

SEGUNDA PARTE: Analítica

6. CONCLUSIONES

ÍNDICE:

| | | |
|-----|--|-----|
| 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 |

6.1 Conclusiones

La **vivienda es** el lugar donde residimos y pasamos la mayor parte del tiempo de nuestras vidas. Su función esencial es la de **alojamiento**; dormir y descansar, pero también tiene muchas otras funciones y usos.

La vivienda es **el principal activo de las ciudades**, tienen un peso significativo en la economía global, no solo por el volumen de impuestos que genera para la ciudad o para el conjunto del estado, sino porque el desarrollo del sector lleva asociado también un volumen de crecimiento económico derivado de la construcción, mantenimiento, amueblamiento, decoración, y uso de la vivienda en cualquiera de sus posibilidades.⁷⁹ El volumen edificado destinado a vivienda determina el perfil de la ciudad y constituye la mayor parte de su superficie edificable.

A consecuencia de la actual crisis y periodo de recesión económica, **se ha producido una inflexión en la tendencia urbanística** de los últimos años. La madurez de la sociedad demanda hoy en día un cambio de mentalidad hacia la finalidad del proceso urbanístico, especialmente en el ámbito de la vivienda. Esta tendencia, sin duda, se verá incrementada y notablemente afectada por los cambios sociales y modificaciones de hábitos producidos por la pandemia de COVID -19 que están generando un escenario mundial que va a caracterizar el resto de siglo.

La concepción más reciente del urbanismo moderno ha propuesto que los crecimientos urbanos en las ciudades sean proporcionales y ajustados a la demanda de vivienda y no al volumen de suelo disponible en la ciudad. El suelo urbano es un recurso limitado que debe cuidarse para evitar un desarrollo especulativo y la vivienda es además **un derecho ciudadano que debe garantizarse** por parte de las administraciones antes que convertirse en un mero instrumento mercantil.

En este sentido, la visión actual del urbanismo, por parte de los distintos agentes sociales y principalmente de los urbanistas, es la de la limitación del crecimiento exterior o, en todo caso, la justificación del mismo y la búsqueda de **la cohesión interna, aplicando criterios de sostenibilidad y calidad** para hacer una ciudad asequible, cercana y a la medida del ciudadano tal y como proponen las agendas urbanas.

Para definir el modelo deseado de ciudad, los ayuntamientos cuentan principalmente con los planes de ordenación urbanística, y también con otros instrumentos de gestión con los que llevar a cabo la política municipal. Para reforzar la idea de que sea **la vivienda la que constituya el eje vertebrador de la política urbanística** surgen los Planes Municipales de Vivienda y Suelo que buscan identificar y cuantificar las necesidades de vivienda y proponer objetivos y acciones orientadas a definir una política de vivienda en la ciudad.

Tras la experiencia del primer plan local de 2008-2018, el presente PMVS de Jerez 2020-2024 trata ahora de profundizar en la identificación de los problemas de vivienda mediante el análisis y cruzado de datos de fuentes municipales y el estudio pormenorizado de secciones censales. Del diagnóstico efectuado hasta ahora, extraen las siguientes conclusiones:

1ª Necesidades y demanda de vivienda

- **Necesidades derivadas del estado del parque**

El parque de Jerez está compuesto por **91.511 viviendas**.

De este parque, únicamente tienen uso como residencia habitual y permanente **80.691** viviendas, que constituyen el alojamiento de **215.924 ciudadanos**.

Hay **4.656** viviendas que tienen **otros usos** distintos a los de alojamiento, como usos profesionales, lúdicos o particulares.

En Jerez hay **6.333 viviendas que no tienen uso aparente**, un 7% del parque.

Por la antigüedad y el estado de conservación del parque de viviendas, se estima que es necesario **mejorar las condiciones de habitabilidad de 36.634 viviendas** un 40 % del parque de viviendas. Asimismo es necesario rehabilitar para mantener condiciones aceptables y evitar la obsolescencia **3.474 viviendas**.

Asimismo se estima que en 5 años **421 viviendas** del parque quedarán **obsoletas**, por no ser posible rehabilitarlas adecuadamente, ni adaptarlas a las exigencias normativas actuales, como las de accesibilidad.

Además, hay **1.580 edificios** de viviendas de más tres plantas con escaleras comunitarias **que no tienen ascensor**.

- **Necesidades de vivienda para alojamiento principal**

Jerez necesita cubrir una expectativa bruta de alojamiento en los próximos 5 años para 89.009 hogares. Es decir, se estima una creación de **4.773 nuevos hogares** que potencialmente necesitarán una vivienda en la ciudad en ese periodo. Esta creación de nuevos hogares procede principalmente de los flujos migratorios, de la emancipación de miembros del hogar y de casos de rotura familiar **(754 x 5) = 3.770**. Además, cada año se detectan en los servicios sociales **71 casos** de alojamientos por **emergencia social (71x5) = 355**.

Por otra parte hay **227 familias** que en 2020 comparten domicilio con otra familia y por tanto necesitan una vivienda para constituir un hogar independiente.

Si añadimos a todo esto las necesidades de alojamiento derivadas de las 421 viviendas obsoletas comentadas anteriormente, obtenemos que a lo largo del periodo de vigencia del PMVS serán necesarias **4.773 viviendas para alojamiento principal. (3.770+355+421+227)**.

Asimismo, en la ciudad hay empadronadas 16.106 personas mayores de 75 años, de las cuales 4.931 viven solas. Se estima que anualmente y por distintas razones **223** de estos **hogares unipersonales desaparecerán** dejando en muchos casos viviendas vacías habitables.

- **Demanda de vivienda secundaria y otros usos**

Además de las **4.656 viviendas de otros usos** que ya hemos comentado antes, en la ciudad existe un parque de segunda residencia. El volumen del parque está aún indeterminado aunque estimamos gira en torno a las **1.000 viviendas**. (942) Estas viviendas están habitadas pero en ellas no hay ninguna persona empadronada, lo que indica que se trata de personas residentes en otras ciudades o incluso del propio Jerez pero empadronados en otro domicilio.

Siguiendo la evolución de la demanda estimamos que se necesitarán **41 nuevas viviendas** para atender el incremento de demanda de **vivienda secundaria y de otros usos**.

- **Demanda global de vivienda**

En términos únicamente cuantitativos, es decir, únicamente desde el punto de vista numérico y sin considerar otros aspectos como, tipología, dimensiones, ubicación, calidades, características, ni tampoco las preferencias ni gustos de sus potenciales usuarios, se requieren **4.814 viviendas** (4.773 + 41) para atender a la **demanda global en la ciudad**.

Se debe tener en cuenta además que, en caso de extrapolar esta demanda global a la construcción de viviendas mediante promociones en distintas ubicaciones o tipologías, hay que considerar también los incrementos de viviendas derivados del proceso inmobiliario y de viabilidad de inversión que necesita de márgenes mayores de los estrictamente necesarios.

En relación al perfil del demandante, estimamos que de este total de viviendas, **1.433** son necesarias únicamente para atender a **demandantes de vivienda protegida** y el resto **3.382 viviendas** se necesitan para atender a la **demanda de vivienda libre**. Hay que subrayar que los demandantes de vivienda protegida constituyen un porcentaje sobre la demanda global relativo a su singular perfil socioeconómico.

- **Tamaño del hogar y densidad media**

Teniendo en cuenta las viviendas ocupadas y la población total de la ciudad, el tamaño medio del hogar en Jerez es de **2,68 personas por hogar** (vivienda habitada). Si tenemos en cuenta el total de viviendas existentes en la ciudad, estén habitadas o no y la población total de la ciudad, el número de **habitantes por vivienda es de 2,36** de media.

⁷⁹ Cuenta satélite de vivienda del Ministerio de Fomento <https://www.fomento.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/estudios/estudios-de-vivienda-y-actuaciones-urbanas>, 2018

- **Vulnerabilidad y necesidades especiales**

A las necesidades de viviendas establecidas de manera numérica hay que sumar además, y de manera transversal, otras consideraciones derivadas de las características socioeconómicas y estructura de la propia ciudad. En especial se debe tener muy en cuenta las diferencias entre el Jerez rural y el Jerez del núcleo principal. Las del Jerez centro histórico e intramuros y las del Jerez de barriadas. Los barrios vulnerables. Así como los colectivos vulnerables. Los carentes de vivienda o en situación precaria. El apoyo a los jóvenes y a las personas mayores, entre otros. Todas estas características requieren de una atención y programas personalizados y perfilan una demanda ciudadana muy diversificada y heterogénea.

2ª Crecimientos del PGOU

- **Previsiones de crecimiento**

El actual Plan de Ordenación Urbanística aprobado definitivamente en 2009 y redactado durante la efervescencia urbanística anterior a la crisis actual, previó un desarrollo potencial de **25.304 nuevas viviendas** (de las cuales 11.002 serían protegidas y 14.302 de renta libre) en ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado (SUNC) y en Sectores del Suelo Urbanizable. (SU)

La población de Jerez en 2009 era de 207.532 habitantes. Considerando un tamaño medio de hogar 2,68 habitantes por vivienda, obtenemos una capacidad de crecimiento urbano para un incremento de población de 67.815 personas o una población total de 275.347 habitantes. Obviamente estas previsiones de crecimiento no se han cumplido debido a la parálisis del sector y a la repercusión de las crisis mundiales.

Se han culminado tres de los desarrollos previstos en 2009, con una previsión total 1.039 viviendas. Las licencias de obras de edificación de viviendas han sido hasta el año 2018 muy escasas y localizadas principalmente en ámbitos de suelo urbano consolidado y en Áreas de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbano No consolidado (API-SUNC) y del Suelo Urbanizable Ordenado (SUO) que se estaba desarrollando a la entrada en vigor del actual PGOU. En cambio a partir de 2019 y a lo largo del 2020 se ha venido apreciando un incremento de la actividad urbanística y del sector inmobiliario que se percibe con un ritmo constante de concesión de licencias y marca una tendencia positiva. Esta tendencia se debe afianzar en los próximos años. Además es posible que el sector se vea impulsado por la estimulación financiera y económica de la regeneración urbana, tal y como planean las agendas urbana europea y española.

Hay que añadir que en el casco urbano existen solares sin edificar de Suelo Urbano Consolidado (SUC) en los que pueden construirse nuevas viviendas. También hay espacios de Suelo Urbano Consolidado con un razonable potencial incremento del número de viviendas mediante actuaciones puntuales. Si a todo este volumen le añadimos el potencial de los ámbitos de desarrollo citados anteriormente,

podemos aseverar que la **ciudad dispone holgadamente de suelo para los crecimientos de los próximos años.**

- **Crecimiento y Demanda**

En nuestro PMVS hemos considerado una proyección de población en 2024 de 219.300 habitantes, esto es un incremento 4.308 habitantes sobre la población de 2019 de 214.992 habitantes⁸⁰. Podemos calcular también la diferencia de población desde el año 2009, fecha de aprobación definitiva del PGOU, hasta el próximo 2024 y obtenemos una previsión de **incremento de población de 11.073 habitantes**. Si hacemos una estimación inmediata de viviendas necesarias mediante la aplicación tan solo del tamaño medio del hogar referido de 2,36 habitantes por vivienda, obtenemos un volumen aproximado de 4.692 viviendas necesarias desde la aprobación del PGOU hasta el año 2024. Esta estimación, tal vez un tanto simplista, pues presupone que ha habido un escaso o nulo volumen edificado desde 2009 hasta nuestros días y no considera otros factores en la demanda, en cambio se aproxima bastante a las previsiones de demanda de alojamiento principal, 4.773 viviendas, que habíamos calculado para 5 años.

3ª La oferta de vivienda libre

Los datos de oferta de viviendas de venta y alquiler varían constantemente debido a las fluctuaciones del mercado y la actualización diaria de los precios del sector. De los estudios y averiguaciones efectuadas hemos determinado que la oferta de viviendas en la ciudad puede oscilar entre 500 a 900 viviendas aproximadamente. Estimamos una media aproximada de casi **700 viviendas**. En esta oferta están incluidas tanto las viviendas de agencias inmobiliarias como la de entidades bancarias. Actualmente se está reactivando el sector y el interés por la compra se ha incrementado.

4ª La incertidumbre de la vivienda protegida

- **Problemas al fomento de la vivienda protegida**

Hasta la fecha actual se han podido localizar en nuestra ciudad un total de 30.032 viviendas protegidas, el 33,3% del parque urbano. La vivienda protegida ha sufrido una transformación y evolución en los últimos años. Hasta el año 1985 se edificaron en la ciudad más de 9.700 viviendas protegidas promovidas principalmente por las administraciones del estado. A partir del año 1985 se intensificó la promoción de vivienda protegida sumándose a la iniciativa pública las promociones privadas y realizando en pocos años más de 10.500 viviendas, muchas de ellas en régimen de venta. En cuanto al alquiler, actualmente Jerez dispone de un parque de **3.099 viviendas en régimen de alquiler**.

El régimen de venta ha supuesto durante años una solución para el acceso definitivo a la vivienda de muchas unidades familiares en la ciudad. Este acceso se ha efectuado mediante un programa de subvención y ayudas que ha generado en muchos casos el atractivo y preferencia del demandante por la vivienda protegida frente a la opción libre, mucho menos viable. La construcción de promociones en venta en distintos puntos de la ciudad efectuada por parte de la administración, y en especial de Emuvijesa, ha sido un elemento aglutinante y vertebrador del mercado inmobiliario durante años y debe entenderse como un gran **éxito de la política local de vivienda**.

La crisis del sector, la falta de financiación y los cambios normativos han provocado que la promoción de vivienda protegida se haya frenado en la ciudad considerablemente. La promoción en **régimen de venta ya no es atractiva** para el comprador debido, entre otros, a que por un lado, y en la mayoría de los casos, los precios de adquisición son iguales o similares a los de renta libre. Por otro lado los conceptos subvencionables para la adquisición y las cuantías de ayudas se han reducido o limitado y la subrogación de intereses se ha suprimido. También hay restricciones a la venta en la segunda transmisión para que el comprador cumpla igualmente las mismas condiciones de acceso y perfil del demandante.

Por consiguiente la promoción de vivienda protegida ha perdido el interés del promotor privado y, la iniciativa pública ha visto también reducida su propuesta por la falta de financiación externa. Las propuestas de venta se han reducido y en muchos casos, se han convertido con gran esfuerzo para las empresas públicas, en propuestas de alquiler con opción a compra.

El futuro de este segmento es incierto. Las últimas disposiciones legislativas estatales proponen orientar los planes estatales de vivienda para apoyar en exclusiva el fomento y disfrute del alquiler⁸¹. Este cambio de orientación propuesto, tal vez derive con el tiempo a que también en las comunidades autónomas se produzca una reducción o paulatina eliminación de la promoción protegida en venta en favor de la de alquiler.

- **Fomentar el alquiler y seguir manteniendo el parque**

La demanda de viviendas protegidas, cuantificada de media en 1.433 viviendas, fluctúa a diario según el cómputo de inscripciones del RPMDVP. Este tipo de demanda se solicita principalmente para realizar el cambio de una vivienda, en algunos casos precaria, por otra que reúna mejores condiciones de habitabilidad o garantías. No obstante, en muchas ocasiones la vivienda inicial que queda libre sigue manteniendo buenas condiciones de uso y puede seguir empleándose para otra familia u hogar, por lo que hay que tenerlo muy en cuenta a la hora de calcular los incrementos de demanda.

Obviamente las inscripciones y la demanda de este segmento están muy relacionadas con la oferta de viviendas disponibles. El registro ha experimentado

⁸⁰ Padrón de Jerez a 1 de enero de 2019. Fuente: SIG Ayto. Jerez 2020

⁸¹ Real Decreto-ley 21/2018, de 14 de diciembre, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler. BOE de 18 de diciembre de 2018.

en los últimos años un ligero descenso de inscripciones derivadas de la escasez de promociones y de las dificultades para la compra protegida. El demandante de vivienda protegida que no puede acceder a una vivienda libre es actualmente el perfil tipo de las inscripciones del registro. Por su mayor grado de vulnerabilidad y condiciones socioeconómicas, el acceso a esta demanda debe orientarse principalmente hacia el **alquiler protegido** que es más asequible por el inquilino.

Esta orientación de alquiler requiere por parte de la administración el aumento de las **ayudas al mantenimiento del parque público**. Dada la escasez de recursos de los demandantes y futuros inquilinos, y también el consecuente nivel de **impago de rentas** que se genera en este tipo de edificios, debe considerarse además un aumento del programa de **subvenciones para el pago de los alquileres** a las empresas de vivienda y suelo y entidades afines.

