JARILLA SUR	74	74	0	0	74
ARI(OD) - E04 - CAULINA SUR	687	0	59	0	628	ARI - MJ01 - MAJARROMAQUE CALLE LA TIERRA	138	42	0	138	0
SECTOR - F01 - HIJUELA DE SIETE PINOS	665	611	0	0	665	ARI - SI01 - SAN ISIDRO CALLE NORTE	74	22	0	74	0
ARI - F02 - AVENIDA DE EUROPA	106	26	0	0	106	ARI - SI02 - SAN ISIDRO CALLE LEVANTE	46	14	0	0	46
ARI - F03 -SAN JOSE OBRERO, H. DE LA PLATERA	240	85	0	0	240	ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE	62	18	0	62	0
AIA - F04 - CERROFRUTO	223	298	299	0	-76	SECTOR - TC01 - TORRECERA CALLE RAFAEL ALBERTI	74	22	0	0	74
ARI - F05 - LA HOYANCA	311	272	20	311	0	SECTOR - TC02 - TORRECERA CALLE GUADALETE	28	0	0	0	28
ARI - F06 - TAXDIRT	100	33	0	0	100	ARI - TM01 - TORREMELGAREJO	84	33	6	0	78
AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES	41	0	0	0	41	ARI(OD) - GIBALBIN	343	180	295	0	48
ARI - F08 - HARINERA	64	19	0	0	64	ARI(OD) - CUARTILLOS	743	387	449	0	294
ARI - F09 - CUATRO CAMINOS	190	53	0	190	0	ARI(OD) - MESAS DEL CORRAL	245	124	199	245	0
							9.552	3.819	2.253	1.791	5.886
						Núcleo principal	6.848	2.640	1.203	1.091	4.633
						otros núcleos	2.704	1.179	1.050	700	1.253

De estos ámbitos descritos en la tabla anterior, se ha aprobado definitivamente instrumento de planeamiento de desarrollo de los siguientes:

- ARI - D02 - SANTA ANA
- ARI - F05 - LA HOYANCA
- AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES
- ARI - F16 - CALLE PIZARRO
- ARI - SI03 - SAN ISIDRO CALLE PONIENTE
- ARI (OD) – CUARTILLOS
- ARI (OD) - MESAS DEL CORRAL

De éstos, sólo cuenta con proyecto de reparcelación, aprobado en inscrito en el Registro de la Propiedad, y urbanización recepcionada, el siguiente:

- AIA - F07 - C/ PIZARRO ESQUINA DUQUE DE ABRANTES

De los ámbitos en desarrollo considerados en el PGOU en este cómputo, se han desarrollado con proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad tanto el SECTOR CROFT como el SECTOR CARRASCAL, la urbanización y la edificación de solares ha sido dividida en fases en ambos sectores, con recepción parcial.

Con respecto a los ámbitos de MONTEALEGRE y PAGO SOLETE no se ha iniciado la urbanización de ninguno de ellos.

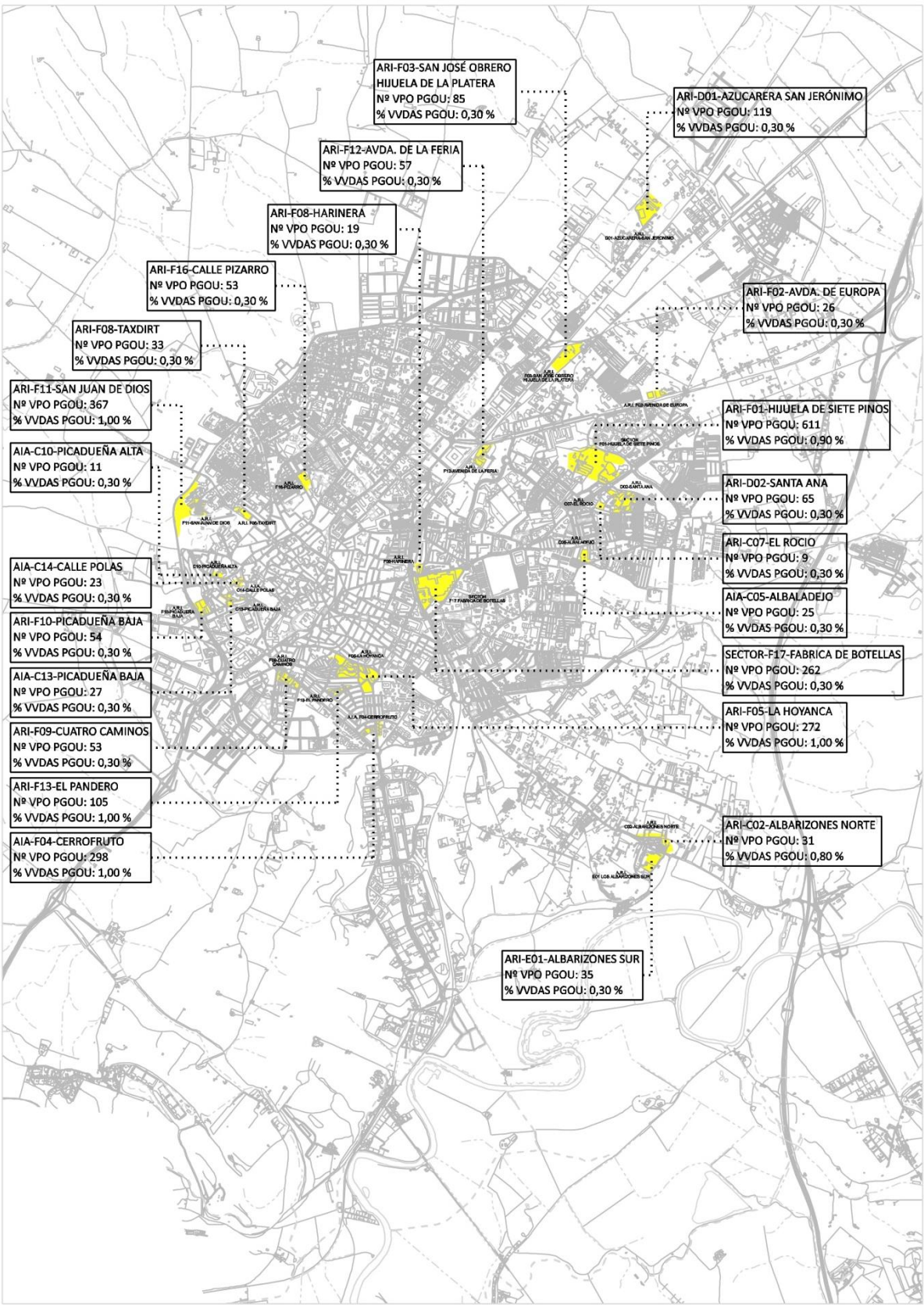


Imagen 26: Capacidad del suelo urbano no consolidado. Fuente: Elaboración propia, 2017

- Ámbitos del Suelo Urbano Urbanizable:

ÁMBITOS DEL SUS	Nº MAX VIV.	Nº min VPO	viv. preex.	INCR. TOTAL VIV.
SECTORES RESIDENCIAL Núcleo Pr.				
ABIERTAS DE CAULINA	1.608	645	21	1.587
CANALEJA	888	316	4	884
GERALDINO	1.272	473	15	1.257
MONTEALTO	2.850	1069	0	2.850
MIRABAL	1.931	724	3	1.928
MONTEALEGRE I	766	288	26	740
MONTEALEGRE II	1.075	403	40	1.035
PAGO DE LIMA	1.155	476	35	1.120
PINOSOLETE	2.128	802	35	2.093
SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA	1.803	707	31	1.772
LOS VILLARES II	1.388	512	3	1.385
GUADALCACÍN I	497	165	8	489
	17.361	6.580	221	17.140
SECTORES RESIDENCIAL otros núcleos				
LA BARCA-GARRAPILOS I	535	416	0	535
NUEVA JARILLA NORTE	330	187	0	330
	865	603	0	865
TOTAL	18.226	0	221	18.005

Tabla 35: Viviendas ámbito del SUS. Fuente: Dpto. Urbanización de la DMU. Ayto. Jerez, 2018

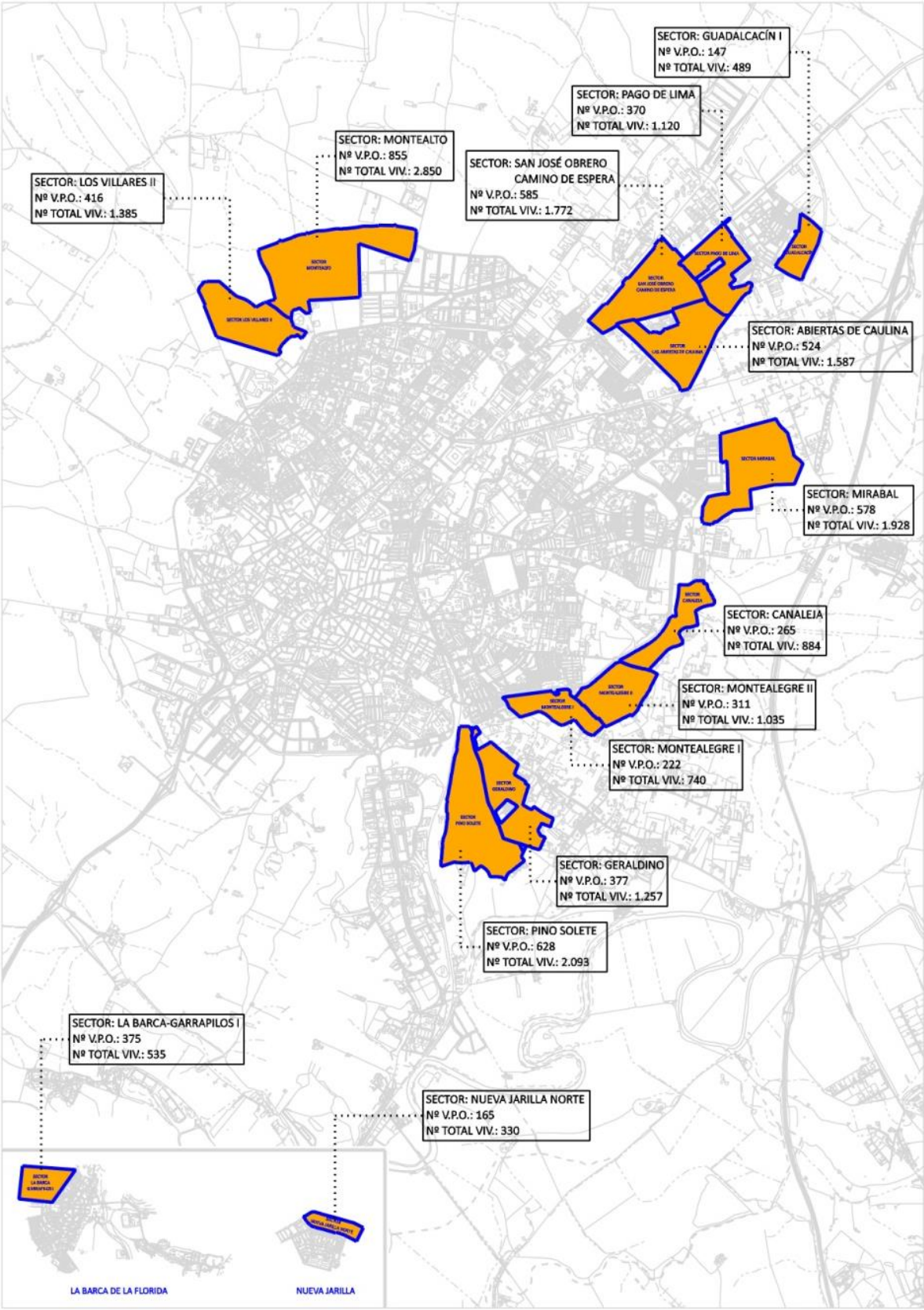


Imagen 27: Capacidad del suelo urbanizable sectorizado. Fuente: Elaboración propia, 2018

84

1	ASTA Nº 12	27	HONSARIO Nº 15	50	POZO DEL OLIVAR Nº 15
2	BARRANCO Nº 11	28	JUAN DE TORRES Nº 12	51	PRIETA Nº 4
2	BARRANCO Nº 13	29	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 10	52	PUERTO Nº 5
3	BIZCOCHEROS Nº 3	29	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 12	53	PLAZA BELEN Nº 4
3	BIZCOCHEROS Nº 31	29	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 13	54	PLAZA CARRIZOSA Nº 4
4	CABEZAS Nº 12	29	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 17	55	PLAZA COCHERAS Nº 8
5	CAMPANA Nº 12	30	JUSTICIA Nº 18	56	PLAZA DEL CUBO Nº 1 - SALADO Nº 14
5	CAMPANA Nº 33	30	JUSTICIA Nº 20	57	PLAZA DEL MERCADO Nº 11
5	CAMPANA Nº 35	30	JUSTICIA Nº 42	58	PLAZA PEONES Nº 3
5	CAMPANA Nº 37	30	JUSTICIA Nº 44	59	PLAZA SAN LUCAS Nº 1 (SAN HONORIO Nº 4)
5	CAMPANA Nº 39	31	LEALAS Nº 14	60	QUINTOS Nº 4 (JUAN SANCHEZ Nº 12)
5	CAMPANA Nº 46	31	LEALAS Nº 31	61	RENDONA Nº 19
5	CAMPANA Nº 48 (Acceso por PAÑUELO Nº 5)	31	LEALAS Nº 63	61	RENDONA Nº 22
6	CAMPANILLAS Nº 1	32	LECHUGAS Nº 16	61	RENDONA Nº 27
7	CARACUEL Nº 4	33	LIEBRE Nº 14	61	RENDONA Nº 28
7	CARACUEL Nº 12	34	LUIS PEREZ Nº 6	62	ROMPECHAPINES Nº 6
8	CATALANES Nº 3	34	LUIS PEREZ Nº 9 (RENDONA Nº 32)	63	RUI-LOPEZ Nº 10
9	CENIZA Nº 3	34	LUIS PEREZ Nº 12	64	SAN AGUSTIN Nº 3
10	CLAVEL Nº 27	34	LUIS PEREZ Nº 14	65	SAN ANTON Nº 11
11	COMPAÑIA DE MARIA Nº 4	35	MARIMANTA Nº 6	65	SAN ANTON Nº 14
12	CONSISTORIO Nº 14	36	MARIÑIGUEZ Nº 15	65	SAN ANTON Nº 15
13	CUESTA DE LA ENCARNACION Nº 2	36	MARIÑIGUEZ Nº 17	66	SAN BLAS Nº 6
14	CUESTA DE ORBANEJA Nº 4	36	MARIÑIGUEZ Nº 17D	66	SAN BLAS Nº 8
15	CURTIDORES Nº 5	37	MARMOL Nº 1	66	SAN BLAS Nº 10
16	DOCTRINA Nº 29	38	MERCED Nº 14	66	SAN BLAS Nº 12
16	DOCTRINA Nº 8	38	MERCED Nº 16	67	CENIZA Nº 5
16	DOCTRINA Nº 10	39	MOLINEROS Nº 18	68	SAN CRISTOBAL Nº 16
17	DOLORES Nº 5	40	MORAL Nº 1	69	SAN HONORIO Nº 2
18	DOÑA FELIPA Nº 6	41	MORENOS Nº 5	70	SAN MIGUEL Nº 14
20	DUENDE Nº 3	42	MORLA Nº 1	70	SAN MIGUEL Nº 17
21	EMPEDRADA Nº 1	43	NORANJAS Nº 22	71	SAN PEDRO Nº 1
21	EMPEDRADA Nº 9	44	NUEVA Nº 47	72	SAN TELMO Nº 4
21	EMPEDRADA Nº 27	44	NUEVA Nº 49	73	SANTA ANA Nº 1
22	ESPIRITU SANTO Nº 7	45	PADRE TORRES SILVA Nº 24	74	SANTA MARIA DE LA MERCED Nº 12
23	FRANCOS Nº 14	46	PAJARETE Nº 9C	75	SANTA CLARA Nº 16
23	FRANCOS Nº 29	47	PEDRO NOLASCO Nº 2	76	SOL Nº 17
24	GALVAN Nº 9	48	PONCE Nº 7	77	TAXDIRT Nº 5
25	GUADALETE Nº 29	48	PONCE Nº 27	77	TAXDIRT Nº 15
26	GUARNIDOS Nº 12	49	PORVENIR Nº 32	78	ZARZA Nº 16
				79	RINCON MALILLO Nº 3

Tabla 36: Solares inscritos en el RMS. Fuente: RMS disciplina urbanística Ayto. Jerez, año 2017