5ª Las limitaciones del suelo para vivienda protegida

- **Porcentajes del uso del suelo**

El artículo 10 de la LOUA obliga a 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. Esta medida está propuesta para favorecer la cohesión social y homogeneidad del territorio en evitación de barrios o ciudades marginales o elitistas. Los porcentajes de protección garantizan una carga social equivalente por igual en todos los municipios y en cada una de sus zonas de desarrollo.

A pesar de ello, no entendemos a que cálculo global obedece el establecimiento de este porcentaje mínimo sobre el aprovechamiento para todos los municipios andaluces⁸² y si no pudiera contemplarse otro inferior, si acaso varíen las circunstancias que originan su establecimiento. En cualquier caso entendemos que **este cálculo debería justificarse** y corroborarse en cada municipio en función de las características y necesidades del mismo, para ajustar los crecimientos a la demanda real de vivienda protegida y evitar un desajuste de suelo.

- **Las bolsas de suelo sin edificar**

En nuestra coyuntura económica, aún con grandes limitaciones por parte de las entidades bancarias a los promotores de viviendas y con muchas reservas al otorgamiento de hipotecas a los futuros compradores, **un empresario inmobiliario buscará primero la ejecución del suelo dedicado a viviendas de renta libre** antes que el desarrollo y promoción de inmuebles dedicados a vivienda protegida. La vivienda protegida le resultará menos rentable y con mayor dificultad para su comercialización en venta o alquiler. Lo más previsible sea que, una vez agotado todo el suelo libre de una zona, tal vez se decida entonces a realizar promociones

protegidas o ni siquiera tampoco, y busque otras zonas con disponibilidad en donde seguir promoviendo viviendas libres; salvo que las condiciones varíen o mejore notablemente el atractivo de la promoción protegida.

En el caso de Jerez, existe tal cantidad de suelo por desarrollar, que no se prevé a corto plazo que el suelo de destinado a vivienda protegida vaya a promoverse desde un ámbito privado hasta que no haya unas condiciones más favorables para el promotor, quedando relegada su edificación a la iniciativa pública. En la actualidad ya existen en la ciudad muchos solares libres destinados a vivienda protegida que no han sido aún edificados y con los que, tal vez, se podría cubrir la demanda de vivienda prevista para 5 años en el PMVS. En el suelo procedente de nuevos desarrollos hay prevista **una capacidad para 11.002 nuevas viviendas protegidas**. La iniciativa pública no parece que deba soportar en exclusiva todo el esfuerzo de este desarrollo y aún menos si la orientación final es el fomento del alquiler. Por todo ello hay que reconsiderar cómo se gestiona este suelo y a que se destina el suelo sobrante, ya que éste debe mantener la condición de protección y no puede destinarse a otro uso.

- **Gestionar el suelo protegido: ¿Ordenanzas municipales de vivienda protegida?**

Las previsiones del PMVS son para 5 años, en cambio, los plazos del PGOU y sus desarrollos son mucho más amplios. Salvo una modificación del PGOU antes de los próximos 5 años, es previsible que la revisión del mismo se realice al amparo o con las necesidades planteadas en los posteriores Planes Municipales de Vivienda y Suelo. No obstante, parece bastante lógico que algunos de los puntos planteados en este PMVS se aborden con prontitud desde una perspectiva urbanística, para atajar o reducir el grado de impacto previsible en las tendencias detectadas.

En el caso de la cuestión planteada del desarrollo de las reservas de suelo residencial, la LOUA prevé⁸³ que *si del estudio de necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 inferior al porcentaje de reserva establecido (30%), la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.*

También establece en el mismo apartado que *Excepcionalmente, en el caso de revisiones parciales o modificaciones, en lugar de la compensación de reserva en el resto del municipio, la innovación correspondiente podrá contemplar*

concretos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y que, además por su tipología no se consideren aptos para la construcción de este tipo de viviendas

justificadamente un incremento de la cesión de terrenos hasta un máximo del veinte por ciento en cumplimiento del deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) de esta Ley, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. En los sectores de suelo urbanizable esta excepción, y el correlativo incremento del porcentaje de cesión, sólo se podrá llevar a efecto si se justifica, en el conjunto del Plan General de Ordenación Urbanística, que la disponibilidad de suelo calificado para tal finalidad es suficiente para abastecer las necesidades presentes y futuras de viviendas protegidas conforme al Plan Municipal de Vivienda y Suelo⁸⁴.

Desde el análisis efectuado en nuestro PMVS hemos entendido que esta cuestión **es un punto clave** del mismo y así se ha planteado en el documento inicial. Tras el desarrollo del proceso participativo de la ciudad, hemos extraído como conclusión del debate público de la ciudad que se deben buscar fórmulas para la disposición de este suelo mediante un régimen de protección que resulte más amable o atractivo que el actual régimen de protección autonómico. Por tanto se plantea como alternativa de gestión para suelo protegido la **Vivienda de Protección Municipal (VPM)**

6ª El sentido de la protección ¿Proteger la vivienda o el hogar? (Reflexión)

Las incertidumbres y dudas expresadas sobre el sistema de protección y su ajuste con las necesidades de nuestra ciudad nos llevan a plantear algunas reflexiones acerca del mismo. Tal vez las fórmulas tradicionales de protección haya que adaptarlas y ajustarlas a las circunstancias actuales y reformular el sentido que tiene la protección para garantizar el derecho constitucional a la vivienda.

Un asunto capital es la concepción tradicional de la vivienda como recurso escaso y singular que debe ser protegido. La sociedad actual demanda centrar la garantía de los derechos civiles en el ciudadano y orientar las acciones políticas preferentemente hacia la protección y ayuda a las personas y los habitantes en detrimento de los objetos y cosas.

- **La primera necesidad: la vivienda**

La demanda de vivienda protegida es un caso particular de la **demandas de vivienda de alojamiento**. Para formar un hogar se requiere disponer de una vivienda o alojamiento. Cuando no se dispone de vivienda o ésta no reúne las condiciones adecuadas, es necesario buscar un alojamiento que se adecúe al perfil del hogar y cumpla unas condiciones de habitabilidad, prestaciones y calidades establecidas. En suma, lo que todas las personas necesitan es una vivienda sea cual sea su forma de acceso. Precisamente son las formas de acceso y disposición de la vivienda las pueden adoptar diferentes fórmulas y posibilidades; ser comprada, en propiedad, cedida, regalada, alquilada, en precario, etc. Obviamente no se necesita, a priori, que la vivienda sea protegida.

⁸² Con las salvedades que marca el artículo 10.1.A) b) de la LOUA como *El Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente de esta obligación a sectores o áreas de reforma interior*

⁸³ Artículo 10.1.A) b) de la LOUA según la redacción dada por el apartado 4.1 del artículo único de la ley 2/2012, de 30 de enero, publicada en BOJA de 8 de febrero

⁸⁴ Íd.

La demanda de vivienda protegida se produce, por tanto, cuando los miembros del hogar **no disponen de recursos económicos suficientes** para la adquisición de una vivienda adecuada a sus necesidades o se encuentran en situación de desventaja o vulnerabilidad frente a terceros, es entonces cuando decimos **que son demandantes de vivienda protegida**. Es decir, la diferencia entre la demanda de vivienda libre y protegida es básicamente la situación económica del demandante. Cualquier ciudadano que pierda o empeore su condición socio económica puede en principio acceder a un programa de protección.

- **La protección de la vivienda**

El sistema actual de protección de la vivienda se centra principalmente a dos aspectos:

Por un lado el cumplimiento de unas **condiciones de diseño y calidad** a las viviendas objeto de protección. Si llegan a cumplir estas condiciones (programa de necesidades, superficies, dimensiones, espacios habitables, etc.) se les otorga además un distintivo o cédula que acredita mediante una resolución administrativa su calificación como vivienda protegida.

Y por otro lado se requiere el ajuste de los adjudicatarios y beneficiarios de las viviendas a **un perfil socioeconómico** determinado y al cumplimiento de unas condiciones establecidas y filtradas por los registros de demandantes RPMDVP.

Una vez otorgado el acceso a la vivienda protegida, bien sea en alquiler o en venta, la administración no ha exigido hasta la fecha, que el demandante siga cumpliendo a lo largo del tiempo las condiciones económicas y exigencias con las que accedió a la referida vivienda. Pudiendo darse incluso el caso de que el adjudicatario en un futuro mejore sensiblemente su nivel de renta y su situación económica y pueda seguir viviendo en una vivienda protegida. Incluso podría adquirir una nueva vivienda libre en la ciudad o en otras ciudades para uso vacacional. Para las segundas transmisiones de la vivienda la administración si exige que los nuevos adquirentes reúnan las condiciones de demandantes de vivienda protegida.

La protección, por tanto es una condición de entrada que no se verifica en el tiempo. Actualmente **no conocemos cuantas viviendas de las 30.032 viviendas protegidas de la ciudad se ajustarían a un perfil de demandante** o han sido modificadas de sus diseños originales. O inclusive están vacías, desocupadas o dedicadas a otros usos. La administración en los últimos años ha puesto freno a la transmisión libre a terceros mediante el derecho de tanteo y retracto de las transmisiones más recientes, pero con anterioridad muchas viviendas han sido vendidas sin requerir tales exigencias a sus compradores.

Por otro lado, la **protección de la edificación**, es decir, del espacio físico habitable, mediante leyes que regulen condiciones de diseño y calidad constructiva, como es el caso de las ordenanzas de VPO, proceden de **épocas pre-democráticas**. En ese periodo no existían códigos técnicos, ni la extensa normativa constructiva que

disponemos en la actualidad. La aplicación de las ordenanzas de VPO permitía dotar a las viviendas de nueva construcción de unas excelentes condiciones de habitabilidad y confort. Estas exigencias sirvieron de modelo para el diseño edificatorio incluso para promotores privados y siguen siendo un referente de condiciones mínimas de habitabilidad.

En cambio, hoy día **no tiene objeto exigir limitaciones al diseño** para garantizar condiciones de habitabilidad, ya que cualquier exigencia técnica también está sometida a las del Código Técnico de la Edificación (CTE). Las condiciones de protección quedan relegadas principalmente al cumplimiento de limitaciones espaciales en forma de superficies y dimensiones o del programa de necesidades.

Tal vez tendría más sentido hablar de **protección del hogar más que de protección de vivienda**. El hogar es la unión de núcleo de convivencia o familia y de la vivienda como espacio físico edificado y ocupado por este. Es decir, el hogar engloba tanto a la vivienda como a la familia o a las personas que lo habitan. Es la vivienda habitada. Como hemos dicho antes, el sentido de la protección es doble. Abarca tanto a los adjudicatarios como a las viviendas. Por consiguiente sería más acorde cambiar la expresión de *vivienda protegida* por el de *hogar protegido*.

- **La protección del hogar**

Cambiar la denominación *vivienda protegida* por *hogar protegido* supone un cambio de perspectiva en cuanto al sentido de la política social de viviendas y presenta algunas ventajas:

Por un lado el concepto de protección lo haría más cercano. La expresión en el lenguaje se humanizaría para subrayar y **potenciar a las personas frente al edificio**. Las personas son las que en definitiva demandan viviendas y no al revés. La política de vivienda debe orientarse obviamente a proteger a las personas y solucionar sus problemas habitacionales; es decir buscarles “un techo”. Promover viviendas sin considerar la demanda insatisfecha o buscar el perfil del usuario para las viviendas, no parece que sea lo más apropiado. A pesar de ello, aún existen algunos aspectos que potencian la creación de viviendas por cuotas como el comentado anteriormente de la política urbanística y la LOUA que requiere que se ejecuten como protegidas al menos el 30% de las viviendas de los suelos de los nuevos desarrollos.

Desde la perspectiva del PMVS dedicar un **porcentaje determinado de construcción de viviendas** protegidas debe ser consecuencia únicamente del conocimiento exacto de la demanda real existente en la ciudad y del grado de recursos disponibles con los que puede ser atendida esta. La administración local deberá implicarse en la consecución de objetivos concretos como la reducción de viviendas vacías, el fomento del alquiler o la lucha contra la infravivienda entre otros y determinar en qué zonas de la ciudad debe hacer mayor hincapié para su logro.

Por otro lado la protección del hogar permitiría no vincularlo a una localización determinada y reforzaría la importancia del **entorno o lugar de residencia**. Un

problema actual para los demandantes de vivienda protegida es que las viviendas a las que finalmente pueden acceder están ubicadas en otros barrios, o incluso en otros núcleos urbanos, como es el caso de los núcleos rurales. Para estas familias el cambio de domicilio representa frecuentemente una pérdida de su ambiente de convivencia y de su identidad ciudadana de barrio para adaptarse en muchos casos a un entorno desconocido formado también por personas de distintas procedencias y sin lazos comunes y en donde se derivan muchos problemas de convivencia y adaptación. A veces incluso el cambio de domicilio requiere la pérdida del entorno laboral o de la economía de subsistencia del hogar. Esto se produce porque las viviendas protegidas están ubicadas en suelos reservados al efecto que, aunque por ley están reservados proporcionalmente a los desarrollos urbanos, estos suelos calificados solo se desarrollan por iniciativa pública y bajo un calendario de ejecución programado. Cuando finalmente se realiza la promoción de viviendas protegidas en esa zona y se hace la selección de adjudicatarios para ocuparlas, las preferencias de adjudicación se clasifican generalmente por orden de necesidad antes que por la zona de residencia.

Dicho de otra forma, tras ser reconocido como *demandante de vivienda protegida*, el futuro adjudicatario debe esperar en su domicilio de residencia u hogar hasta que se atiende a la demanda. El hogar actual no recibe por esta condición de demandante ningún tipo de reconocimiento para recibir ayudas para su mantenimiento, conservación o pago de alquiler mientras está a la espera de una vivienda protegida. La espera puede durar incluso varios años hasta conseguir salir de esta situación. Cuando finalmente lo consigue, debe también cambiar radicalmente de entorno.

Si por contra, se pudiera calificar el hogar como **hogar demandante u hogar protegido** podríamos actuar desde el primer momento en su domicilio para mejorar, si es posible, las condiciones de habitabilidad del hogar de origen y determinar en cualquier caso cual es la necesidad de vivienda que ahora requiere. Si protegemos los hogares, podríamos subvencionar desde el primer momento al hogar para que, entre otros pudiera alquilar, adquirir o rehabilitar una vivienda en su entorno y evitar con ello el desarraigo de tener que ocupar una vivienda calificada en otra zona. Esto implica además que las condiciones técnicas de la vivienda “calificada” puedan ser más flexibles o con unas exigencias técnicas limitadas en el tiempo.

7ª Otras fórmulas de protección

Ante la perspectiva de idear un sistema de protección municipal y sobre la reflexiones del punto anterior planteamos la búsqueda de alternativas viables a la protección tradicional.

- **Protección temporal o provisional**

Desde una perspectiva abierta y sin ataduras al sistema convencional, una medida innovadora podría ser que las calificaciones de las viviendas fueran temporales y renovables periódicamente. Y de tal forma, que en caso de no renovarse las

condiciones de protección en los hogares, pudieran perder la condición de protección inicial. El propósito de esta iniciativa sería limitar el número de viviendas protegidas al realmente demandado en cada momento y evitar así en la ciudad la proliferación de construcciones protegidas sin uso. Además se rompería el círculo que supone fomentar continuamente la vivienda protegida.

Para ello esta protección debería efectuarse de forma que cualquier vivienda pudiera acceder a la calificación. Asimismo se podría implantar una baremación o grado de protección en función de las condiciones de habitabilidad. De esta manera los hogares podrían obtener calificación tales como A, B, C, D, etc., en función de sus características y condiciones. Ello posibilitaría plantear una hoja de ruta de rehabilitación o intervención con las viviendas de menor grado de calificación o establecerse un sistema de preferencias o urgencias en el realojo de los casos más severos.

- **Proteger todos los alojamientos**

Otra medida innovadora, siguiendo el razonamiento anterior y para evitar, en este caso, la especulación con las viviendas y distinguir la vivienda principal, del resto, sería establecer una protección de la vivienda destinada únicamente a alojamiento. Se trata de proteger el **hogar como domicilio habitual y permanente**. Las viviendas obtenidas procedentes de suelos destinados a uso residencial principal y de solares edificables no corresponden obviamente en su totalidad con los usos definitivos como alojamiento, tanto sean protegidas como no; debido fundamentalmente a que pueden usarse para otros fines o quedar vacías. Las estimaciones planeadas de aprovechamiento del suelo para vivienda no tienen por qué coincidir con el número de viviendas destinadas a alojamiento, debido al derecho ciudadano a la libre disposición de la propiedad y de su uso. Posibilitando entre otros, el uso para despacho profesional, negocio, taller artesanal, inversión o incluso como alojamiento turístico.

Hacer una distinción de hogares con domicilio habitual o permanente del resto permite, en primer lugar, identificar y cuantificar las viviendas principales, frente al resto. En segundo lugar posibilita diseñar un desarrollo urbanístico más acorde y proporcional a la demanda de cada recurso inmobiliario. Además se pueden establecer como en punto anterior, sistemas de baremación y acceso a distintos programas de rehabilitación, de mejoras o de dotación de ascensores.

- **Censo de hogares**

Un punto que estimamos determinante para el posicionamiento y toma de decisiones municipales de política de vivienda en la ciudad es el conocimiento actualizado (en tiempo real) del número, estado y situación de los hogares de la ciudad. Este conocimiento, que se puede obtener mediante el cruzado de los datos municipales con los del censo y del catastro y mediante con la colaboración de todas las áreas municipales, podría incluso identificarse mediante un registro permanente que sería la base de trabajo para la atención al hogar, el asesoramiento, la consecución de subvenciones, propuestas de mejoras, etc.

8ª Prioridades de actuación

- **Centro histórico**

El centro de histórico de Jerez, requiere preferencia de actuación a otras zonas de la ciudad. Dispone de muchas viviendas en mal estado y con necesidades urgentes de rehabilitación además de muchos solares que necesitan ser edificados y que han dejado grandes zonas sin habitar. Además de todo lo realizado hasta ahora en los programas de ayuda autonómico y estatal, que se deben proponer **iniciativas para atraer al sector residencial**. En especial en intramuros, que es la más degradada, se debe incentivar el aumento de población con medidas para la rehabilitación y construcción de nuevas de viviendas estableciendo líneas de ayuda.

Por otro lado, el fenómeno de los **alojamientos turísticos** es una clave a considerar y que puede ofrecer algún tipo de solución paliativa en algunas zonas específicas del centro, pero que, en cualquier caso, debe ser estudiado y analizado en profundidad debido a las connotaciones sociales negativas que puede llegar a tener. En especial debe contemplarse los antecedentes de otras ciudades que han experimentado comportamientos inadecuados aparejados al fenómeno, con gran afectación de la convivencia ciudadana y rechazo por parte de la sociedad. Para evitar que en un futuro se produzca un crecimiento desproporcionado y ante el riesgo de convertir el espacio urbano en un escenario temporal de servicios, se debe determinar cuál es la capacidad o admisión máxima de estos alojamientos en cada zona de la ciudad en aras de mantener unos niveles de cohesión urbana.

- **Barrios históricos**

Sin duda el **principal problema** que debe abordar la ciudad **es el envejecimiento de sus edificaciones residenciales**. En la ciudad existen muchos barrios y edificios residenciales que tienen más de 50 años de antigüedad y que han quedado desfasados respecto a las exigencias normativas actuales por no haber sido adaptados a ella. En algunos casos la adaptación no se ha efectuado por motivos económicos, en otros por falta de interés de sus ocupantes y en otros casos también por imposibilidad técnica o material de hacerlo adecuadamente debido a las limitaciones del diseño del propio edificio o su entorno.

En especial, la adaptación de la normativa queda significada en la disposición de ascensor en el edificio. Actualmente **disponer de ascensor para acceder una vivienda en altura es una necesidad fundamental** para evitar que los ocupantes con movilidad reducida o edad avanzada puedan quedar atrapados en sus viviendas. Muchos de los edificios de 3 o más plantas de altura que no están adaptados, están ubicados en barriadas históricas envejecidas (Ver apdo. 4.2.6. Tabla 23) que están experimentado, un proceso progresivo de despoblación y abandono.

Las familias que disponen de suficientes recursos económicos para costarse una vivienda sin barreras y mejor adaptada, se trasladan a otros edificios en otros barrios, quedándose en el barrio las más vulnerables; aquellas que carecen de recursos suficientes para adaptar los edificios (no sólo recursos económicos sino

también de administración y gestión). La consecuencia es la **pérdida del modo de vida, idiosincrasia y modelo de convivencia** que han mantenido durante años y que también ha caracterizado e identificado a estos barrios, modificando también el nivel de cohesión social existente haciéndolo menos atractivo para nuevos vecinos.

Por ello se propone **realizar un estudio pormenorizado de los barrios** de la ciudad para determinar, por un lado, el nivel de habitabilidad existente y el grado de vulnerabilidad residencial de los mismos y por otro, para estudiar las medidas y estrategias de intervención posibles mediante procedimientos gestionados o financiados por la administración.

- **Zona rural y núcleos diseminados**

Las características y particularidad del extenso territorio rural de Jerez hacen necesario un posicionamiento previo. Jerez, además del núcleo principal, cuenta en su territorio con 24 núcleos urbanos que abarcan una población total de casi 30.000 habitantes. También existen asentamientos diseminados en donde viven otros 2.500 habitantes. Para la ciudad es un reto permanente la conservación de la forma de vida de estas zonas en compatibilidad con su desarrollo urbano e integración con el conjunto del municipio. Desde la perspectiva del PMVS entendemos que la deriva de la política de vivienda en estas zonas es determinante y debe actuarse integrando los dos modelos para encontrar sinergias. Es necesario **realizar un estudio significativo** y también una apuesta permanente por recuperar el modelo de vida sostenible que tradicionalmente representa la zona rural y adaptarlo a las necesidades y exigencias actuales, tal y como piden los colectivos ciudadanos y las aportaciones participativas.

- **Eliminación de Infravivienda**

La lucha contra la infravivienda y la erradicación del chabolismo ha sido uno de los objetivos y prioridades de la política de vivienda de la ciudad. Se ha avanzado mucho en este campo pero, para seguir manteniendo el pulso en su extinción, se debe priorizar la intervención en algunas zonas del casco urbano con bolsas de infraviviendas.

Además de las zonas comentadas anteriormente del centro histórico y la zona rural, **el barrio con más urgencia de actuación es el de San Juan de Dios** del distrito oeste.

- **Consolidación del derecho a la vivienda - Desahucios**

Avanzar en la lucha contra los desahucios requiere seguir manteniendo el apoyo institucional y administrativo para su mediación. Por ello se debe seguir potenciando las acciones de la Oficina de Intermediación de Desahucios y de la Empresa Municipal de la Vivienda. EMUVIJESA

9ª Instrumentos de política de vivienda y suelo

Para avanzar en las medidas de activación de políticas de vivienda y suelo es necesario la coordinación de los instrumentos urbanísticos y de gestión que dispone el propio municipio en distintas delegaciones municipales así como relanzar y potenciar otras medidas.

Para ello es necesario, en primer lugar, Integrar los servicios de atención y gestión en **Emuvijesa como una ventanilla única** y la actualización permanente y puesta al día del **patrimonio Municipal de Suelo**.

Por otro es necesaria coordinar las acciones urbanísticas potenciando el **Registro de solares, la inspección técnica de edificios (ITE)** así como los **Instrumentos de la política de suelo y vivienda**.⁸⁵

También se deben implementar acciones encaminadas a impulsar:

El **mantenimiento del parque** residencial

La mejora de la **accesibilidad y la instalación de ascensores**

La **colaboración público-privada** en la gestión

El uso adecuado de la vivienda estudiando **el stock de viviendas sin uso aparente** perteneciente a **sociedades y entidades bancarias**

El **fomento del alquiler**

9ª Actualización permanente de datos

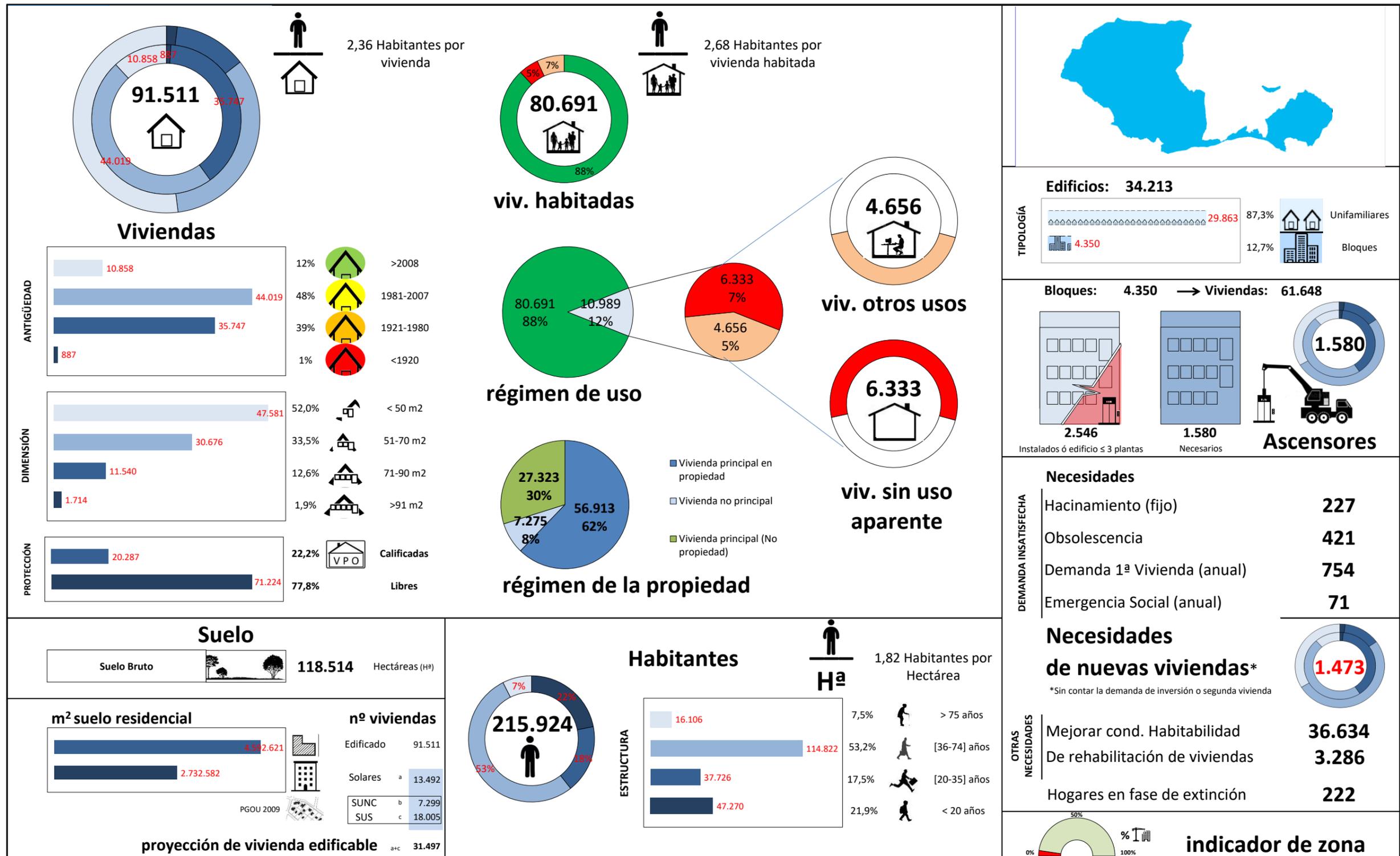
- **Datos en tiempo real**

El conocimiento de la realidad de la ciudad y la obtención de datos altamente fiables y actualizados permite hacer un correcto diagnóstico, imprescindible para determinar las necesidades de la ciudad en materia de vivienda.

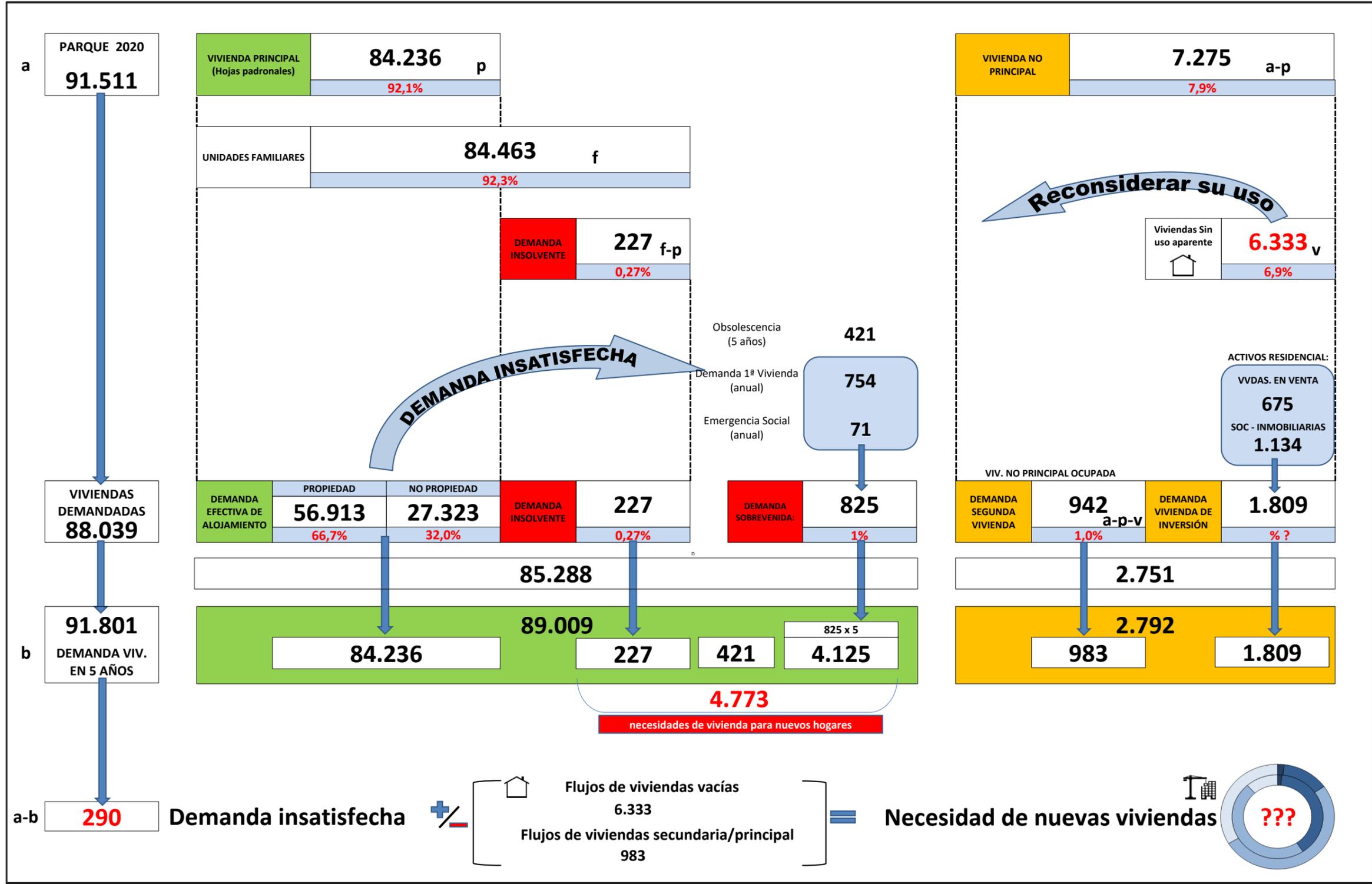
La obtención e identificación de los datos a fecha 1 de enero de 2020 ha supuesto un gran esfuerzo para el equipo redactor de este documento que ha empleado buena parte del tiempo en su determinación. Especialmente importante ha sido la intervención del área SIG del Ayuntamiento en la georreferenciación de las bases cartográficas. No obstante algunos datos aún se encuentran archivados en papel o en fuentes analógicas sin digitalizar. Hay datos a los que no hemos podido acceder por las dificultades de la estructura administrativa y permisos de acceso.

Por ello y en aras a que seguir avanzando en el conocimiento y necesidades de la ciudad, proponemos que se facilite y potencie en la administración local, mediante aplicaciones informáticas, la disponibilidad y el **uso preferente de bases de datos georreferenciadas**, que permitan *en tiempo real* la identificación, el acceso y la actualización diaria de los datos.