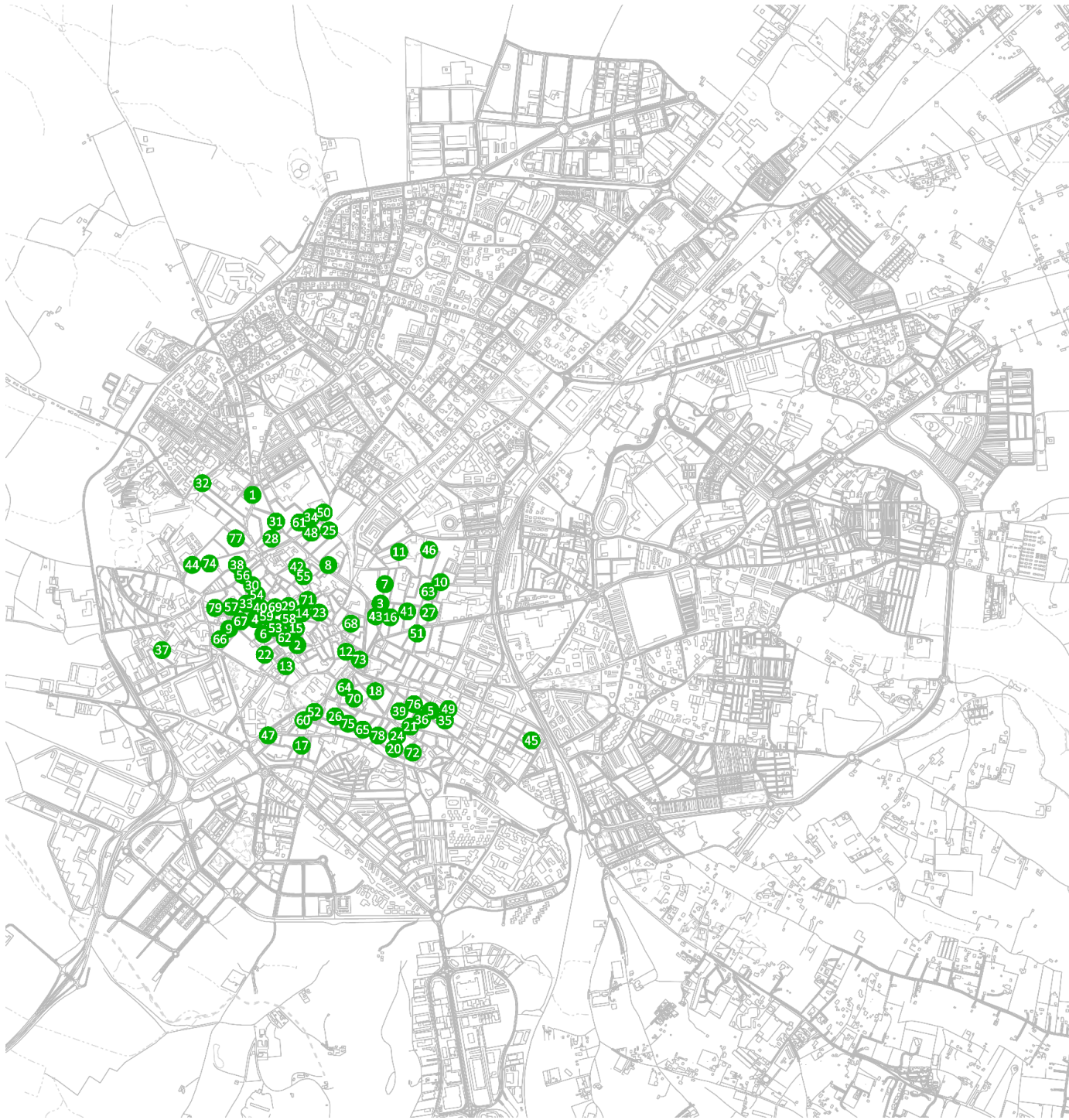


Imagen 28: Situación Solares inscritos en el RMS. Fuente: Elaboración propia, 2017

4.5.2 Registro Público de la Inspección Técnica de Edificios - RPITE

La Inspección Técnica de Edificios (ITE) es una obligación que tienen los propietarios de edificaciones y construcciones de Andalucía de realizar una inspección de sus inmuebles y presentar en un registro público, un informe al respecto. El informe es expedido por un Técnico competente, visado por su Colegio Profesional y dirigido a determinar el estado de conservación de cada inmueble objeto de la inspección. Esta obligación está regulada por unas Ordenanzas Municipales⁷² que a su vez vienen derivadas de las atribuciones que otorga el artículo 156 de la LOUA⁷³ a los municipios para la inspección periódica de construcciones y edificaciones que ayude al cumplimiento del deber de conservación y rehabilitación requerido en el art 155 la citada Ley.

Las edificaciones sujetas a inspección son:

- a) Las que tengan una antigüedad superior a 20 años desde su fecha de terminación.
- b) Las que se encuentren catalogadas o protegidas por el PGOU, Catálogos u otras figuras de planeamiento.

Los informes de Inspección Técnica se archivan en el Registro Público que a tal efecto tienen la Delegación de Urbanismo. La gestión del mismo está encargada al Servicio de Disciplina del Área de Urbanismo, del Ayuntamiento de Jerez que tiene además por encomienda la función inspectora del proceso urbanístico.

Procedimiento

En las disposiciones adicionales de las citadas ordenanzas municipales se establece la implantación sucesiva de las ITE en un periodo que comprende los 20 primeros años desde su aprobación. Se ha previsto que todos los inmuebles de la ciudad pasen su primera inspección en estos primeros 20 años y una vez conseguido esto se iniciará un segundo periodo de la ITE. En este segundo periodo, los inmuebles volverán a pasar segundas, terceras y sucesivas inspecciones de manera cíclica.

Para la implantación de los primeros 20 años, la disposición transitoria de las referidas ordenanzas prevé una aplicación programada según un calendario previsto en función de criterio de antigüedad de las edificaciones y en concierto con la Oficina de Rehabilitación Concertada del Centro Histórico.

Tramitación

La oficina de la ITE estimaba en 2008 un volumen de tramitación anual de 2.000 inspecciones, lo que representaba un montante global de entre 40.000 y 45.000 inspecciones para todo el conjunto edificatorio del término municipal⁷⁴.

Repercusiones económicas

Debido a la coyuntura socio-económica, el calendario de implantación de la ITE ha ido con retraso respecto a los plazos previstos. Sin menoscabo del deber de conservación y mantenimiento que tienen los propietarios de las fincas y el de la administración por velar de su cumplimiento, la implantación de las inspecciones ha representado, sin duda, un impacto social considerable en la economía de la ciudad. Los propietarios de los inmuebles tienen que sufragar una inspección cada 10 o 15 años con un coste estimado de 50.0000 € de media por edificio, incluyendo gastos de proyectos y tasas administrativas. Y todo ello independientemente de cuál sea su nivel de renta. Debido a que las viviendas más antiguas están ubicadas en el centro histórico y en este enclave hay un alto índice de vecinos con nivel de rentas bajas, para la administración local ha sido muy difícil compaginar obligación de la ITE, con el deber y garantía del derecho a una vivienda digna que tienen esos mismos ciudadanos. Y consecuentemente no ha sido posible facilitarles el acceso a programas de ayudas o subvenciones para efectuar estas reparaciones debido al riguroso plan de ajuste municipal. Por ello, los departamentos dedicados a la policía edificatoria que se encargan de la observancia de estos deberes, han actuado fundamentalmente por denuncias o en casos de emergencia, de oficio para el cumplimiento de las condiciones mínimas de seguridad, estanqueidad, estabilidad y ornato público, obligando a los propietarios a realizar las obras necesarias para la correcta conservación de sus inmuebles⁷⁵. En este sentido la ITE ha sido un refuerzo de la misión de la administración. En la actualidad, la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento tiene como objetivo el relanzamiento de este servicio de inspección.