⁸⁵ Normas Generales. Título V. *Instrumentos de la política de Suelo y Vivienda*. PGOU Jerez, Ayto. Jerez, 2009



Gráfica 38: Ficha de datos Jerez. Fuente: Elaboración propia 2020



Gráfica 39: Estimación de la demanda. Fuente: Elaboración propia 2020

6.2 Caso particular: El centro histórico.

El centro histórico de Jerez representa un caso particular y paradigmático en la ciudad de algunas de las principales problemáticas que hemos abordado a lo largo de este PMVS. Tal vez sea el **espacio urbano con mayores necesidades de intervención de toda la ciudad** y en donde existen, desde hace ya muchos años, problemas transversales de diversa índole (degradación de edificios, falta de habitantes, problemas sociales y de convivencia, carestía de servicios, deterioro de viales, etc.) que suponen una discontinuidad manifiesta de la cohesión del tejido urbano y social de la ciudad. Abordar y resolver esta problemática supone unos de los principales desafíos y retos para la gestión municipal.

Las carencias son de tal magnitud que, desde hace algunos años, vienen siendo objeto principal de **análisis y debate en la ciudad** por distintos agentes y colectivos; urbanistas, arquitectos, empresarios, agentes sociales, políticos, etc. y con la implicación y compromiso de los ciudadanos organizados en distintos colectivos y asociaciones vecinales.

Tras muchos logros y esfuerzos por parte de las administraciones y organismos públicos, algunos de estos problemas están ya parcial o totalmente resueltos, otros, en cambio, han quedado únicamente analizados o planteados para su asunción, desenlace o definitiva resolución. El municipio cuenta ya con suficientes documentos, conclusiones y aportaciones de estudios y de mesas de trabajo realizadas al respecto, que no hace necesario que se abunde más sobre el estudio y análisis del particular, en tanto **se planteen líneas estratégicas o directrices para su resolución**⁸⁶. Por ello en este apartado hemos, simplemente, constatado el problema para, a continuación, emitir nuestra opinión sobre el particular, a la luz de los datos analizados en el PMVS.

Consideraciones:

En primer lugar hay que hacer una distinción: Dentro del centro histórico, la zona interior de la muralla medieval, es decir, el espacio **intramuros**, es la zona del centro de la ciudad con mayor índice de deterioro. De este espacio intramuros es, sin duda, **el barrio de San Mateo** el conjunto más afectado y, a todas luces, el barrio más degradado de la ciudad.

Diagnóstico del PMVS

Como resultado de las **Mesas de Centro Histórico** llevadas a cabo entre el Ayuntamiento y los distintos agentes sociales y colectivos de la ciudad, el municipio encargó que se hiciese un estudio pormenorizado de la zona intramuros. Éste se concluyó en abril de 2014 con el epígrafe **Diagnóstico de intramuros**⁸⁷ y aglutinó la información recogida de viviendas y locales por manzanas de ordenación, Gran parte de los datos quedan también reflejados en el **mapa de infravivienda**⁸⁸.

Por otra parte, con los datos que hemos obtenido en el PMVS podemos tener un diagnóstico actualizado de la situación. Conocemos que en el espacio intramuros del centro histórico viven 4.985 habitantes, de los cuales la amplia mayoría (56.1%) tienen entre 35 y 74 años de edad. Hay 763 edificios dedicados a viviendas. El número total de viviendas es de 2.736 unidades. La mayoría de las viviendas, 444 (58,2%) son viviendas independientes y el resto 319 (41,8%) son viviendas que forman parte de bloques o edificios.

La amplia mayoría de las viviendas de esta zona 1.491 viviendas tienen una antigüedad que estriba entre 13 y 39 años. Más del 55% de las viviendas (1.520 viviendas) tienen una superficie inferior a 50 m² por lo que se trata de viviendas pequeñas. Por su antigüedad y estado de conservación se estima que alrededor de un 70% de estas viviendas (875 viviendas) necesitan una intervención de rehabilitación, no solo para adaptarlas a la normativa actual sino también para que conserven unas buenas condiciones de habitabilidad y estén en adecuación con su uso. También se estima que unas 150 viviendas necesitan una intervención importante para adaptarlas a los requerimientos residenciales e incluso un número indeterminado de ellas no podrán ser adaptadas y quedarán obsoletas o incapacitadas para un uso residencial.

En cuanto a la ocupación, **374 viviendas no tienen uso aparente**; esto representa el 14% del total. Este porcentaje duplica al del resto de la ciudad que está en torno al 7%. También el porcentaje de viviendas de otros usos, como la segunda vivienda etc. (que es el 9% -261 viviendas) es casi el doble del resto de la ciudad.

Tan solo el 12 % de las viviendas de la zona (351 viviendas) tienen calificación de protección y mientras que a en diciembre de 2020 hay 117 demandantes de vivienda protegida inscritos y residentes en este espacio intramuros.

Sumando las necesidades de vivienda derivadas del hacinamiento familiar, la obsolescencia de los inmuebles y la demanda de primera vivienda de los hogares, se puede estimar que actualmente en el espacio Intramuros, es necesario disponer o construir 42 viviendas nuevas para absorber esta demanda existente. Además, es

necesario rehabilitar otras 875 viviendas para adaptarlas a la normativa en vigor, como se ha mencionado anteriormente.

Por otra parte hay 53 solares residenciales sin edificar que suman una superficie libre 6.425 m². Haciendo una proyección estrictamente algebraica de la edificabilidad de estos solares, se podría calcular que es posible realizar en ellos una edificación de 88 viviendas aproximadamente.

Qué duda cabe que las necesidades de nuevas viviendas aquí planteadas, pueden ser afrontadas desde **distintas perspectivas o estrategias de intervención**. Como puede ser el incentivo de la rehabilitación, el de la construcción de nuevos edificios, el fomento de la plena ocupación de los inmuebles vacíos o cualquier otra. También es obvio que los problemas de la zona deben resolverse conjuntamente y mediante **acciones transversales** que aborden la coyuntura socio-económica y las carencias estructurales existentes. En cualquier caso y sea cual sea la estrategia marcada, el resultado buscado en materia de vivienda deberá **consensuarse con los agentes sociales y requiriendo la participación e implicación de la ciudadanía**.

Baste decir que si, por ejemplo, se consigue que una buena parte de las viviendas potencialmente vacías en este perímetro de la ciudad puedan ocuparse, no solo se podría solventar la demanda existente sin construir nuevas viviendas, sino que también podría atraer a nuevos vecinos esta zona deprimida de la ciudad e incrementar su escasa población. Esta propuesta podría ser una solución, pero, antes de plantearse es necesario establecer un consenso en el modo de llevarla a cabo y **concretar la forma de incentivar al ciudadano de esa plena ocupación**. Hacerlo forma parte del posicionamiento ideológico y del debate político del modelo de ciudad.

⁸⁶ En la fecha de la redacción del presente documento la Delegación de Urbanismo ha presentado un documento denominado *Plan Integral de Regeneración Urbana del centro histórico* que se ha publicado en la web municipal para ser sometido a un proceso participativo por parte de la ciudadanía y del cual se pretende extraer conclusiones para el desarrollo de actuaciones en el centro histórico.

⁸⁷ *Diagnóstico Intramuros Jerez* de la Frontera. Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A., abril 2014

⁸⁸ *Mapa de infravivienda*. Ayuntamiento de Jerez. Emuvijesa, 2016

6.3 Consideraciones para una estrategia de rehabilitación energética en el sector de la edificación

Los objetivos de inversión, actuación y recuperación de la ciudad en el marco de la sostenibilidad urbana según los criterios de las distintas agendas urbanas y de ciudad **pivotan indefectiblemente en el equilibrio energético y en el uso adecuado de los recursos ambientales**. Por ello en aras de establecer criterios de actuación para solventar problemas urbanos y en especial los de vivienda y suelo como es el caso de nuestro documento es necesario estudiar y tener muy en cuenta la *Estrategia a largo plazo para la rehabilitación energética en el sector de la edificación en España*. (ERESEE 2020)⁸⁹

Este documento establece una serie de conclusiones de las que podemos destacar que a la vista de los resultados expuestos que la política analizada y relativa a las actuaciones de rehabilitación de la envolvente térmica y de sustitución de instalaciones térmicas tendría un **impacto socioeconómico muy positivo** en el caso de que consiguiese movilizar la inversión privada contemplada.

Impacto socioeconómico

Los efectos positivos identificados en esta política ocurren principalmente en el periodo 2025-2030 ya que el ritmo de rehabilitación de edificios es mucho más elevado en ese periodo. No obstante, los efectos positivos podrían adelantarse en el tiempo, siempre que sea posible acelerar las actuaciones y el número de viviendas rehabilitadas durante el periodo 2021-2025.

- **Inversión**. La política prevé la rehabilitación de la envolvente térmica de un total 1.200.079 viviendas y la sustitución de 3.845.288 instalaciones térmicas, lo que movilizaría una inversión de 26.047 M€ a lo largo de la década, de los cuales más de una **cuarta parte**, 7.140 M€, procederían de **fondos públicos** (estatales y europeos).

- **Ahorro energético**. El ahorro energético total acumulado alcanzaría 7.440 ktep, lo que supondría un ahorro acumulado de 7.730 M€ **en la factura energética de los hogares**. Este ahorro, además, continuará más allá del periodo analizado (2021- 2030).

- **PIB**. El impacto económico en términos de PIB se situaría entre 2.339 y 6.517 M€ a lo largo del periodo, lo que **supondría un aumento adicional del 0,44 % sobre el PIB previsto** en 2030.

- **Empleo**. La política generaría entre 32 mil y 85 mil empleos a lo largo del periodo, lo que supondría un **aumento adicional del 0,42 %** sobre el empleo previsto en 2030.

- **Administraciones públicas**. El impacto neto sobre las cuentas de las AA.PP. es positivo. **Los ingresos aumentarían** entre 1.018 M€ y 3.976 M€/anuales a lo largo del periodo, lo que permitiría cubrir holgadamente la financiación pública necesaria para impulsar esta política que se sitúa entre 219 M€ y 980 M€/anuales.

- **Impacto distributivo**. La política tendría un impacto progresivo. El consumo aumentaría en todos los tipos de hogares, pero lo haría **en mayor medida en los hogares de menor renta** (aumentaría un 1,63 % para los hogares del quintil 1 de renta y 1,46 % para los hogares del quintil 2 de renta en el año 2030).

Energía solar en las cubiertas

Además también hay que tener en cuenta lo indicado en el *Estudio sobre el potencial de generación de energía solar térmica y fotovoltaica en los edificios residenciales españoles en su contexto urbano*, que permite extraer las siguientes conclusiones sobre las **posibilidades de aprovechar la energía solar que incide en las cubiertas** de los edificios residenciales, para satisfacer las necesidades energéticas de los hogares españoles:

1. Se confirma el excelente recurso solar existente en el territorio nacional representado por las capitales de provincia y ciudades autónomas, así como el interés, para su aprovechamiento en edificios, de considerar cubiertas inclinadas con orientaciones diferentes de la sur (orientación óptima a efectos de maximizar la captación solar anual).

Con ello se incrementan las posibilidades de aprovechamiento solar, dada la diversidad del parque edificatorio residencial existente.

2. Del análisis de la energía final esperable del aprovechamiento solar de las cubiertas consideradas (cubiertas planas e inclinadas 30º con distintas orientaciones) mediante instalaciones solares térmicas y fotovoltaicas se infiere que las **cubiertas inclinadas proporcionan una mayor productividad** por metro cuadrado que las planas: en particular, y considerando el promedio de las localidades analizadas, un 170% si la orientación es Este Oeste y un 210% si la orientación es Norte-Sur. Esto es debido al mejor aprovechamiento de las cubiertas inclinadas (donde los captadores solares se pueden disponer paralelos a los paños de cubiertas) que de las planas (donde los captadores solares se disponen en filas paralelas). En la actualidad, el mercado de las instalaciones solares ofrece

soluciones desarrolladas específicamente para cubiertas planas e inclinadas, lo que permite un fácil aprovechamiento de su potencial de generación energética.

3. El análisis de la **demanda energética** de los edificios residenciales realizado a partir de datos oficiales de consumo energético de los hogares españoles en el período 2010-2017 permite constatar que más del 90% está **asociada** a usos susceptibles de ser abastecidos por **instalaciones solares**, en particular: calefacción, agua caliente sanitaria, iluminación y electrodomésticos (con pesos promedio sobre el consumo total del 43%, 19% y 30% respectivamente).

4. Con el objeto de cuantificar la posible cobertura de tales usos por parte de instalaciones solares situadas en las cubiertas de las **15 tipologías edificatorias ("clústeres")** consideradas en este estudio, se han definido tres escenarios en los que se ha fijado una cobertura del 60% de la demanda energética anual para producción de agua caliente sanitaria. En todos los casos los análisis de cobertura se han realizado en periodos anuales (escenarios 1 y 2) y estacionales (escenario 3, periodos de calefacción y refrigeración), es decir, comparando la demanda con la generación de energía final en los periodos temporales considerados. Queda fuera del alcance de este estudio la realización de balances energéticos horarios.

Se especifican varios escenarios de actuación. En el primer escenario se plantea el **uso compartido de las cubiertas** para la producción de agua caliente sanitaria mediante instalaciones solares térmicas y la satisfacción de la demanda eléctrica para iluminación y electrodomésticos mediante instalaciones solares fotovoltaicas.

El porcentaje de ocupación de cubiertas y la cobertura de la demanda energética anual de las viviendas obtenidos para las distintas tipologías de edificios (de viviendas unifamiliares, plurifamiliares de 1 a 3 plantas y plurifamiliares de 4 o más plantas) y en el conjunto de localidades analizadas tal y como puede apreciarse de los valores promedio, en los edificios de viviendas unifamiliares y plurifamiliares de baja altura que analiza el documento, se podría cubrir la totalidad de la demanda eléctrica, generándose excedentes eléctricos superiores a la demanda eléctrica de las viviendas. En las viviendas de edificios plurifamiliares de 4 o más alturas se alcanzaría una cobertura promedio próxima al 80% de la demanda eléctrica, y unos excedentes equivalentes al 10% de dicha demanda.

En el segundo escenario se plantea el **uso exclusivo de las cubiertas para instalaciones fotovoltaicas**, así como una producción de agua caliente sanitaria mediante soluciones tipo termo eléctrico. Los resultados de cobertura de la demanda eléctrica para iluminación y electrodomésticos y la generación de excedentes son del mismo orden de magnitud que los del escenario anterior, si bien numéricamente algo inferiores (entre un 7 y un 20%, considerando los resultados promedio).

⁸⁹ <https://www.mitma.gob.es/el-ministerio/planes-estrategicos/estrategia-a-largo-plazo-para-la-rehabilitacion-energetica-en-el-sector-de-la-edificacion-en-espana>, junio 2020

En el tercer y último escenario se plantea de nuevo el uso exclusivo de las cubiertas para instalaciones fotovoltaicas, obteniéndose **la producción de agua caliente sanitaria y la calefacción mediante bombas de calor accionadas eléctricamente**. Los valores promedio de cobertura de la demanda en el periodo de calefacción están en el entorno del 90%, 80% y 45% en los edificios de viviendas unifamiliares, plurifamiliares de 1-3 plantas y plurifamiliares de mayor altura, respectivamente. El resto del año los valores promedio de cobertura de la demanda energética estarían en torno al 95- 100%. En lo que respecta a la generación de excedentes, **duplicaría la demanda eléctrica anual para iluminación y electrodomésticos en viviendas unifamiliares**, siendo aproximadamente un 90% y 10% en promedio en viviendas de edificios de 1-3 plantas y mayor altura, respectivamente.

5. El cálculo de la captación de energía solar en las cubiertas de los diferentes tejidos urbanos analizados se ha basado en datos obtenidos con la técnica LIDAR (Light Detection And Ranging). Este tipo de datos son de enorme utilidad, ofreciendo nuevas oportunidades de análisis. Sin embargo, presentan también ciertas limitaciones, siendo la más relevante el hecho de que la precisión de los estudios que pueden realizarse está sujeta a la resolución espacial de los datos LIDAR. Para este estudio se han utilizado los datos LIDAR ofrecidos por el Instituto Geográfico Nacional, cuya resolución en términos de distancia entre puntos, para el ámbito espacial analizado, varía de pocos centímetros hasta 1,2 metros. Esta precisión permite ofrecer resultados aceptables a nivel de tejido, pero para un análisis a la escala de edificio sería recomendable una resolución superior.

6. El análisis de los valores de irradiación media anual de cada uno de los tejidos analizados revela diferencias significativas, con una variación entre el valor máximo y mínimo obtenido en torno a un 20%. Estas diferencias se deben a las distintas tipologías de los edificios y sus cubiertas en cada uno de los tejidos. A lo que se añaden las características propias de las cubiertas, como los ángulos de inclinación y su orientación. Las más relevantes son los **cambios de altura entre edificaciones colindantes, que provocan que unos edificios arrojen sombra sobre otros**, y una mayor o menor presencia de **volúmenes salientes en cubierta** (como casetones de ascensor, chimeneas, instalaciones, petos, etc.) que incrementan la superficie de sombras arrojadas sobre la propia cubierta.

7. El **análisis de los valores de irradiación media** de cada uno de los tejidos, atendiendo a los dos periodos del año estudiados (calefacción y refrigeración) revela, en primer lugar, que los valores de irradiación acumulados en cada uno de los periodos son similares, aun cuando el periodo de calefacción (1 de octubre al 31 de mayo) cubre tan sólo 8 meses y el periodo de refrigeración (1 de junio al 30 de septiembre) cubre 4 meses. Aunque esta circunstancia es conocida, ya que la diferencia es consecuencia de la variación de la posición del sol a lo largo del año, se han podido cuantificar de forma más precisa estos valores para cada uno de los tejidos estudiados. El mismo análisis revela que la diferencia entre los valores de irradiación entre tejidos es ligeramente superior a la media anual en el periodo de octubre a mayo (21,5%) que en el periodo de junio a septiembre (18,0%).

8. Los tejidos urbanos con valores más elevados de irradiación anual son los de Vivienda Unifamiliar (VU), Bloque en H (BH) y Bloque Lineal (BL). Las características comunes de las cubiertas de los edificios de estos tejidos urbanos son **la menor cantidad de elementos sobresalientes en cubierta**. Sin embargo, los tejidos urbanos con valores menos elevados son los de Ensanche, Parcelación Periférica y Manzana Moderna, tejidos que presentan cubiertas con una gran complejidad volumétrica y abundante presencia de elementos sobresalientes (casetones de ascensor o de instalaciones, chimeneas, mansardas, construcciones en cubierta o pequeñas terrazas y petos), que aumentan la superficie de cubierta que recibe sombras arrojadas a lo largo del día y **reduce, por tanto, las posibilidades de captación de la radiación solar**. A ello se suma, también, la diferencia de altura de las distintas cubiertas, que produce sombra de unos edificios sobre otros.

9. El análisis comparativo de la variación de la irradiación solar media en cubiertas por superficie de parcela arroja resultados mucho más diferenciados que el análisis anterior, con una variación entre el mayor valor obtenido y el menor del 380%. Esta circunstancia es debida a que en este caso los valores anteriores de irradiación por superficie de cubierta se ven modificados por un factor que depende de la proporción de la superficie de parcela ocupada por la edificación. En este caso, **los tejidos urbanos analizados con mayores valores son el de Bloque Lineal, el Bloque en H y el Casco histórico**, casos en los que los edificios ocupan frecuentemente la superficie total de las parcelas, mientras que **los tejidos urbanos con menores valores** de irradiación solar media de cubierta por superficie de parcela son la tipología de **Vivienda Unifamiliar y Vivienda Adosada en Hilera** seguidos, a bastante distancia, por la Manzana Moderna. En estos casos la superficie que los edificios ocupan en cada parcela es muy reducida respecto a la superficie total.

11. Se puede concluir, por tanto, el excelente potencial que presentan las cubiertas de los edificios representativos del parque residencial español para satisfacer sus necesidades energéticas principales desde una perspectiva anual neta, es decir, comparando la demanda con la generación esperable de energía final resultado de **aprovechar el potencial existente mediante instalaciones solares activas**. En este sentido, los resultados numéricos presentados difieren de los que se obtendrían de la realización de balances horarios entre demanda y generación, dadas las diferencias entre los perfiles temporales de demanda de edificios residenciales y los de generación procedente de instalaciones solares. A este respecto, conviene **resaltar la ventaja que presentan para los edificios de viviendas plurifamiliares las instalaciones fotovoltaicas de uso compartido** frente a las individuales, ya que la agregación de perfiles de demanda reduce la variabilidad y, por tanto, permite un mejor aprovechamiento de la electricidad producida por las instalaciones. Del mismo modo, el uso de técnicas de Gestión de la demanda orientadas a desplazar consumos a horas de generación solar tendría efectos positivos en la cobertura de la demanda agregada. Por último, conviene mencionar que la incorporación de sistemas de almacenamiento fijos o móviles (Vehículos Eléctricos) que almacenen excedentes de producción y con los que abastecer demandas diferidas permitirían una gestión eficiente e integrada de la generación y el consumo eléctricos de los edificios.

Aunque el estudio de potencial solar de las ciudades españolas se ha realizado exclusivamente para las cubiertas de los edificios residenciales del parque de viviendas, cabe destacar la enorme oportunidad que ofrecen también otros elementos de la envolvente de los edificios, como son las fachadas. Estas permiten, además de la colocación de **elementos de aprovechamiento solar activo especialmente diseñados para fachadas**, la incorporación de estrategias de diseño pasivo, relacionadas principalmente con la **relación ancho de calle-altura de edificio, el tamaño y ubicación de los huecos en fachada, así como con los tipos de vidrios y protecciones solares**, que se puedan incorporar para mejorar su eficacia y comportamiento a lo largo del año. Dada la diversidad de situaciones en los contextos urbanos españoles **es fundamental la realización de estudios específicos**.

Por último es necesario resaltar el papel que puede representar la generación de energía, tanto solar térmica como fotovoltaica, en el parque de viviendas existente para caminar hacia una transición energética justa.

Conclusiones

Este estudio establece una conclusión final, que dice lo siguiente:

En el periodo 2021-2030 un porcentaje elevado de las rehabilitaciones en viviendas-consistirá en un **cambio de las instalaciones actuales por otras con equipos más eficientes**. Se prevé una penetración importante de las calderas de condensación y en las zonas climáticas de-invierno menos severas cada vez adquirirá más importancia la bomba de calor.

En todo caso **se deberán implantar las medidas más eficientes en los subsistemas de distribución y emisión**. Debe replantearse el uso de la energía solar térmica con especial incidencia de la recuperación de las instalaciones existentes hoy fuera de uso.

El nuevo **marco regulatorio de autoconsumo** facilitará el desarrollo de la producción de generación eléctrica de forma distribuida.

En los periodos 2040 y 2050 (2031-2050) se prevé un mix de generación eléctrica con un mayor porcentaje de energía renovable, en paralelo se habrá ido **desarrollando el plan de rehabilitación**, por lo que es de esperar que el número de viviendas con un buen nivel de aislamiento térmico permita la penetración más sencilla de la bomba de calor incluso en las zonas climáticas más severas.

Al mismo tiempo se habrán desarrollado **nuevas tecnologías para combustibles renovable como pueden ser el biogás o el hidrogeno** que podrán ser utilizados en la rehabilitación de las viviendas.

En este periodo también se espera que se desarrollen las redes que permitan la integración óptima de todos estos recursos.

TERCERA PARTE: Estratégica

7 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

ÍNDICE:

| | | |
|-------|--|-----|
| 7.1 | Introducción | 347 |
| 7.1.1 | Alineación de objetivos | 347 |
| 7.2 | Restricciones al diseño de objetivos..... | 350 |
| 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 |

7.1 Introducción⁹⁰

Este bloque estratégico aborda el planteamiento de acciones destinadas a dar solución a las necesidades y problemáticas detectadas en la fase analítica anterior. Después del proceso participativo realizado desde el Ayuntamiento en la plataforma electrónica *Jerez la ciudad que quieres vivir*⁹¹ se han terminado de definir y concretar los objetivos y estrategias que marcarán el desarrollo de este Plan Municipal.

Las líneas estratégicas se dividen en dos niveles:

- Objetivos
- Estrategias

Los **Objetivos** se establecen para afrontar las líneas maestras definidas en la normativa sectorial y en la Ley del Derecho a la Vivienda. Se dividen en dos tipos: Objetivos Generales y Objetivos Específicos.

Los **Objetivos Generales** son aquellos que se marcan para definir a grandes rasgos líneas directrices de actuación en materia de política municipal. En el presente Plan se han agrupado 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 Plan de Ordenación Urbana**

Los Objetivos Generales, están formados a su vez por otros **Objetivos Específicos**, más concretos, que permiten desarrollar determinados procesos que sean cuantificables, medibles a través de indicadores, así como calendarizar su ejecución en el tiempo y programar los plazos de cumplimiento en el periodo de vigencia del plan. Los Objetivos Específicos, en suma, buscan dar respuesta concreta a las problemáticas detectadas en el bloque analítico con la aplicación de programas de actuación adecuados para cada problema específico.

Cada Objetivo Específico dispondrá de una **Estrategia de desarrollo** asociada al mismo, que podrá definirse con anterioridad, previa, o paralelamente a su ejecución. Las Estrategias marcarán el calendario, camino a seguir u hoja de ruta para la consecución de los Objetivos Específicos planteados y serán de gran ayuda para poder valorar económicamente y calendarizar el programa de actuación.

7.1.1 Alineación de objetivos

Al igual que se indica en el anterior Plan Local de Vivienda de Jerez, desde el Gobierno Local se entiende que la adecuada combinación de tres elementos

(gestión, demanda-identificación de necesidades de vivienda y oferta de suelo) constituyen las bases que permiten diseñar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo que garantice el derecho que ampara a todos los jerezanos y jerezanas de acceder a una vivienda digna y adecuada.

El Ayuntamiento de Jerez es consciente que para que este esfuerzo sea realmente efectivo, debe ser compartido y coordinado con las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda (y muy especialmente con la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), a la que habrá que proponer los acuerdos que permitan viabilizar una gran parte de las actuaciones propuestas.

➤ Alineación con el plan Vive de Andalucía.

Nuestros objetivos se encuentran **alineados con** las conclusiones y programas específicos desarrollados en **el Plan Vive**, y pivotan sobre los aspectos y datos destacados en el su preámbulo. Son los siguientes:⁹²

*Respecto a la financiación hipotecaria, existen tipos de interés bajos y reducción de los gastos que suponen para los prestatarios la contratación de una hipoteca, lo cual favorece e impulsa el mercado inmobiliario, propiciando un ascenso en la formalización de contratos de compraventa de viviendas. De la revisión de los datos de los últimos años, indicar que la **vivienda protegida de nueva construcción** se ha situado en **mínimos históricos** a lo largo de la segunda mitad del año 2018, suponiendo solo un porcentaje del 1,63 por ciento, dentro de las operaciones de compraventa realizadas en Andalucía durante el expresado periodo.*

En el segundo trimestre de 2020 la relación entre la vivienda usada y la vivienda nueva es de **6 viviendas usadas por cada nueva**. Del total de viviendas escrituradas, 78.972, solo 4,48% son de vivienda protegida 3.358. El valor tasado de la vivienda libre en Andalucía se sitúa en 1.292,40 €/m² y en Cádiz en 1.329,50 €/m², mientras que el de la vivienda protegida es en Andalucía de 1.108,20 €/m² y en Cádiz de 1.142,70 €/m².

Actualmente el **número de transacciones de vivienda usada** es más de cuatro veces **superior al de la vivienda nueva**, cuando en 2011 estos números eran similares. En 2019 el total de viviendas registradas fue de 503.875, y menos de dos de cada diez viviendas eran viviendas de nueva construcción, es decir 90.690 viviendas, y el resto 413.185 correspondían a vivienda usada.

También se indica desde el Ministerio que el precio medio de la vivienda libre mantiene un incremento continuo a lo largo de los cinco últimos años, y concretamente en el último trimestre se observa una ligera reducción del -1,7%, hasta alcanzar **un valor de 1.610 €/m² en el segundo trimestre de 2020**. En cuanto a la relación entre los precios de la vivienda libre y la vivienda protegida, se observa

que el precio de la primera es, actualmente, un 42% superior al de la vivienda protegida. Hay que tener en cuenta que en 2008 el precio de la vivienda libre casi duplicaba el de la vivienda protegida.

En cuanto al precio de la vivienda libre usada retoma valores de hace ocho años, mientras que el precio de la vivienda protegida se mantiene prácticamente inalterable. La relación entre ambos precios se mantiene en el entorno de la cuarta parte entre los años 2013 a 2017. Si hace diez años el precio de la vivienda protegida representaba casi la mitad del de la vivienda libre usada, este porcentaje se ha ido reduciendo progresivamente hasta situarse en el 29,1 % registrado en el último trimestre. Es decir que **el precio medio de la vivienda protegida es actualmente casi un tercio más barato que la vivienda libre usada**.

El peso de la vivienda nueva crecerá en el contexto inmobiliario, potenciado por la demanda extranjera, lo que previsiblemente suponga un **aumento de los precios de la vivienda libre**, que retoma valores del año 2010, permaneciendo prácticamente sin cambios el precio de la vivienda protegida.

El **número de viviendas libres terminadas** en el segundo trimestre de 2020 ha sido de 14.480, un 19,2% menos que hace un año. Y se concedieron 2.429 calificaciones definitivas de vivienda protegida. En relación con las viviendas libres iniciadas, en el segundo trimestre de 2020 se han iniciado 15.024 viviendas, lo que representa un 42,4% menos en relación con el mismo trimestre del año anterior.

El precio de la vivienda protegida en Andalucía representaba un 44,95 por ciento menos que el de la libre, la diferencia de precios se ha ido reduciendo, hasta posicionarse en el 16,45 por ciento registrado en el tercer trimestre del año 2019, muy distanciado del porcentaje nacional del 31,40 por ciento, existiendo una gran disparidad entre los distintos municipios. Por ello se aconseja **ajustar el precio máximo de las viviendas protegidas**, para adaptarlo a las circunstancias de cada municipio andaluz, de forma que se compagine la existencia de una vivienda asequible para las familias con menos recursos, con la viabilidad de las promociones, que facilite y fomente el desarrollo de actuaciones de vivienda protegida. Concretamente en la provincia, el precio de la vivienda protegida es un 13,5% inferior al precio de la vivienda libre usada.

Por concretar en Jerez, indicar que se han producido en el 2º trimestre del 20 un total de **502 transacciones inmobiliarias**, de ellas 463 son de vivienda libre y 39 de protegida. En cuanto al precio tasado, hablamos de 1.414,30 €/m² para viviendas de menos de 5 años y de 951,50 €/m² para las de más de 5 años.

En relación al **mercado del alquiler**, la proporción de población que ocupa la vivienda en este régimen es todavía reducida, acentuándose en mayor medida en las viviendas ocupadas por los jóvenes de 16 a 29 años, debido en gran parte a las consecuencias de la crisis económica en ese grupo de población, pero también al

⁹⁰ El desarrollo de los objetivos propuestos se basan en parte, en la aplicación de los vigentes Planes Andaluz y Estatal de Vivienda. Este Plan Municipal se encuentra adaptado al 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.

⁹¹ https://www.jerez.es/ciudad/jerez_la_ciudad_que_quieres_vivir/

⁹² Conclusiones extraídas del preámbulo del Plan Vive en Andalucía

cambio en las preferencias. El alquiler tiene mayor peso en las **viviendas de menor tamaño**, mientras que la propiedad predomina notablemente en las viviendas de mayor tamaño. En cuanto a las rentas del alquiler, al igual que los precios de la vivienda libre, han mostrado un incremento significativo en los últimos años, situándose en la provincia en un 1,1 %. Uno de los factores que influyen en este aspecto es el auge de la **vivienda turística**, que tiene como consecuencia dificultar el acceso a la primera vivienda. El Ministerio de Fomento ha publicado recientemente el Sistema Estatal Índices Alquiler de Vivienda, donde para Jerez en el año 2018 se obtiene que la renta media para una vivienda colectiva es de 5,4 €/m² y para una unifamiliar de 4,9 €/m², estableciéndose una cuantía media de arrendamiento de 585 €.

En relación a las personas que han perdido la vivienda en la que residían debido a un procedimiento de **ejecución hipotecaria o de desahucio por falta de pago** de las rentas de alquiler, podemos decir que la evolución del número de lanzamientos practicados derivados de ejecución hipotecaria manifiesta una **tendencia decreciente**.