1	ALCAIDESA Nº 8	26	ESPIRITU SANTO Nº 7	38	MARTIN FERNANDEZ Nº 14	53	PLAZA DEL CUBO Nº 2
1	ALCAIDESA Nº 15	27	ESTERERO Nº 6	38	MARTIN FERNANDEZ Nº 16	54	PLAZA DEL MERCADO Nº 2
2	ALTOZANO Nº 3	27	ESTERERO Nº 9	38	MARTIN FERNANDEZ Nº 18	54	PLAZA DEL MERCADO Nº 6
3	ASTA Nº 12	27	ESTERERO Nº 11	39	MEDINA Nº 37	54	PLAZA DEL MERCADO Nº 11
4	BARIA Nº 10	27	ESTERERO Nº 5	40	MERCED Nº 16	55	PLAZA PEONES Nº 3
4	BARIA Nº 14	28	FRANCOS Nº 14	40	MERCED Nº 24	56	PLAZA SAN LUCAS Nº 1
5	BARRANCO Nº 6	28	FRANCOS Nº 29	40	MERCED Nº 28	57	PLAZA SAN MATEO Nº 11D
5	BARRANCO Nº 8	28	FRANCOS Nº 35	40	MERCED Nº 30	58	POLLO Nº 3
5	BARRANCO Nº 11	29	GALVAN Nº 3	41	MOLINO DE VIENTO Nº 8	59	POZO DEL OLIVAR Nº 5
6	BENAVENTE ALTO Nº 6	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 6	41	MOLINO DE VIENTO Nº 16	59	POZO DEL OLIVAR Nº 9
7	BIZCOCHEROS Nº 35	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 7	42	MORAL Nº 4	59	POZO DEL OLIVAR Nº 11
7	BIZCOCHEROS Nº 44-46	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 11	43	MORENOS Nº 5	60	RAMON DE CALA Nº 4
8	CABEZAS Nº 12	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 15	43	MORENOS Nº 7	60	RAMON DE CALA Nº 13
9	CALDEREROS Nº 6	30	GASPAR FERNANDEZ Nº 17	43	MORENOS Nº 13	61	RENDONA Nº 7
10	CAMPANILLAS Nº 1	31	GUARNIDOS Nº 5	43	MORENOS Nº 15	61	RENDONA Nº 9
11	CANTARERIA Nº 5	32	HONSARIO Nº 3	43	MORENOS Nº 18	61	RENDONA Nº 16
11	CANTARERIA Nº 8	32	HONSARIO Nº 4	43	MORENOS Nº 19	61	RENDONA Nº 18
11	CANTARERIA Nº 10	32	HONSARIO Nº 5	43	MORENOS Nº 20	61	RENDONA Nº 19
12	CARMEN Nº 10	32	HONSARIO Nº 7	43	MORENOS Nº 21	62	RINCON MALILLO Nº 1
13	CENIZA Nº 3	32	HONSARIO Nº 8	43	MORENOS Nº 23	62	RINCON MALILLO Nº 3
14	CERROFUERTE Nº 2	32	HONSARIO Nº 9	44	MURO Nº 17	62	RINCON MALILLO Nº 5
15	CLAVEL Nº 7T	32	HONSARIO Nº 12	44	MURO Nº 26	63	ROMPECHAPINES Nº 6
15	CLAVEL Nº 12	32	HONSARIO Nº 14	45	NUEVA Nº 12	64	RUJ-LOPEZ Nº 4
15	CLAVEL Nº 13	32	HONSARIO Nº 16	45	NUEVA Nº 16D	64	RUJ-LOPEZ Nº 5
15	CLAVEL Nº 28	32	HONSARIO Nº 22	45	NUEVA Nº 21	64	RUJ-LOPEZ Nº 8
16	CONOCEDORES Nº 9	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 6	45	NUEVA Nº 25	64	RUJ-LOPEZ Nº 10
16	CONOCEDORES Nº 10	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 10	45	NUEVA Nº 29D	64	RUJ-LOPEZ Nº 11
16	CONOCEDORES Nº 11	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 12	45	NUEVA Nº 40	64	RUJ-LOPEZ Nº 13
16	CONOCEDORES Nº 12	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 15	45	NUEVA Nº 49	64	RUJ-LOPEZ Nº 15
16	CONOCEDORES Nº 13	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 17	45	NUEVA Nº 57	64	RUJ-LOPEZ Nº 16
16	CONOCEDORES Nº 15	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 19	46	PALOMAR Nº 4	65	SALADO Nº 14
16	CONOCEDORES Nº 18	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 22	46	PALOMAR Nº 12	66	SALAS Nº 6
16	CONOCEDORES Nº 20	33	JUANA DE DIOS LACOSTE Nº 24	46	PALOMAR Nº 13	67	SALVADOR Nº 4
16	CONOCEDORES Nº 22	34	JUSTICIA Nº 4	46	PALOMAR Nº 16	68	SAN ANTON Nº 5
17	CONSISTORIO Nº 14	34	JUSTICIA Nº 14	46	PALOMAR Nº 22	68	SAN ANTON Nº 9
18	CUESTA DE LA ENCARNACION Nº 2	34	JUSTICIA Nº 18	46	PALOMAR Nº 23	69	SAN HONORIO Nº 2
19	CUESTA DE ORBANEJA Nº 4	34	JUSTICIA Nº 20	47	PLAZA BASURTO Nº 2	69	SAN HONORIO Nº 4
20	CURTIDORES Nº 5	34	JUSTICIA Nº 32	47	PLAZA BASURTO Nº 4	70	SANTA CLARA Nº 5
21	DOCTOR LILLO Nº 4	34	JUSTICIA Nº 42	48	PLAZA BECERRA Nº 2	70	SANTA CLARA Nº 7
21	DOCTOR LILLO Nº 6	34	JUSTICIA Nº 44	49	PLAZA BELEN Nº 4	71	SANTA MARIA DE LA MERCED Nº 12
22	DOCTRINA Nº 15	35	LAUREL Nº 3	49	PLAZA BELEN Nº 9	72	SECTOR IV "SAN MIGUEL"
22	DOCTRINA Nº 25	36	LIEBRE Nº 2	50	PLAZA CARRIZOSA Nº 4	73	TAXDIRT Nº 6
23	DON JUAN Nº 17	36	LIEBRE Nº 13	51	PLAZA COCHERAS Nº 8	73	TAXDIRT Nº 7
24	DUENDE Nº 1	36	LIEBRE Nº 14	52	PLAZA DEL ARROYO Nº 16	73	TAXDIRT Nº 15
24	DUENDE Nº 3	37	LUIS PEREZ Nº 14	52	PLAZA DEL ARROYO Nº 29	73	TAXDIRT Nº 17
25	ENCARAMADA Nº 13	37	LUIS PEREZ Nº 22	52	PLAZA DEL ARROYO Nº 42	73	TAXDIRT Nº 27
26	ESPIRITU SANTO Nº 5	38	MARTIN FERNANDEZ Nº 8	53	PLAZA DEL CUBO Nº 1	73	TAXDIRT Nº 29
						74	ZARZA Nº 13

Tabla 37: Fincas en mal estado. Fuente: Dpto. Disciplina Urbanística Ayto. Jerez, 2017

⁷² Ordenanza de Inspección Técnica de Edificaciones del Excmo. Ayto. de Jerez de la Frontera (http://www.jerez.es/ayuntamiento/administracion_local/normativa_municipal/ordenanzas_municipales/)

⁷³ Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (Boja 31 diciembre 2002)
⁷⁴ Informe del técnico de Juan Manuel Peña Salas. Memoria ITE Departamento del Control de la Edificación e ITE. Ayto. Jerez, 18 de junio 2008

⁷⁵ Íd.



Imagen 29: Fincas en mal estado. Fuente Dpto. disciplina Urbanística. Ayto. Jerez, 2017

4.5.3 Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida – PRMDVP



El Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida es un fichero de titularidad y ámbito municipal y de carácter público, que está previsto para el tratamiento de los datos de los usuarios, para facilitar la organización de la demanda y la adjudicación de las viviendas protegidas. Dentro de las competencias del área de vivienda del Ayuntamiento la gestión y administración del RPMDVP corresponden a la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. (EMUVIJESA), en virtud de las competencias que para la organización y administración del servicio público concreto, tiene atribuidas en virtud de sus estatutos y mediante la propia encomienda de gestión del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera que se realiza mediante este Reglamento. Sus principales competencias son:

- Proporcionar información actualizada sobre la demanda de vivienda, permitiendo a las Administraciones Local y Autonómica adecuar sus políticas de vivienda y suelo para satisfacer las necesidades exigentes.
- Establecer las bases para la adjudicación de Viviendas Protegidas en el ámbito municipal.

Procedimiento

Los demandantes de Vivienda Protegida se inscribirán en el registro mediante solicitud, facilitando sus datos personales y mantendrán una comunicación fluida con el mismo para mantener actualizados sus datos. El registro recabará certificaciones de los organismos competentes de la administración pública a efectos de verificar los datos presentados. El registro seleccionará a los adjudicatarios de las viviendas protegidas en virtud a los criterios de adjudicación de viviendas establecidos y a petición de los promotores de vivienda pública, facilitará un listado de los adjudicatarios de las mismas.

Además, los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas se ponen a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los efectos de coordinar una base de datos común. También podrá comunicar datos no personales a entidades promotoras de vivienda protegida y a agentes económicos y sociales, para adecuar sus promociones a la demanda existente.

4.5.4 Oficina Municipal de Intermediación de desahucios - OMID



La Oficina Municipal de Intermediación de Desahucios (OMID) es un servicio gratuito del Ayuntamiento de Jerez que tiene por objeto prestar asesoramiento y asistencia integral a todos los ciudadanos residentes que se puedan ver afectados por un desahucio derivado por una ejecución hipotecaria o de la resolución judicial de un contrato de arrendamiento.

La oficina depende orgánica y funcionalmente del área de vivienda del ayuntamiento y está enclavada en las dependencias de la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. en coordinación con los Servicios Técnicos de la Delegación de Acción Social y en colaboración con el Ilustre Colegio de Abogados de Jerez. (ICAB Jerez)

La OMID trabaja en la articulación de soluciones adaptadas a la problemática singular de cada caso.

- Analiza la naturaleza del problema considerando las circunstancias económicas de los afectados.
- Presta asesoramiento jurídico directo a través del ICAB Jerez
- Presenta asistencia social a través de los Servicios Técnicos de la Delegación de Acción Social
- Intermedia con las entidades bancarias que han concedido las pertinentes hipotecas.
- Intermedia con los propietarios de las viviendas en alquiler que adeudan mensualidades sin pagar.
- Localiza una alternativa habitacional en caso de que finalmente los afectados tenga que abandonar la vivienda que ocupan.

AÑO	EXPTES DE INTERVENCIÓN
2016	63
2017	48
2018	51
2019	46
2020	27

Tabla 38: Intervenciones de la OMID. Fuente: OMID Ayto. Jerez, 2020

Para los casos de residentes fuera de las competencias territoriales municipales, la oficina informa, colabora y deriva su tratamiento al **Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios** que es otro

instrumento disponible para la política de intermediación de desahucios, en este caso con competencias y acción en todo el territorio andaluz. ([https : // www . juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion /planes-instrumentos/paginas/pra-saiaimd.html](https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/pra-saiaimd.html))

4.5.5 Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. - EMUVIJESA



El objeto social de **EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA DE JEREZ S.A.**, como sociedad mercantil local, es la gestión directa de la prestación del servicio público y de la actividad económica de promoción, construcción, rehabilitación y explotación de edificios para viviendas, locales comerciales y cualquier otro uso autorizado que comprenderá:

- a) El planeamiento, urbanización, parcelación, adquisición y cesión de terrenos.
- b) La promoción y construcción de viviendas, edificios y locales, tanto de nueva planta como de rehabilitación.
- c) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, estudios y proyectos para la construcción o rehabilitación de viviendas, edificios y locales.
- d) Administrar, conservar, mejorar e inspeccionar las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o cuya propiedad o derecho de uso le sean cedidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, Diputación, Ayuntamiento, o cualquier otra persona, jurídica o física.
- e) Gestionar los programas de construcción, promoción, rehabilitación y autoconstrucción de inmuebles propios y ajenos.

La Sociedad actuará en proyectos de interés público y con total respeto a los principios de la libre competencia, en el marco de los principios económicos y sociales consagrados en la Constitución y en la legislación comunitaria.