Esto no sucede con los lanzamientos derivados del **impago de alquiler**, que han **aumentado** en un 8,1 por ciento respecto del año anterior⁹³. La atención a las personas desahuciadas de su domicilio habitual y que se encuentran en una situación de emergencia habitacional aconseja la existencia de **programas específicos para el realojo de las familias afectadas por desahucios** y también programas destinados a solucionar las **emergencias habitacionales**, más necesarios tras la situación creada como consecuencia de la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19.

El incremento de los precios de la vivienda en venta y en alquiler que como se ha dicho se está produciendo en los últimos dos años, especialmente en las grandes ciudades, unido a la reactivación del mercado de la vivienda libre, hacen necesario volver a **promover viviendas a precio asequible**, para dar respuesta a los jóvenes y, en general, a quienes acceden a su primera vivienda.

En cuanto a la **vivienda en alquiler social**, el Ministerio de Fomento en el Boletín Especial de Vivienda Social, una de las primeras conclusiones obtenidas es que en España existe un parque de vivienda social (vivienda en alquiler de titularidad pública) situado en el entorno de las 290.000 viviendas. De las cuales, unas 180.000 son de titularidad de las comunidades autónomas y entidades dependientes, y otras 110.000 viviendas son de titularidad de los ayuntamientos y entidades dependientes. Unas cifras basadas en las respuestas aportadas por las 17 comunidades autónomas y en el escalado por población de los datos aportados por un total de 162 municipios que han respondido al cuestionario, y que representan 21,9 millones de habitantes. Este parque de 290.000 viviendas sociales ofrece cobertura a un 1,6% de los 18,6 millones de hogares que habitan en España.

⁹³ Durante el proceso de redacción de este Plan nos hemos visto inmersos en una de las crisis sanitarias más importantes que han tenido lugar en nuestra historia. Como consecuencia de ella, se han visto muy afectadas las políticas que tienen como objetivo la consecución del derecho a la vivienda. Por

En relación a los jóvenes, de 18 a 35 años, su número ha disminuido en Andalucía aunque siguen constituyendo un segmento de población considerable, que además representa el 37 por ciento de las personas demandantes de vivienda protegida, inscritas en los Registro Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aconsejándose la **creación de programas específicos para jóvenes** destinados a satisfacer su necesidad de vivienda.

Se estima que es necesario **el fomento de la promoción de nuevas viviendas** que incremente la oferta de vivienda protegida tanto en alquiler como en venta, teniendo en cuenta además que en la actualidad se estima que existe en nuestra Comunidad Autónoma suelo reservado para la construcción de al menos 290.000 viviendas protegidas.

En relación al estado del parque residencial, se indica que la mitad de las viviendas principales de Andalucía se construyeron antes de 1980, por lo que nos encontramos en nuestro territorio con **un parque residencial envejecido**, debiéndose apoyar el fomento de la conservación y la mejora de la eficiencia energética, además de la mejora de la accesibilidad.

Se deben promover **ciudades más humanas** mediante la rehabilitación, especialmente de las zonas más desfavorecidas de Andalucía, considerando los ámbitos de actuación establecidos tanto en la “Estrategia Regional Andaluza para la Cohesión e Inclusión Social” (ERACIS).

El Plan Vive incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucionales y estatutariamente consagrados, dando preferencia a **jóvenes**, a **personas mayores**, a personas con **discapacidad**, a **mujeres embarazadas sin recursos**, a **víctimas de violencia de género** y de **terrorismo**, **familias numerosas**, a personas que se encuentren en **riesgo de desahucio** o de **exclusión social** y a los **jóvenes ex tutelados** de la Junta de Andalucía.

➤ Alineación con la Agenda Urbana de Andalucía.

Al igual que el Plan Vive, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2020-2024 de Jerez, plantea unos objetivos que están en concordancia con los especificados en la Agenda Urbana de Andalucía.

Esto es:

ello, todas las administraciones han puesto en marcha acciones y programas que mitiguen el impacto sobre este bien imprescindible para el desarrollo de una vida en condiciones dignas. Ya que la evolución e impacto de esta crisis está por determinar, hemos considerado oportuno no incluir

- Avanzar en la construcción de una ciudad ajustada al **modelo mediterráneo** con una **equilibrada compacidad**, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad.
- Aprovechar el **potencial emprendedor** y la contribución innovadora de las áreas urbanas para alcanzar los objetivos de desarrollo regional.
- Mejorar la **competitividad** del sistema de la ciudad fortaleciendo la **cohesión territorial** de Andalucía.
- Incorporar a todos los **actores sociales y económicos** de la ciudad en el diseño de políticas de vivienda y suelo.

➤ Alineación con la Agenda 2030 España.

La Agenda 2030 del Gobierno realiza la siguiente reflexión sobre el derecho a la vivienda en toda su amplitud:

“La vivienda es uno de los principales problemas sociales que enfrentamos como país y un factor que arrastra a muchas personas a la exclusión social. La Encuesta de Condiciones de Vida de 2018 nos situaba frente a una realidad en la que más de un 7% de la población tiene problemas para hacer frente a los gastos relacionados con la vivienda principal –hipoteca o alquiler y gastos de los suministros básicos–, un porcentaje que se eleva hasta el 15% en el caso de los hogares con menores, y hasta el 17% en el caso de las familias monoparentales. En los últimos cinco años se han iniciado casi 100.000 ejecuciones hipotecarias sobre viviendas de personas físicas en nuestro país”

ninguna mención específica en este Plan, ya que el desarrollo de las mismas dependerá de las condiciones de cada momento determinado y de las distintas medidas que cada Administración ponga en práctica.



Por otro lado, casi el 15% de la población reside en una vivienda en alquiler a precio de mercado, un porcentaje que es aún mayor en el caso de las familias con hijos e hijas a cargo (19,2%). Un mercado del alquiler que, debido al aumento de la demanda y a una oferta de vivienda habitual cada vez más limitada, ha tenido como consecuencia un incremento significativo de sus precios en el último año, agravando aún más las dificultades de muchas personas para acceder a la vivienda.

Garantizar el acceso a una vivienda digna y adecuada para todas las personas es uno de los compromisos del Acuerdo de Gobierno. Para ello, plantea un conjunto de actuaciones entre las que se incluyen medidas normativas para **poner techo a las subidas abusivas de los precios del alquiler** en determinadas zonas de mercado tensionado. La definición de un **Sistema Estatal de Índices de Referencia de Precios del Alquiler de Vivienda** constituye un paso previo, que posibilitará que ayuntamientos y/o comunidades autónomas que así lo consideren, puedan regular las subidas abusivas, teniendo en consideración los posibles efectos en forma de contracción de la oferta. **La declaración de zonas de mercado tensionado** corresponderá a los ayuntamientos, en base a criterios técnicos y con carácter temporal y excepcional, cuando se haya producido un incremento abusivo y sostenido de las rentas de alquiler de vivienda habitual, que obstaculice el acceso a la vivienda a un precio razonable.

El 30 de junio el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana presentó el Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda, que ofrece una primera herramienta estadística estatal sobre precios. Permitirá, por tanto, que todas las administraciones tengan un conocimiento más preciso sobre el mercado del alquiler para la toma de decisiones políticas, así como para aplicar políticas fiscales o de otra índole que incrementen la oferta y, de este modo, reducir los precios. Este índice es solo una medida más dentro de un **ambicioso programa en materia de vivienda** que desarrollará los compromisos recogidos en el Acuerdo de Gobierno para esta legislatura⁹⁴.

En el apartado 7.7 Tablas se especifica pormenorizadamente el desarrollo de las acciones concretas planteadas en cada objetivo general y en sus objetivos específicos, y su relación con el Plan Vive.

Así mismo en el apartado 8.2 se incluye la programación y evaluación económica de los objetivos y medidas.

7.2 Restricciones al diseño de objetivos

Incidencia del Plan de ajuste Municipal

La grave situación de la crisis económica que durante los últimos años ha generado una fuerte caída de la actividad económica y por ende, una fuerte bajada en la recaudación de recursos por parte de las entidades locales, está ocasionando retrasos acumulados en el pago de las obligaciones que los Ayuntamientos han contraído con sus proveedores y una incidencia negativa en la liquidez de las empresas.

Derivada de esta situación económica el Ayuntamiento de Jerez está, desde hace algunos años, sometido a las ajustadas restricciones económicas derivadas de un **Plan de Ajuste**⁹⁵ conforme al Real Decreto-ley 4/2012, de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales.

Por consiguiente, a la hora de establecer **objetivos y estrategias** en el Presente PMVS, se han considerado las dificultades que pudieran derivarse de esta importante carencia presupuestaria y limitación ejecutiva. Finalmente se han planteado en este documento, **líneas de actuación**, que puedan cumplir con estas restricciones y que no impliquen tampoco, un incremento, a priori, de presupuesto municipal anual. Todo ello, sin menoscabo de la atención a las necesidades y problemáticas existentes en la ciudad.

Es por ello, **las actuaciones planteadas en este documento**, se establecen principalmente en **función de la concurrencia de programas específicos** que ayuden a la puesta en marcha de actuaciones, así como de la importante **apuesta por el desarrollo de una política social de vivienda** que el Ayuntamiento de Jerez plantea.

Esta concurrencia de programas, se materializará mediante la solicitud de cuantas subvenciones o programas de ayuda de agentes externos sean convocadas. Estas pueden ser de **administraciones públicas, entidades financieras, empresas u organismos diversos** que por una razón u otra, puedan disponer de recursos económicos para efectuar programas de ayudas en la ciudad.

Principalmente se han tenido en cuenta las disposiciones presupuestarias y cuantías económicas porcentuales que se establecen en los programas de actuación de los planes Estatal y Autonómico para la ciudad de Jerez. En especial, **las cuantías aprobadas para Jerez en los programas del Plan Vive** en Andalucía de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbana 2020-2030.

⁹⁴ Agenda 2030 España (<https://www.agenda2030.gob.es/>), 2020

⁹⁵ Informado favorablemente por la Secretaría General de Coordinación Financiera Autonómica y Local del Ministerio de Hacienda y Función Pública el 31/1/2018

OG1

7.3 Objetivo General I

| OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS | | | | | |
|---|-------------------------------------|--|--|--|---|
| Objetivos | Estrategias (Objetivos Específicos) | | | Programas | |
| O1 OBJETIVO I ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA | 1.1 | P _{VP} | Promoción de Viviendas Protegidas Públicas y Privadas. | P _{VP- parque} | Programa Fomento del Parque de V. Protegidas en alquiler. |
| | | | | P _{VP- reservado} | Programa Promoción de VP en reservas de terrenos con destino a VP |
| | | | | P _{VP- autoprom} | Programa de VP en régimen de autopromoción |
| | | | | P _{VP- jóvenes} | Programa Ayudas a jóvenes para adquisición de VP |
| | 1.2 | P _{OD} | Reajuste cuantitativo y cualitativo de la Oferta/Demanda de Vivienda. | P _{OD- urbanismo} | Programa de ajuste Oferta/Demanda urbanismo |
| | | | | P _{OD- fallidas} | Programa de culminación de promociones fallidas |
| | | | | P _{OD- deshabitadas} | Programa de estudio de viviendas deshabitadas |
| | | | | P _{OD- alquiler. deshabitadas} | Programa de alquiler de viviendas deshabitadas |
| | | | | P _{OD- municip. deshabitadas} | Programa de gestión de viviendas municipales deshabitadas |
| | | | | P _{OD- ONG. deshabitadas} | Programa intermediación de alquiler residencial y social |
| | 1.3 | P _{CVP} | Fomento de la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas. | P _{CVP- alquiler} | Programa fomento de Cooperativas de VP en alquiler |
| | | | | P _{CVP- Emuvijesa} | Programa fomento de solares de Emuvijesa para Cooperativas |
| | 1.4 | P _{AS} | Fomento de la vivienda de Alquiler Social . | P _{AS- afa municipal} | Programa de puesta funcionamiento de la Agencia Local de Fomento del Alquiler (ALFA) |
| | | | | P _{AS- vulnerables} | Programa ayudas a vulnerables de viv. Gest. Adm. Públicas, Ent. Públicas y Ent.3er Sector Acción Social |
| | | | | P _{AS- cesión de uso} | Programa de incorporación de viviendas de entidades al parque público para su cesión de uso |
| | | | | P _{AS- fondo social} | Programa de gestión de viviendas del Fondo Social |
| | 1.5 | P _{AP} | Generación de Alojamientos Protegidos . | P _{AS- privadas} | Programa compra de viviendas privadas |
| | | | | P _{AP} | |
| | 1.6 | P _{AL} | Incentivar y facilitar el Acceso al alquiler | P _{AL- inquilinas} | Programa de ayudas a personas inquilinas |
| | | | | P _{AL- inquilinas del parque público} | Programa ayudas a inquilinos del parque público residencial |
| | | | | P _{AL- rentas} | Programa de Bonificaciones de rentas |
| P _{AL- permutas} | | | | Programa de Permutas de viviendas | |
| 1.7 | P _{ES} | Gestión y desarrollo de mecanismo para la adjudicación de viviendas de Emergencia Social . Ayudas para mejorar la calidad de vida. | P _{ES- desahucios} | Protección personas afectadas por desahucios: "Nadie sin hogar" | |
| | | | P _{ES- realojo} | Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio | |
| | | | P _{ES- apoyo} | Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial | |
| | | | P _{ES- integración social} | Programa para la integración social | |
| | | | P _{ES- avra} | Programa de ayuda al impago del parque público | |
| | | | P _{ES- pago rentas} | Programa de ayuda social al pago de rentas | |
| | | | P _{ES- suministros} | Programa de pago de suministros | |

ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

Tal y como se establece en las conclusiones y en base a lo que se deriva del Estudio de Necesidades de Vivienda, se concluye que para Jerez, hasta el año 2024, se deberían promover en torno a 5.000 viviendas. De las cuales el 30 % aproximadamente deberían estar protegidas de algún modo.

Esta cifra queda cubierta con plena suficiencia por las previsiones constructivas, ya que el PGOU tiene una capacidad para los próximos años de un total de **31.497 viviendas**.

Una de las líneas principales de intervención en el mercado y en el sector es la **creación y fomento de viviendas con alguna clase de protección**. Esta línea de actuación, abierta a todos los agentes públicos y privados que quieran participar, se apoya en un estudio sobre las necesidades de este bien social realizado en nuestra ciudad y pretende ser un eje vertebrador de las líneas de intervención a efectuar en materia de vivienda.

Por lo tanto, el presente PMVS, mediante el volumen que propone de generación de nuevas viviendas garantiza, de facto, a todos los jerezanos la disponibilidad de viviendas y además, a los que económicamente lo necesiten, **el acceso a la vivienda protegida** adecuada a sus necesidades.

En este mismo sentido se facilitará el **acceso al alquiler** a aquellos jerezanos y jerezanas que quieran optar por esta alternativa a la hora de disponer de una vivienda digna y asequible.⁹⁶

Enmarcamos dentro de este objetivo general las siguientes estrategias

- **Garantizar y hacer efectivo el acceso**, en cualquier régimen de acceso, a **una vivienda digna y adecuada** a la ciudadanía de Jerez, adaptada a las características y necesidades familiares, sociales y económicas de la población.
- Promover el **acceso al alquiler** como fórmula ideal para aquellos demandantes que, por sus características socioeconómicas, no puedan acceder a una vivienda en propiedad.

⁹⁶ En este sentido, el Ayuntamiento de Jerez, a través de la empresa municipal EMUVIJESA, gestionará las ayudas existentes dirigidas a este fin y articuladas en torno a las siguientes actuaciones.

OE_{1.1}

Objetivo específico

Promoción de Viviendas Protegidas públicas y privadas

VP

Este objetivo general de promoción de viviendas incluye cualquier régimen de acceso: Alquiler (**A**), Alquiler con Opción a Compra (**AOC**) y Venta (**V**). De todas formas y dada su importancia, existen objetivos específicos que abordan de una forma más detallada las viviendas de alquiler y los alojamientos protegidos.

En base a los programas recogidos en el Plan Vive en Andalucía y en el Plan Estatal, y de acuerdo a las disponibilidades económicas y acceso a las ayudas públicas que se establezcan, así como la financiación de las entidades financieras, se desarrollarán actuaciones de **vivienda protegida**, tal y como se deriva del Estudio de Necesidades de Vivienda del presente PMVS. Todo ello en base a la programación que promotores públicos y privados realicen.

En este sentido se favorecerá e incentivará el régimen de acceso del Alquiler con Opción a Compra (**AOC**), como una posibilidad de acceso mucho más asequible para familias con recursos económicos limitados. La dificultad para acceder al crédito y la actual situación económica y laboral hacen que muchas personas que quieren acceder a la compra de una vivienda, el alquiler con opción a compra es una salida cada vez más común, ya que permite invertir el dinero destinado al alquiler a una posible compra. El Plan Vive establece la posibilidad de la venta de viviendas protegidas en alquiler con opción de compra antes del plazo señalado en la normativa autonómica, cuando se realice a la persona inquilina que haya ocupado la vivienda al menos durante los dos últimos años⁹⁷.

También y conforme al nuevo *Plan Vive*, **se podrán calificar** como viviendas protegidas aquellas procedentes de promociones de nueva construcción, en ejecución o ya terminadas, rehabilitación o reforma integral. Todas ellas podrán estar calificadas como: Régimen Especial (**RE**), General (**RG**) y de Precio Limitado (**PL**). Más adelante se especifica con más detalle el inicio del estudio para la puesta en marcha de la definición de la **Vivienda de Protección Municipal** por parte de la Delegación de Urbanismo para aquellos suelos reservados para la construcción de viviendas protegidas.

En las formulas previstas en el Plan Vive se facilitará al máximo **a la juventud** jerezana el acceso a la vivienda digna y adecuada. A fin de garantizar el perfecto

⁹⁷ Actualmente Emuvijesa dispone de tres promociones donde se ofertan viviendas en alquiler con opción a compra, son las siguientes: Plaza José Ramón Fernández Lira (Calipso), Avenida Rey Juan Carlos (Dédalo) y Estella del Marqués (Casas del Salado).

conocimiento de la situación de los jóvenes en la ciudad, se abordará en colaboración con la **Delegación de Juventud un estudio** que permita diseñar las actuaciones de forma correcta y garantizando el acercamiento de las administraciones.

De la misma manera, podrán tener cabida en este Plan la promoción de viviendas en **autopromoción**, que según el artículo 29 del Plan Vive se acogerán al régimen legal de viviendas protegidas que corresponda en función de los ingresos de los destinatarios.

Para el desarrollo específico de este objetivo se aplicarán los siguientes programas traspuestos de los del Plan Vive:

PVP- parque

➤ Programa Fomento del Parque de V. Protegidas en alquiler

El objeto de este programa es fomentar la disponibilidad de un **parque de viviendas en alquiler a precios limitados**, especialmente en aquellos suelos en los que exista la vinculación a dicho uso, como es el caso de los suelos correspondientes al 10 por ciento del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas.

Serán destinatarias de este programa las personas y entidades promotoras de viviendas protegidas, públicas y privadas. Las viviendas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales **no superen 2,50 veces el IPREM**, cuando se trate de promociones calificadas en régimen especial, o 4 veces el IPREM cuando se trate de promociones de régimen general, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las viviendas realizadas que se deriven de la aplicación de este programa se acogerán al régimen legal establecido para las **viviendas protegidas de régimen especial o general en alquiler**.

PVP- reservado

➤ Programa Promoción de VP en reservas de terrenos con destino a VP

El objeto de este programa es fomentar la construcción de viviendas y alojamientos protegidos en los **terrenos** que urbanísticamente estén **reservados** a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Serán destinatarias de este programa las personas y entidades promotoras de viviendas o alojamientos protegidos y las unidades familiares adjudicatarias de los mismos que cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el **Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía**.

Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de **régimen especial, régimen general y de precio limitado**, pudiéndose destinar a la venta o al alquiler. Estas promociones deberán estar ubicadas en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de vivienda protegida, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

PVP- autoprom.

➤ Programa de VP en régimen de autopromoción

El objeto del presente programa la promoción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, consiguiendo con ello la **participación directa** en todo el proceso **del destinatario final de la vivienda**.

Serán destinatarias de este programa las unidades familiares cuyos ingresos anuales **no superen 2,50 veces el IPREM** en el caso de viviendas protegidas de **régimen especial; 4 veces el IPREM** para las viviendas protegidas de **régimen general**, y **5,50 veces el IPREM** en las viviendas protegidas de **precio limitado**, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Las viviendas realizadas al amparo del presente programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de **régimen especial, régimen general y de precio limitado**, debiéndose destinar a **vivienda habitual del auto promotor**. Las parcelas sobre las que se ubiquen estas viviendas deberán ser propiedad del auto promotor y deberán estar clasificadas urbanísticamente como suelo urbano consolidado de forma previa a su enajenación. Estos suelos deberán permitir la tipología residencial unifamiliar, de forma que sea técnicamente posible la ejecución individualizada de las viviendas.

Los ayuntamientos, entidades locales o promotores públicos, **podrán enajenar** de forma individualizada y por parcelas, **terrenos para la ejecución de viviendas protegidas en régimen de autopromoción individual**. La enajenación de los terrenos se realizará conforme a los procedimientos legalmente establecidos. La

entidad enajenante podrá hacerse cargo de la redacción de los proyectos técnicos y la dirección técnica de las obras, así como del plan de seguridad y salud, y en tal caso y sin perjuicio de lo establecido en la normativa tributaria aplicable, asumirá el coste de los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico, todo lo cual se podrá añadir al coste de adquisición de los terrenos, que será fijo y no podrá exceder de lo previsto en el artículo 24 del Plan Vive.

La adquisición de terrenos con el destino previsto en el presente programa estará sujeta a **condición resolutoria**, para el caso de incumplimiento de la edificación a cuyo destino sirve la enajenación en el plazo que se determine, **que no podrá exceder de cinco años**

PVP- jóvenes

➤ Programa Ayudas a jóvenes para adquisición de VP

Este programa tiene por objeto facilitar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida en **régimen de propiedad**, así como fomentar la promoción de viviendas protegidas destinadas a este grupo de especial protección.

Serán destinatarias de este programa las personas menores de 35 años en el momento de solicitar la correspondiente ayuda, con **ingresos familiares inferiores a 4 veces el IPREM**, que reúnan los requisitos para el acceso a una vivienda protegida, previstos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y su Reglamento, y que accedan a la compra, o adjudicación por una cooperativa de viviendas, de una vivienda protegida calificada de **régimen especial o de régimen general**, destinada a constituir su residencia habitual y permanente. Las personas beneficiarias de este programa deberán ser titulares de un contrato público o privado de adquisición o adjudicación de una vivienda protegida y justificar su efectiva compra o adjudicación.

OE_{1.2}

Objetivo específico

Reajuste cuantitativo y cualitativo de la Oferta/Demanda de vivienda

OD

Tal y como se indica en el apartado 4.3.1 de este Plan, la proyección de vivienda edificable de los suelos disponibles en Jerez actualmente, asciende a 31.497 viviendas en el horizonte temporal del desarrollo del PGOU vigente, mientras que

la estimación de la demanda prevista únicamente para el horizonte temporal de 5 años de este Plan de Vivienda y Suelo se ha calculado en 4.775 viviendas (ver apartado 4.1.4). En otras palabras la gestión del **suelo urbano planeado da respuesta holgada a las necesidades de vivienda** planteadas en Jerez, al menos, para los próximos 5 años.

POD- urbanismo

➤ Programa de ajuste Oferta/Demanda urbanismo

Por otro lado esta diferencia holgada entre las viviendas necesarias para la formación de nuevos hogares y las posibilidades de materialización de viviendas por el desarrollo del suelo actual, **están en proporción de 1 a 6**, lo que representa un **desfase significativo entre la oferta global y la demanda temporal**. La materialización de un volumen importante de nuevas viviendas en nuestra ciudad puede llegar generar a corto plazo un gran stock de viviendas disponibles de segunda mano que, tal vez, no pueda ser absorbido a corto plazo por la demanda. Es por ello que **la Delegación de Urbanismo deberá articular medidas para moderar la relación oferta / demanda** tales como el reajuste de la programación de desarrollo.

El asunto anterior se acrecienta en el caso de los suelos disponibles para vivienda protegida. Según las previsiones actuales del PGOU, el suelo de Jerez permite la ejecución de 11.002 viviendas protegidas y derivado del estudio de demanda del Plan de Vivienda conocemos que la ciudad necesita un número de 1.433 viviendas de este tipo. Ello genera una **proporción de 7,5 a 1 entre disponibilidad y necesidad de suelo de VP**.

Por consiguiente la Delegación de Urbanismo dentro del ámbito de sus competencias examinará la clasificación del suelo residencial revisando el porcentaje de viviendas protegidas asignadas a cada uno de ellos para estudiar la conveniencia de la inclusión de una nueva tipología de protección (VPM) tal y como se indica en el Objetivo 4.7.

En el Anexo II se muestran los cuadros con la distribución del número de viviendas posibles según las definidas en el Plan General.

POD- fallidas

➤ Programa de culminación de promociones fallidas

El ayuntamiento en aras de potenciar el ajuste entre oferta y demanda deberá poner en marcha intervenciones que faciliten la culminación de promociones en construcción que **se encuentran paralizadas** por situaciones relacionadas con la crisis mundial.

También se debe fomentar la adjudicación de viviendas existentes en promociones de promotores públicos que se encuentren sin adjudicar o precedentes de otros planes de vivienda.

POD- deshabitadas

➤ Programa de estudio de viviendas deshabitadas

En el artículo 43, *Medidas a disposición de las personas propietarias de viviendas deshabitadas*, de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se enumeran las acciones a realizar para incentivar la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas. Son las siguientes:

- Medidas de **intermediación en el mercado del arrendamiento** de viviendas que garanticen su efectiva ocupación.
- Aseguramiento de los riesgos** que garanticen el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas.
- Más **medidas fiscales** que determinen las respectivas administraciones públicas en el ejercicio de sus competencias.
- Subvenciones** para personas propietarias y arrendatarias y entidades intermediarias.
- Programas de cesión de viviendas**

El PMVS prevé la realización de un estudio sobre detección de vivienda vacía para su posterior movilización.⁹⁸ El objetivo es **conocer la realidad de este parque desocupado**, tanto en lo que respecta a su cuantificación y localización exacta, la tipología de las viviendas y su estado, como a los motivos por los que se encuentra en esta situación. Su movilización resulta estratégica en un momento en el que el mercado de la vivienda está experimentando un proceso de notable encarecimiento.

A partir de una evaluación realista del potencial efectivo del parque urbano residencial desocupado, se podrían establecer, por parte de la ciudad, metodologías de intervención.

⁹⁸ Según el último Censo de Vivienda de 2011, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, el parque de viviendas vacantes en Jerez ascendía a 10.213, si bien, la cifra de viviendas sin uso aparente detectada por el presente PMVS es de 6.333

⁹⁹ Esta asociación formada por voluntarios y por los propios usuarios que ya tienen o necesitan una vivienda, se encarga de realizar todas las reparaciones que sean necesarias para hacer la vivienda habitable y así como de la búsqueda de los recursos para amueblarlas.

Como punto de partida hay que establecer una la definición exacta y consensuada del término **vivienda vacía o deshabitada** que puede establecerse a partir del término vivienda **sin uso aparente** empleado en el PMVS.

La finalidad del consenso es poder medir y cuantificar por métodos objetivos cada una de las viviendas sin necesidad de visitarlas y en base a criterios de desocupación.

POD- alquiler. deshabitadas

➤ Programa de alquiler de viviendas deshabitadas

El Ayuntamiento abordará y estudiará la aplicación de **medidas que incentiven la puesta en el mercado de alquiler** de las viviendas que se encuentren vacías o deshabitadas.

POD- municip. deshabitadas

➤ Programa de gestión de viviendas municipales deshabitadas

Por otro lado, y mediante la colaboración entre la Delegación Municipal de **Patrimonio y Emuvijesa**, se pondrán a disposición de esta última, las **viviendas municipales que quedan desocupadas**. Esta colaboración se plasmará mediante un convenio para la cesión del uso de las mismas.

PROGRAMA INTERMEDIACIÓN DE ALQUILER RESIDENCIAL Y SOCIAL

POD- ong. intermediación

➤ Programa de promoción y gestión de viviendas de protección

Así mismo se estudiarán la puesta en marcha desde el Ayuntamiento de programas de colaboración con ONG's, para **la puesta en alquiler social** de viviendas deshabitadas previa actuaciones de rehabilitación.

En este sentido se prevé un proyecto de colaboración entre el Ayuntamiento y la asociación *Todos con Casa*⁹⁹, para la puesta en alquiler social de viviendas deshabitadas previa actuación de rehabilitación.

¹⁰⁰ Los costes de realización del proyecto ascienden a 16.500 euros y comprenden diversos conceptos. Concretamente se incluyen los costes de: trabajo y materiales de mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, de mobiliario de primera necesidad, de personal para la atención a familias, de seguros de voluntariado, dietas y transporte, los derivados del local de la asociación, de mantenimiento, alquiler, seguros, suministros, teléfonos, comunidad, limpieza, IBI, materiales de oficina y de gestión

Se trata de promover y gestionar actuaciones en viviendas protegidas o en viviendas libres, mediante la intermediación de contratos de alquiler, facilitando el acceso a las mismas de familias con vulnerabilidad residencial y económica¹⁰⁰.

Con este tipo de actuaciones se contribuirá a evitar la existencia de viviendas deshabitadas.

OE_{1.3}

Objetivo específico

Fomento de la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas

CVP

En el Decreto 91/2020 donde se regula el Plan Vive, queda definido en su artículo 22, que son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que **el 50 por ciento**¹⁰¹, de las viviendas o alojamientos sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración, o la cifra que en cada caso establezca el planeamiento urbanístico, **se calificarán de régimen especial** y preferentemente **se cederán en alquiler o se destinarán a las cooperativas de cesión de uso**¹⁰² salvo que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo correspondiente justifique su destino a otro programa.

La imposibilidad y dificultad de obtener financiación por parte de los promotores, hace viable la **colaboración público-privada** con la participación de una parte de las propias personas demandantes de vivienda en el desarrollo de la promoción de sus viviendas.

P_{CVP}- alquiler

➤ Programa fomento de cooperativas de VP en alquiler

Se hace conveniente desarrollar una línea de trabajo para poner en marcha actuaciones de vivienda protegida en alquiler promovidas por cooperativas sobre suelos en régimen de cesión de uso. El **Ayuntamiento**, mediante el convenio de

de la asociación necesarios para realizar la actividad, así como los costes de difusión y publicidad del proyecto y otros gastos menores derivados de la ejecución del proyecto.

¹⁰¹ O el porcentaje que establezca motivadamente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. En el caso del PMVS de Jerez no se establece al respecto ningún porcentaje de calificación de régimen especial.

¹⁰² Se refiere el artículo 97.3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento.

cesión correspondiente y con las condiciones de adjudicación, concurrencia, plazo y contraprestación económica o en especie que en cada caso se fijen, **aportaría suelo a las cooperativas**, sin la necesidad de desprenderse del patrimonio público. Estas cooperativas podrán recibir el asesoramiento jurídico y técnico por parte de los Servicios Técnicos Municipales.

PCVP- Emuvijesa

➤ Programa fomento de solares de Emuvijesa para Cooperativas

Por parte de Emuvijesa, se iniciarán gestiones con promotores privados y gestores de cooperativas para poner en marcha **actuaciones sobre los solares** que actualmente son propiedad de la empresa o ha realizado proyectos para promociones que aún no se han iniciado. (Ver Anexo III)

Se buscará preferentemente la **cesión de uso** como implementación de modalidades de adjudicación¹⁰³.

OE_{1.4}

Objetivo específico

Fomento de la Vivienda de Alquiler Social

AS

Dentro de este objetivo se desarrollan aquellos programas que permitan incorporar o destinar viviendas ya construidas al mercado del alquiler para familias con ingresos limitados. Son los siguientes:

PAS- afa municipal

➤ Programa de puesta funcionamiento de la Agencia Local de Fomento del Alquiler (ALFA)

Mediante los programas que se planteen por parte de la Consejería, se estudiará la puesta en funcionamiento la **Agencia Local de Fomento del Alquiler**.

La propuesta consiste en una **intermediación de contratos**, a modo de agencia inmobiliaria con garantías e incentivos para que propietarios particulares cedan a terceros sus viviendas en alquiler.