La sociedad como medio propio y servicio técnico de la Administración del Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en los términos reflejados en la normativa de contratación pública y de régimen local, llevará a cabo los trabajos que se le confíe o encargue por el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera y sus entidades y organismos públicos, referentes a cualquiera de las actividades reflejadas anteriormente integrantes de su objeto social, en los términos que para cada uno de ellos se establezca. Esta condición de medio propio le impide participar en licitaciones públicas convocadas por el Ayuntamiento, sin perjuicio de que, cuando no concurra ningún licitador, pueda encargársele la ejecución de la prestación objeto de las mismas.

Una trayectoria consolidada

La empresa se constituyó en 1991 con el nombre de Gestión Municipal de Viviendas S.A. en anagrama GMUVISA y empezó su andadura real en 1993 con un capital social de 10 millones de pesetas (60.101,21 €). Nació en un momento en el que todos los entes territoriales, tanto el Estado, Comunidades Autónomas, como Diputaciones y Municipios se estaban planteando una nueva forma de intervención en el sector inmobiliario. La coyuntura histórica requería abandonar los antiguos Patronatos de Vivienda para dar luz a modernas empresas o sociedades que, con mayor agilidad, pudiesen actuar en el mencionado sector para la consecución de los fines marcados y además fueran capaces de autofinanciarse para cumplir su labor. La fórmula planteada de estas entidades fue exitosa y generó la proliferación de entidades de promoción de viviendas en muchos municipios del país. Posteriormente, se creó la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) y, la empresa cambió su denominación a *Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. EMUVIJESA*

Las primeras funciones las realiza prestando colaboración para la oficina de Rehabilitación de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía en el desarrollo de programas de ayudas en esta materia. Paralelamente gestiona la conservación y mantenimiento del parque de viviendas municipal, promovido por la Gerencia de Urbanismo. Posteriormente obtiene financiación externa, adquiere solares y en el año 1993 inicia la construcción de las primeras promociones de viviendas.

Por entonces la promoción de vivienda protegida en la ciudad es muy escasa, los promotores privados habían desestimado la oferta pública aduciendo escasos márgenes de rentabilidad o carestía de suelo. La aprobación en noviembre de 1984 del Plan General de Ordenación Urbana había sacado al mercado mucho suelo destinado a vivienda protegida que no estaba aún en desarrollo. La decisión de promover ese suelo por parte de la entonces GMUVISA atrajo el interés de la oferta hacia este nicho de mercado.

En marzo de 1995 entrega su primera promoción inmobiliaria de 27 viviendas. A partir de ese momento se inicia un proceso de crecimiento y consolidación de la empresa en el mercado local. El eco de esta experiencia exitosa produce como efecto que la iniciativa privada también se sume a la oferta de la promoción protegida y las VPO experimentan un crecimiento notable en la ciudad.

Después de más de 27 años de singladura en el desarrollo de los programas de los Planes Estatal y Andaluz de viviendas, EMUVIJESA ha promovido un total de 96 promociones y ha puesto a disposición de la ciudadanía 5.060 viviendas. De este total, 2.750 viviendas han sido promovidas en protección oficial en venta, 1.389 viviendas en arrendamiento, 398 viviendas de promoción pública, 89 viviendas en régimen de autoconstrucción de promoción pública y 444 en régimen de alquiler con opción a compra.

TIPOLOGÍA PROMOCIONES	Nº DE PROMOCIONES	VIVIENDAS EJECUTADAS
VENTA	48	2.750
ALQUILER	32	1.389
PROMOCIÓN PÚBLICA	7	398
ALQUILER- VENTA	5	444
AUTOCONSTRUCCIÓN	4	89
TOTAL	96	5.060

Tabla 39: Gestión de Emuvijesa en promociones. Fuente Emuvijesa, 2020

Además de la promoción de viviendas EMUVIJESA ha rehabilitado a lo largo de estos años 3.677 viviendas a través del programa de **Municipio de Actuación Preferente (MAP)** en rehabilitación y del plan de rehabilitación estatal. También ha desarrollado durante años una labor como agencia de intermediación de alquiler de viviendas.⁷⁶

Actuaciones recientes

- Rehabilitación de edificios en la barriada La Constancia.
- Convenio firmado con *Building Center* para la gestión de viviendas de alquiler.
- Estudio, consecución y gestión del *Área de Rehabilitación y Regeneración Urbana (ARRU)* para la barriada de La Constancia.
- La implicación para la Consecución del *Área de Rehabilitación Concertada (ARC)* para el barrio de San Mateo.⁷⁷
- Programas de transformación de *infravivienda en el centro histórico*.

Emuvijesa ha desarrollado, y mantiene activas, numerosas actuaciones en materia de vivienda: destacan entre otras, el mantenimiento del parque público de alquiler, la atención continuada al ciudadano, la gestión de ayudas a personas con contratos de alquiler, la rehabilitación, el asesoramiento y la gestión de comunidades, la gestión inmobiliaria, las ayudas al impago de alquileres o la intermediación hipotecaria y los desahucios⁷⁸.

Actualmente, además del parque de alquiler propio, tiene disponibles **activos inmobiliarios** con distintas posibilidades de acceso, incluyendo compra y alquiler.

PROMOCIÓN	Nº VIVIENDAS ALQUILER/COMPRA
CALIPSO	135
SALADO	31
DÉDALO	59
LECHUGAS	28
LOS OLIVOS	7
TORRECERA	6
LOFT BALDERRAMAS	1
TOTAL	267

Tabla 40: Viviendas en alquiler con acceso a la compra de EMUVIJESA a 1 enero 2020. Fuente: EMUVIJESA, 2020

Promociones proyectadas

Actualmente Emuvijesa dispone de estudios para la realización de diferentes proyectos de edificación residencial. Son las siguientes promociones:

- 29 viviendas protegidas, garajes y trasteros en alquiler sita en Higuera del Agrimensor nº 5.
- 36 Viviendas Protegidas y garajes en venta régimen general sita en Cañada de la Feria s/n
- 144 VPO y garajes en venta régimen general sita en parcela 13 del Sector 32 "Pozoalbero Norte"
- 52 viviendas protegidas, garajes y trasteros en venta régimen general sita en parcela nº 3 de la U.E. 2G.1 "Pelirón"
- 144 viviendas protegidas y garajes en alquiler sita en Bda. San Juan de Dios (III fase)
- 108 viviendas protegidas y garajes en alquiler sita en Bda. San Juan de Dios (II fase)
- 216 viviendas protegidas, garajes y trasteros en alquiler con opción a compra de régimen especial sita en Avda. De la Libertad s/n
- 84 viviendas protegidas y garajes en alquiler con opción a compra régimen especial sita en parcela 20 del Sector 30 "San José Obrero"
- 81 viviendas protegidas y garajes en venta régimen general sita en la U.E. 4G.4B "Pago Percebá" parcela D2
- 114 viviendas protegidas y garajes en venta especial en parcela sita en U.E. 2H2 Polígono Sur.
- 36 viviendas protegidas y garaje en venta general en parcela sita en U.E. 6J.1B El Retiro.

(Más información: ver anexo III)

4.5.6 Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)

Como recurso municipal y herramienta de renovación y regeneración urbana la ciudad cuenta actualmente con 2 áreas declaradas como Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad.

Este programa del Plan Vive de Andalucía tiene por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social y cuenta con una línea de soporte financiero para realizar acciones encaminadas a la rehabilitación de los barrios declarados ARUA.

La ciudad desea a poder declarar también como ARUA otros barrios vulnerables de la ciudad y así poder mantener activas acciones conjuntas para evitar la degradación de los mismos.

En el anexo V: Áreas sensibles y de especial interés se pueden visualizar las preferencias de intervención de la Consejería de Fomento en Jerez.

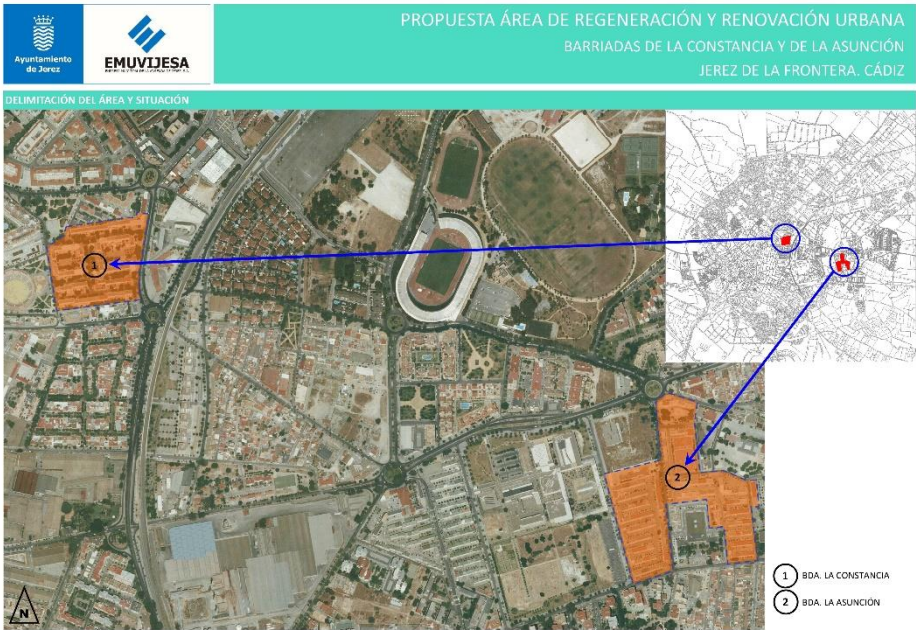


Imagen 30: Áreas de Regeneración urbana y accesibilidad de Jerez. Fuente: Emuvijesa, 2020

⁷⁶ EMUVIJESA se constituyó como la primera Agencia de Fomento de Alquiler (AFA) de Andalucía. Intermedió 462 contratos de alquiler entre inquilinos y propietarios dando un impulso destacado a este régimen de acceso.

⁷⁷ Mediante acuerdos entre la empresa Municipal de la Vivienda, la Consejería Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía y los propietarios de casas de vecinos se rehabilitaron 75 viviendas destinadas a la mejora de las condiciones de habitabilidad sus propios ocupantes con recurso

limitados. Posteriormente EMUVIJESA fue encargada de la redacción del programa de actuación que motivó la declaración del ARC de San Mateo en 2004.

⁷⁸ La empresa tiene encomendada la coordinación de las Oficinas de Intermediación Hipotecaria y de Desahucios.

4.6 Recursos de vivienda de colectivos locales

Se describen aquí los recursos habitacionales que disponen los colectivos que trabajan en el ámbito local.

En el siguiente cuadro se relacionan las entidades e instituciones que trabajan en la ciudad y disponen de viviendas o apartamentos como recursos de alojamiento para los colectivos con los que trabajan.

COLECTIVO	Nº VIVIENDAS ó APARTAMENTOS
CÁRITAS DIOCESANA	37
CEAÍN	1
FAISEM	1
FUNDACIÓN DON BOSCO	2
HOGAR SAN JUAN	35
MORNESES	1
THARSIS BETEL	15
VOLUNTARIOS POR OTRO MUNDO	5
TOTAL	97

Tabla 41: Recursos residenciales de colectivos Jerezanos. Fuente: Delegación de Acción Social Ayto. Jerez. 2020

Cáritas Diocesana trabaja en un programa de atención y ayudas a vivienda para asistir a personas necesitadas. En la ciudad atiende a un colectivo de 334 personas. Además del apoyo asistencial que ofrecen en sus dependencias el programa contempla ayudas económicas para sufragar los gastos de los suministros esenciales, el pago del alquiler o las cuotas de la comunidad de vecinos.

AYUDAS A VIVIENDA - CÁRITAS	PERSONAS	AYUDAS	IMPORTE
Alquiler	43	106	12.030,13 €
Comunidad de vecinos	21	152	4.392,42 €
Suministros	270	584	11.789,78 €
TOTAL	334	842	28.212,33 €

Tabla 42: Ayudas a vivienda año 2020. Fuente Cáritas Diocesana Asidonia-Jerez.2020

4.7 DAFO

4.7.1 Generalidades

El DAFO (iniciales de Debilidades, Amenazas, Fortalezas y Oportunidades) es una herramienta que permite hacer un análisis de un proyecto o de la realidad de una empresa, marca o producto, de cara a poder tomar decisiones de futuro. El DAFO es una herramienta de reflexión y ayuda a establecer las estrategias para que el proyecto sea viable.

El análisis DAFO se divide en dos partes:

DAFO	
DEBILIDADES Coyuntura socio-económica precaria Retraso en la planificación y construcción de la vivienda Iniciativa pública Desinformación y escasa participación ciudadana Término municipal extenso con muchos núcleos diseminados Elevada morosidad Información estadística anticuada	AMENAZAS Futuro del sector Escenario tras COVID -19 Carenia de apoyo financiero externo Carenia presupuestaria autonómica Constricción presupuestaria municipal por el plan de ajuste
FORTALEZAS Conocimiento del estado y necesidades de la ciudad Capacidad de gestión Gran desarrollo de la ordenación urbana y de la estructura de la ciudad marcados en los PGOU	OPORTUNIDADES Recuperación económica Fondos europeos para actuaciones urbanas y de vivienda Apoyo administración autonómica Programa de subvenciones Fomento del empleo joven Posibilidad de ajustar el desarrollo del suelo a la demanda.

Tabla 43: DAFO. Fuente: Elaboración propia, 2018

Análisis interno: (Fortalezas y Debilidades)

Se realiza una fotografía de la situación del proyecto objeto del estudio, atendiendo a sus Fortalezas y Debilidades.

Análisis externo: (Amenazas y Oportunidades)

En este análisis se tienen en cuenta las consideraciones del entorno exterior que deben ser tenidas en cuenta, tanto para superar las amenazas que se ciernen sobre el proyecto como para aprovechar las oportunidades que brinda su ejecución.

El análisis DAFO se ha efectuado al PMVS para poder definir las estrategias de actuación. Éstas buscarán potenciar las fortalezas, superar las debilidades, controlar las amenazas y beneficiarse de las oportunidades.

4.7.2 Debilidades

La coyuntura socio-económica es precaria debido a que la economía local es muy dependiente de factores globales. La iniciativa privada es muy limitada por lo que las actuaciones y la financiación requieren de la intervención mayoritariamente pública.

La construcción de vivienda ha sufrido una paralización que ha durado muchos años de crisis y el sector ha tardado mucho en reactivarse. Ello ha originado un retraso en la planificación urbanística.

Hay escasa disposición de participación por parte de la ciudadanía en general y además con bastante desconocimiento de la realidad sectorial.

El término municipal es muy extenso y posee muchos núcleos diseminados. Además hay una gran superficie rural con asentamientos dispersos de difícil cuantificación.

La ciudad de Jerez cuenta con un elevado índice de morosidad.

Toda la Información estadística de la ciudad de Jerez no está actualizada.

4.7.3 Amenazas

No se conoce el futuro del sector ni cuál será el ritmo de crecimiento para la recuperación económica, en especial cual será el escenario Post COVID-19.

No se tienen certezas de llegar a acuerdos con el resto de administraciones, dada la crisis económica general, para librar partidas presupuestarias para la ciudad.

El citado Plan de Ajuste Municipal (ver apartado 5.2) constriñe e imposibilita el aumento presupuestario y puede condicionar la designación presupuestaria para la ejecución del PMVS.

Tampoco existe certeza de contar con apoyos financieros externos.

4.7.4 Fortalezas

El conocimiento del estado y necesidades de la ciudad es el punto fuerte del PMVS. La capacidad de gestión a través de Emuvijesa en el desarrollo de programas de vivienda acogidos a los planes de vivienda estatal y autonómico.

El gran impulso de la ordenación urbana a lo largo de años, gracias a los desarrollos marcados en los sucesivos PGOU, representa una inmensa ventaja para ulteriores consideraciones urbanísticas, incluidas las que abarca el presente Plan de Vivienda y Suelo.

4.7.5 Oportunidades

Se espera una pronta recuperación económica y el fin de la crisis inmobiliaria.
Existen programas de fondos europeos para actuaciones urbanas y de vivienda.
Existe un apoyo de la administración autonómica para el desarrollo de actuaciones
de revitalización de zonas concretas de la ciudad

Se desarrollan programas de subvenciones para el pago de la renta de alquiler, rehabilitación de edificios y adecuación funcional de viviendas.

Hay un impulso y fomento del empleo joven por parte de las administraciones que puede dotar de recursos humanos al ayuntamiento así como indirectamente contribuir a la recuperación económica de la ciudad.

El PMVS permite mediante el desarrollo de políticas municipales, ajustar el desarrollo del suelo a la demanda prevista.

SEGUNDA PARTE: Analítica

5. DIAGNÓSTICO PORMENORIZADO

ÍNDICE:

5.1	Agrupaciones censales empleadas para el diagnóstico pormenorizado	93
5.2	Planos y fichas	95

Para facilitar la comprensión y claridad de los datos que se han expuesto hasta ahora en el diagnóstico, así como para tener una localización detallada de los elementos del suelo y vivienda que componen el estudio del PMVS, se han realizado fichas y planos pormenorizados de la ciudad y de su término municipal

Las fichas, compuestas, como se ha explicado con anterioridad, a partir de los datos de las bases municipales de Información geográfica asociada, se han elaborado siguiendo el contenido expositivo desarrollado a lo largo de este apartado 4 de diagnóstico. Cada ficha corresponde a una sección censal. En la ficha se representa de manera esquemática y separada por cuadrículas, los principales datos obtenidos en referencia a: habitantes, vivienda, suelo, edificios y ascensores y necesidades de vivienda.

Los planos se han realizado en relación a los principales apartados de estudio y bajo los siguientes epígrafes:

- 1 Parque de viviendas | obsolescencia
- 2 Parque de viviendas | caracterización de superficies
- 3 Oferta y demanda de la vivienda protegida
- 4 Actuaciones en materia de vivienda protegida
- 5 Parque de suelo | solares y desarrollo urbano
- 6 Actuaciones de acción social

Los datos proceden igualmente de las bases cartográficas municipales, cuyo contenido se ha exportado a planimetría de diseño asistido por ordenador para su composición y posterior tratamiento gráfico.

Por lo extenso del término municipal y para obtener elementos con suficiente nivel de detalle, sin llegar a tener que hacer excesivos planos, se ha efectuado el diagnóstico agrupado por Secciones Censales (apartado 1.15). Las agrupaciones efectuadas están compuestas por una, o varias Secciones Censales en función de su proximidad geográfica y según sea el medio urbano o diseminado; sin desconsiderar en estas agrupaciones a las entidades locales autónomas y los consejos territoriales.

5.1 Agrupaciones censales empleadas para el diagnóstico pormenorizado

NOMBRE	SECCIONES CENSALES
INTRAMUROS	(1-1) (1-2) (1-3) (1-4) (1-5)
AVENIDA	(2-1) (2-2) (2-3) (2-4) (2-21) (2-22) (2-23) (2-25)(2-28)
D FDEZ HERRERA	(2-5) (2-6) (2-7) (2-8) (2-11) (2-12) (2-13) (2-14) (2-17) (2-24) (2-26)
CHAPÍN	(6-1) (6-2) (6-30) (6-37) (6-40)(6-45)
AV. EUROPA	(6-29) (6-35) (6-50)
GRANJA - SAN JOSÉ	(6-3) (6-4) (6-5) (6-6) (6-7) (6-8) (6-9) (6-10) (6-46) (6-47)(6-52)
MARQUESA - PERCEBÁ	(6-36) (6-39) (6-43)
POZO ALBERO	(4-3) (4-11) (4-13)
AVENIDA ANDALUCÍA	(4-1) (4-2) (4-4) (4-5) (4-6) (4-7) (4-8) (4-9) (4-10) (4-12) (4-14)
MONTEALTO	(5-1) (5-2) (5-3) (5-13)
LAS TORRES	(3-5) (3-6) (3-7) (3-8) (3-9) (3-10) (3-11) (3-12) (3-13) (3-14) (3-15) (3-16) (3-18) (3-20) (3-21)(5-4) (5-5) (5-6) (5-7) (5-8) (5-9) (5-10) (5-11) (5-12)
PICADUEÑAS	(3-1) (3-2) (3-3) (3-4)
PUERTA DEL SUR	(7-1) (7-15) (7-16) (7-18) (7-19) (7-21)
FEDERICO MAYO	(2-9) (2-10) (2-15) (2-16) (2-27) (7-2) (7-3) (7-4) (7-5) (7-6) (7-9) (7-10) (7-11)(7-12) (7-13) (7-14) (7-17) (7-20) (7-22)(7-23)
NAZARET	(6-11) (6-13) (6-19) (6-20) (6-21) (6-22) (6-24) (6-25) (6-26) (6-32) (6-34) (6-38)(6-53) (8-2)
MILAGROSA	(6-14) (6-16) (6-17) (6-18) (6-28) (6-31) (6-33) (6-41) (6-44) (6-48) (6-51)
MONTEALEGRE	(6-23) (6-42) (6-49)
GUADALCACÍN	(9-4) (9-5) (9-8)
LA BARCA	(9-9) (9-10) (9-12) (9-14)
EL TORNO	(9-11)
NUEVA JARILLA	(9-6)
ESTELLA	(9-13)
TORRECERA	(10-3)
SAN ISIDRO	(9-7)
RURAL SUR	(8-1) (10-1)
RURAL ESTE I	(9-7) (10-4)
RURAL SURESTE	(10-1) (10-2)
RURAL ESTE II	(9-7)
RURAL NOROESTE Y ESTE	(9-2)

Tabla 44: Agrupaciones Censales. Fuente: Elaboración propia, 2020

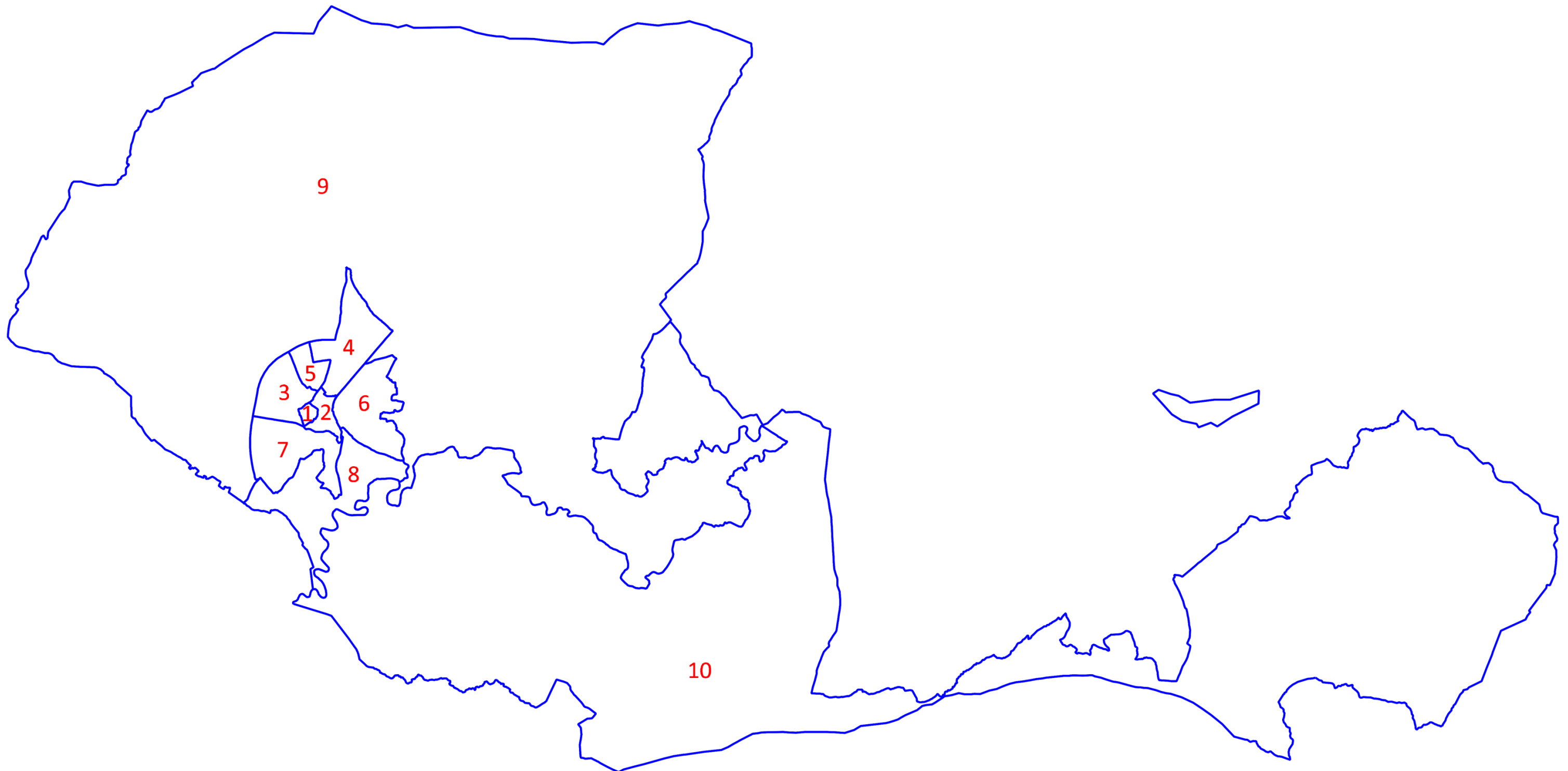


Imagen 31: Agrupaciones censales en núcleo principal y diseminados. Fuente: Elaboración propia, 2020

5.2 Planos y fichas

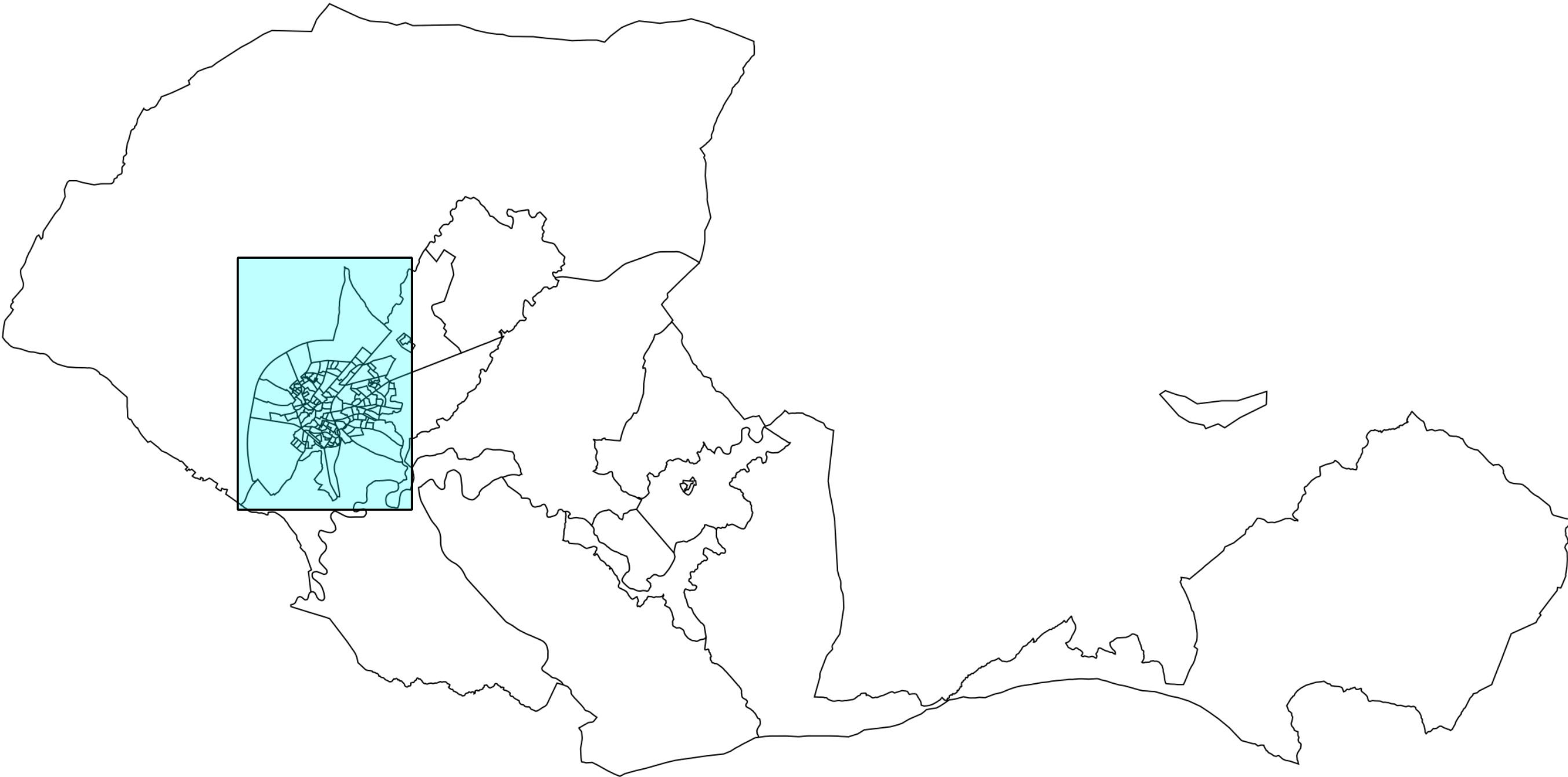


Imagen 32: XXX

INTRAMUROS

Parque de viviendas | obsolescencia | intramuros |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | intramuros |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | intramuros |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | intramuros |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | intramuros |
Actuaciones de acción social | intramuros |
Ficha de datos | intramuros |

AVENIDA

Parque de viviendas | obsolescencia | avenida |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | avenida |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | avenida |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | avenida |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | avenida |
Actuaciones de acción social | avenida |
Ficha de datos | avenida |

FERNANDEZ HERRERA

Parque de viviendas | obsolescencia | d. fdez. herrera |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | d. fdez. herrera |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | d. fdez. herrera |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | d. fdez. herrera |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | d. fdez. herrera |
Actuaciones de acción social | d. fdez. herrera |
Ficha de datos | d. fdez. herrera |

CHAPÍN

Parque de viviendas | obsolescencia | chapín |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | chapín |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | chapín |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | chapín |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | chapín |
Actuaciones de acción social | chapín |
Ficha de datos | chapín |

AVDA. EUROPA

Parque de viviendas | obsolescencia | av. europa |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | av. europa |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | av. europa |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | av. europa |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | av. europa |
Actuaciones de acción social | av. europa |
Ficha de datos | av. europa |

GRANJA - SAN JOSÉ OBRERO

Parque de viviendas | obsolescencia | granja.- san josé |

Parque de viviendas | caracterización de superficies | granja.- san josé |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | granja.- san josé |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | granja.- san josé |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | granja.- san josé |
Actuaciones de acción social | granja.- san josé |
Ficha de datos | granja.- san josé |

MARQUESA - PERCEBÁ

Parque de viviendas | obsolescencia | marquesa- percebá |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | marquesa- percebá |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | marquesa- percebá |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | marquesa- percebá |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | marquesa- percebá |
Actuaciones de acción social | marquesa- percebá |
Ficha de datos | marquesa- percebá |

AVDA. ANDALUCÍA

Parque de viviendas | obsolescencia | avenida andalucía |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | avenida andalucía |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | avenida andalucía |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | avenida andalucía |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | avenida andalucía |
Actuaciones de acción social | avenida andalucía |
Ficha de datos | avenida andalucía |

MONTEALTO

Parque de viviendas | obsolescencia | montealto |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | montealto |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | montealto |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | montealto |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | montealto |
Actuaciones de acción social | montealto |
Ficha de datos | montealto |

POZO ALBERO

Parque de viviendas | obsolescencia | pozo albero |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | pozo albero |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | pozo albero |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | pozo albero |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | pozo albero |
Actuaciones de acción social | pozo albero |
Ficha de datos | pozo albero |

LAS TORRES

Parque de viviendas | obsolescencia | las torres |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | las torres |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | las torres |

Actuaciones en materia de vivienda protegida | las torres |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | las torres |
Actuaciones de acción social | las torres |
Ficha de datos | las torres |

PICADUEÑAS

Parque de viviendas | obsolescencia | picadueñas |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | picadueñas |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | picadueñas |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | picadueñas |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | picadueñas |
Actuaciones de acción social | picadueñas |
Ficha de datos | picadueñas |

PUERTA DEL SUR

Parque de viviendas | obsolescencia | puerta del sur |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | puerta del sur |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | puerta del sur |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | puerta del sur |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | puerta del sur |
Actuaciones de acción social | puerta del sur |
Ficha de datos | puerta del sur |

FEDERICO MAYO

Parque de viviendas | obsolescencia | federico mayo |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | federico mayo |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | federico mayo |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | federico mayo |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | federico mayo |
Actuaciones de acción social | federico mayo |
Ficha de datos | federico mayo |

NAZARET

Parque de viviendas | obsolescencia | nazaret |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | nazaret |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | nazaret |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | nazaret |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | nazaret |
Actuaciones de acción social | nazaret |
Ficha de datos | nazaret |

MILAGROSA

Parque de viviendas | obsolescencia | milagrosa |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | milagrosa |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | milagrosa |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | milagrosa |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | milagrosa |
Actuaciones de acción social | milagrosa |
Ficha de datos | milagrosa |

MONTE ALEGRE

Parque de viviendas | obsolescencia | monte alegre |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | monte alegre |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | monte alegre |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | monte alegre |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | monte alegre |
Actuaciones de acción social | monte alegre |
Ficha de datos | monte alegre |

GUADALCACÍN

Parque de viviendas | obsolescencia | guadalacín |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | guadalacín |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | guadalacín |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | guadalacín |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | guadalacín |
Actuaciones de acción social | guadalacín |
Ficha de datos | guadalacín |

LA BARCA

Parque de viviendas | obsolescencia | la barca |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | la barca |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | la barca |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | la barca |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | la barca |
Actuaciones de acción social | la barca |
Ficha de datos | la barca |

EL TORNO

Parque de viviendas | obsolescencia | el torno |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | el torno |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | el torno |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | el torno |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | el torno |
Actuaciones de acción social | el torno |
Ficha de datos | el torno |

NUEVA JARILLA

Parque de viviendas | obsolescencia | nueva jarilla |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | nueva jarilla |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | nueva jarilla |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | nueva jarilla |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | nueva jarilla |
Actuaciones de acción social | nueva jarilla |
Ficha de datos | nueva jarilla |

ESTELLA

Parque de viviendas | obsolescencia | estella |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | estella |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | estella |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | estella |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | estella |
Actuaciones de acción social | estella |
Ficha de datos | estella |

TORRECERA

Parque de viviendas | obsolescencia | torrecera |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | torrecera |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | torrecera |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | torrecera |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | torrecera |
Actuaciones de acción social | torrecera |
Ficha de datos | torrecera |

SAN ISIDRO

Parque de viviendas | obsolescencia | san isidro |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | san isidro |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | san isidro |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | san isidro |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | san isidro |
Actuaciones de acción social | san isidro |
Ficha de datos | san isidro |

TERRITORIO SUR

Parque de viviendas | obsolescencia | rural sur |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | rural sur |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | rural sur |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | rural sur |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | rural sur |
Actuaciones de acción social | rural sur |
Ficha de datos | rural sur |

TERRITORIO ESTE I

Parque de viviendas | obsolescencia | rural este I |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | rural este I |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | rural este I |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | rural este I |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | rural este I |
Actuaciones de acción social | rural este I |
Ficha de datos | rural este I |

TERRITORIO ESTE II

Parque de viviendas | obsolescencia | rural este II |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | rural este II |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | rural este II |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | rural este II |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | rural este II |
Actuaciones de acción social | rural este II |
Ficha de datos | rural este II |

TERRITORIO SURESTE

Parque de viviendas | obsolescencia | rural sureste |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | rural sureste |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | rural sureste |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | rural sureste |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | rural sureste |
Actuaciones de acción social | rural sureste |
Ficha de datos | rural sureste |

TERRITORIO NOROESTE Y ESTE

Parque de viviendas | obsolescencia | rural noroeste y este |
Parque de viviendas | caracterización de superficies | rural noroeste y este |
Oferta y demanda de la vivienda protegida | rural noroeste y este |
Actuaciones en materia de vivienda protegida | rural noroeste y este |
Parque de suelo | solares y desarrollo urbano | rural noroeste y este |
Actuaciones de acción social | rural noroeste y este |
Ficha de datos | rural noroeste y este |