¹⁰³ Se prevé dedicar a este régimen la promoción de EMUVIJESA de 26 viviendas protegidas en régimen general en venta situada en la calle Cristal nº 4

Desde esta oficina se tramitarán las ayudas que contemple el Plan Vive. Así mismo se establecerán acuerdos con compañías de seguros que ofrezcan pólizas para cubrir daños e impagos. En contraprestación, la propiedad cederá su vivienda durante 3 años al programa, con un **alquiler concertado en función de los precios medios que existan en la ciudad**. Se realizará la selección de demandantes a través del correspondiente Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

PAS- vulnerables

➤ Programa ayudas a personas vulnerables para viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, Entidades Públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social

El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda o a cualquier alojamiento o dotación residencial a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras **personas especialmente vulnerables** por sus circunstancias personales, económicas o sociales y en especial con menores y personas dependientes a su cargo a través de la financiación de la renta a satisfacer por las Administraciones Públicas.

Estas viviendas serán cedidas a sus ocupantes mediante un **precio que no supere el 25 por ciento de los ingresos de la unidad de convivencia destinataria**. La entidad que reciba las viviendas se constituirá en la responsable de la gestión, control y seguimiento de la persona o personas que residan en las viviendas, alojamientos o dotación residencial, así como del precio que deban satisfacer sus ocupantes.

PAS- cesión de uso

➤ Programa de incorporación de viviendas de entidades al parque público para su cesión de uso¹⁰⁴

El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, y sean **ofrecidas libremente**, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su uso por las **personas de especial protección**, preferentemente por mujeres víctimas de violencia de género y por personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional con necesidad urgente de alojamiento, bajo la administración y gestión directa de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

¹⁰⁴ Actualmente Emuvijesa dispone de un convenio con la entidad Buildingcenter para la gestión por cesión del uso de 8 viviendas dedicadas al alquiler social

PAS- fondo social

➤ Programa de gestión de viviendas del Fondo Social

De la misma forma, se promoverán por parte de Emuvijesa convenios con las entidades bancarias para gestionar viviendas que estén en el **Fondo Social** para ser dedicadas a alquiler social que permita reducir las cuotas mensuales de alquiler. También se abordará la redacción de procedimientos de actuación en colaboración con la Delegación de Servicios Sociales Municipales para **mejorar la atención e intervención**.

PAS- privadas

➤ Programa compra de viviendas privadas

El Ayuntamiento ha puesto en marcha un procedimiento acogido a los fondos Europeos EDUSI, para la licitación de la **compra de viviendas privadas** con el objetivo de poner a disposición de los Servicios Sociales municipales de una **Bolsa de viviendas para el alquiler social**.

OE_{1.5}

Objetivo específico 1.5. Generación de Alojamientos Protegidos¹⁰⁵

AP

Se impulsarán alojamientos protegidos, que contarán con un **Plan de Intervención Social** que será redactado, tal y como establece el Plan Vive, por los Servicios Sociales Municipales. Se entiende como alojamiento protegido como una fórmula intermedia entre la vivienda habitual y la residencia colectiva, para facilitar el acceso a una vivienda a colectivos con necesidades especiales de alojamiento, que estarán integrados por una parte de estancia privada y otra en que, de forma comunitaria, se puedan desarrollar el resto de las funciones que son propias de una vivienda.

Estos alojamientos estarán destinados a demandantes con **riesgo de exclusión social**, y podrán ubicarse sobre suelos de equipamiento público, como queda establecido en la Ley del Derecho a la Vivienda

¹⁰⁵ Emuvijesa posee un estudio para la construcción de 80 Alojamientos protegidos en la calle Marcelo Villalobos

OE1.6

Objetivo específico

Incentivar y facilitar el Acceso al Alquiler

AL

Dentro de este objetivo quedan incluidas todas aquellas medidas que propicien y faciliten la permanencia en régimen de alquiler de aquellas unidades familiares en distintas situaciones socioeconómicas.

Los programas a aplicar para el desarrollo de este objetivo son los siguientes:

PAL- inquilinas

➤ Programa de ayudas a personas inquilinas

El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente de personas con ingresos limitados, mediante el otorgamiento de ayudas que contribuyan a hacer más asequible la renta de alquiler. Serán destinatarias de este programa las personas físicas con **ingresos inferiores a 2,50 veces el IPREM**, pudiendo determinar la orden que desarrolle este programa un límite superior de ingresos para casos excepcionales y justificados. Las personas beneficiarias serán titulares de un contrato de alquiler de vivienda habitual.

PAL- inquilinas del parque público

➤ Programa ayudas a inquilinos del parque público residencial

También se pondrán en marcha desde la Consejería de Fomento un programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el propósito de auxiliar a dichas personas cuando, ante situaciones sobrevenidas, acrediten **la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento**, en base a la determinación temporal de la renta, que en el ámbito protegido posee el carácter de máxima legal¹⁰⁶.

¹⁰⁶ Programa como el Alquiler 18-20 son ejemplo de estas ayudas. A modo de ejemplo Emuvijesa ha gestionado en el año 2019 subvenciones acogidas a este programa por importe de 116.894,99 €.

¹⁰⁷ Este tipo de acción ya la tiene puesta en marcha Emuvijesa en diferentes promociones de alquiler y alquiler con opción a compra, existiendo en la actualidad un total de 129 acuerdos de bonificación

PAL- rentas

➤ Programa de Bonificaciones de rentas

Emuvijesa gestionará con las entidades financieras la ampliación de los periodos de amortización y/o carencia de los préstamos hipotecarios que recaen sobre las promociones, con el propósito de **disminuir** mediante bonificación **las rentas mensuales de alquiler** de las personas inquilinas de su parque. Esto permitirá poder incorporar al mercado de alquiler a muchas familias que actualmente y debido a sus ingresos económicos quedan apartadas del mismo¹⁰⁷.

De la misma forma **AVRA, también actuará en este sentido** y cuenta con determinadas herramientas que pone a disposición de sus usuarios, cuando las condiciones socioeconómicas de los mismos lo requiere. Herramientas tales como el **Programa de Determinación Temporal de la Renta** por Circunstancias Socioeconómicas Sobrevenidas de la población residente en el PPV, que constituye una intervención de alto componente social, basada en la aplicación de medidas que alivien las cargas económicas que supone el uso de la vivienda pública en régimen de alquiler (renta, deuda contraída, pago de comunidad, gastos residenciales) a aquellos inquilinos que acrediten dificultades económicas por causas sobrevenidas¹⁰⁸.

PAL- permutas

➤ Programa de Permutas de viviendas

El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas, de forma indistinta, **tanto protegidas como libres**, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de propietaria o de arrendataria. Este procedimiento **quedará regulado específicamente en un procedimiento establecido por la Consejería**.

Emuvijesa también desarrollará durante la vigencia del Plan, un procedimiento de permutas y cambios de viviendas de su propiedad, a fin de dar respuesta a las solicitudes que sean presentadas por los inquilinos de su parque, permitiendo la continuidad de la habitabilidad en unas condiciones adecuadas.

Su finalidad será la incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso (ver OE1.4 –Pas cesión de uso) mediante la **captación de viviendas**,

y adendas de disminución de rentas, que para el año 2019 supusieron un esfuerzo económico de 201.501,10 €

¹⁰⁸ Estas actuaciones se engloban dentro del **Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía** definido en el artículo 65 del Plan Vive. Actualmente AVRA dispone de 39 acuerdos con inquilinos de su parque.

procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular, para que sean ocupadas **preferentemente** por personas que se encuentren en situación de **emergencia habitacional**¹⁰⁹

OE1.7

Objetivo específico

Gestión y desarrollo de mecanismos para la adjudicación de viviendas de Emergencia Social. Otras acciones para mejorar la calidad de vida

ES

Se ha establecido por parte de la Delegación de Acción Social una **metodología para la adjudicación de viviendas para la emergencia social**¹¹⁰ que tiene por objeto la regulación del acceso y utilización de este tipo de viviendas que el Ayuntamiento de Jerez dispone en cada momento, destinadas a alojamiento alternativo de unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los Servicios Sociales Municipales.

Las **viviendas de Emergencia Social se consideran un recurso social** en el marco de las prestaciones propias de los Servicios Sociales, formando parte del dispositivo público municipal de alojamiento alternativo. Constituyen un establecimiento residencial de carácter temporal, destinado a acoger a familias usuarias de los Servicios Sociales, que se encuentran en estado de necesidad social y/o riesgo de excusión, facilitando la normalización de su convivencia y su proceso de inserción social. Reglamento de Acceso y Uso de viviendas de emergencia social. En consecuencia, **será la Delegación de Bienestar Social, Igualdad y Salud**, a través de sus Servicios Sociales la que determinará la prioridad en el acceso a las mismas, atendiendo a los criterios y requisitos establecidos en el presente Reglamento, exceptuándose por tanto de la obligación de adjudicación a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Por ello **el Ayuntamiento de Jerez** determinará, a petición de los Servicios Sociales Municipales, y en función de su disponibilidad, las viviendas que se destinarán a

¹⁰⁹ Personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que sean detectadas y declaradas por los Servicios Sociales Comunitarios en situación de emergencia habitacional.

¹¹⁰ Reglamento de acceso y uso de viviendas de emergencia social. Ayuntamiento de Jerez. BOP, 19 febrero 2013

emergencia social, manteniendo permanentemente actualizado **un inventario** de las mismas, en el que se hará constar su ubicación, titularidad, superficie y distribución, dotación y estado de ocupación y demás datos que se consideren precisos¹¹¹.

En este apartado se podrán incluir también las viviendas obtenidas por la licitación EDUSI, así como las viviendas municipales puestas a disposición por parte de Emuvijesa.

Por otro lado la Delegación de Servicios Sociales Municipales pone en marcha una **ayuda de emergencia, conocida como "1+1"**, que permite conceder a familias en especiales circunstancias de falta de vivienda, la concesión de una ayuda consistente en el abono del mes de fianza y el primer mes de alquiler.

Como complemento a este programa, desde los Servicios Sociales municipales se disponen de ayudas a familias que se encuentren en especial riesgo de exclusión social, para el pago de los suministros de agua y luz¹¹².

Específicamente para el desarrollo de este objetivo se proponen la aplicación de los siguientes programas:

PES- desahucios

- Protección personas afectadas por desahucios: "Nadie sin hogar"

Este programa tiene por objeto proporcionar la **información y asesoramiento** a personas incursas en **procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria** de su vivienda habitual y permanente, o en riesgo de que dicho procedimiento se inicie, que incluirá intermediación con las entidades financieras y protección tras la pérdida de la vivienda, así como personas que muestren **incapacidad para hacer frente al pago de las rentas por arrendamiento** de la vivienda habitual y permanente que no sea de titularidad pública. También se incluirán personas de especial protección especialmente las que tengan ingresos familiares por debajo del umbral de la pobreza o se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

PES- realojo

- Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio

¹¹¹ Actualmente Emuvijesa tiene a disposición de los Servicios Sociales un total de 7 viviendas destinadas a familias en especiales circunstancias de vulnerabilidad. Así mismo y en colaboración con la Delegación de Acción Social se mantienen 6 plazas para mujeres con menores a su cargo.

El objeto de este programa es facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una merma de sus ingresos, **hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler**. El programa de realojo se dirige a las personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que hayan perdido la titularidad de su vivienda habitual como consecuencia de un procedimiento de ejecución hipotecaria o hayan sido desahuciadas por impago de las rentas del contrato de arrendamiento sobre su vivienda habitual.

Deberán estar en proceso de ejecución hipotecaria o en situación de desahucio por motivo de alquiler, aunque no se haya ejecutado el lanzamiento, y **tener acreditado** mediante informe de los servicios sociales comunitarios encontrarse en una **situación de vulnerabilidad residencial**. Estas personas tendrán acceso a una vivienda, preferentemente de promoción pública y en el caso de que no exista disponibilidad, se procurará el acceso a cualquier otra vivienda en alquiler.

PES- apoyo

- Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial

Este programa tiene por objeto proporcionar soluciones de **alojamiento de carácter transitorio** de las previstas en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, a las personas físicas, unidades familiares o de convivencia en riesgo o situación de exclusión social, determinada por los servicios sociales comunitarios, por encontrarse sin hogar o en una situación de absoluta imposibilidad de atender las obligaciones de pago derivadas de la renta del alquiler o del préstamo hipotecario de la vivienda en la que tenga establecida su residencia habitual y permanente.

PES- integración social

- Programa para la integración social

Este programa tiene por objeto atender el **pago de las ayudas** para la gestión de las viviendas para la **integración social**, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda¹¹³.

¹¹² En los últimos años (2016-2019) se han concedido un total de 7.874 ayudas para el pago del recibo de electricidad, y 19.325 para el abono del agua. El total económico en ayudas asciende a por importe de 2.189.367, 11 €. Se estima que para los años de vigencia del Plan esta ayuda se mantendrá en similares cuantías.

PES- avra

- Programa de ayuda al impago del parque público

Este programa tiene por objeto apoyar a los inquilinos del parque público autonómico de la Junta de Andalucía gestionadas por la entidad Avra, para auxiliar a personas **en situaciones sobrevenidas de impago** total y parcial de rentas.

PES- pago rentas

- Programa de ayuda social al pago de rentas

Este programa tiene por objeto el pago de rentas de alquiler por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento para personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

PES- suministros

- Programa de pago de suministros

Este programa tiene por objeto el pago por parte de los Servicios Sociales del Ayuntamiento de los suministros energéticos de personas que se encuentren en situación de vulnerabilidad.

¹¹³ Cabe reseñar que Emuvijesa dispone de un total de 227 viviendas destinadas a la integración social cuyo alquiler alcanza sólo el 50 % del alquiler establecido para una vivienda en esa misma promoción. La cuantía restante se complementa con una subvención de la Junta de Andalucía.

OG₂

7.4 Objetivo General II.

| OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS | | | | |
|---|-------------------------------------|------------------|---|--|
| Objetivos | Estrategias (Objetivos Específicos) | | | Programas |
| 02 OBJETIVO II CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL | | P _{EC} | Alineación con programas del plan nacional integrado de Energía y clima | P _{EC} - pobreza energética Medida 4.11. Lucha contra la pobreza energética. Protección de los consumidores vulnerables P _{EC} - eficiencia residencial Medida 2.6. Eficiencia energética en edificios existentes del sector residencial. |
| | 2.1 | P _{EI} | Eliminación de la Infravivienda . | P _{EI} - transformación Programa de transformación de Infravivienda P _{EI} - declaración de áreas Programa de solicitud de áreas de regeneración |
| | 2.2 | P _{CP} | Fomentar las actuaciones de mejora, conservación y mantenimiento del Parque de Viviendas de Jerez . | P _{CP} - rehabilitación Programa de rehabilitación de viviendas P _{CP} - adecuación funcional Programa de adecuación funcional básica |
| | 2.3 | P _{CA} | Fomentar las actuaciones de mejora, conservación y mantenimiento del Parque Residencial Colectivo privado. Accesibilidad . | P _{CA} - rehabilitación edificios Programa de rehabilitación de edificios. P _{CA} - accesibilidad Programa de Accesibilidad |
| | 2.4 | P _{EE} | Fomentar las actuaciones de mejora en la Eficiencia Energética en el parque público residencial colectivo de Jerez. | P _{EE} - vulnerabilidad Programa impulso a colectivos con vulnerabilidad energética. P _{EE} - emuvijesa Programa de Eficiencia Energética del parque de EMUVIJESA |
| | 2.5 | P _{PPA} | Actuaciones de mejora sobre el Parque Público Residencial titularidad de la Junta de Andalucía . | P _{PPA} - imprevisto Programa de mantenimiento y conservación imprevisto. P _{PPA} - previsto Programa de mantenimiento y conservación previsto |
| | 2.6 | P _{PPE} | Actuaciones de mejora sobre el Parque Público Residencial titularidad de la EMUVIJESA . | P _{PPE} - a demanda Programa de mantenimiento y conservación a demanda. P _{PPE} - mejoras Programa de mejora de edificios. |
| | 2.7 | P _{MA} | Actuaciones para la mejora de Áreas Concretas de la Ciudad . Centro Histórico. Área metropolitana | P _{MA} - barrios Programa de Intervención y Regeneración de Barrios P _{MA} - san juan de dios Programa de Intervención en el barrio de san Juan de Dios P _{MA} - zona rural Programa de intervención en la Zona Rural. P _{MA} - centro histórico Programa de revitalización del centro histórico. |
| | 2.8 | P _{RT} | Regulación del sector Residencial Turístico . | P _{RT} - impacto Programa de estudio del impacto del Alquiler Turístico |
| | 2.9 | P _{OA} | Otras actuaciones de interés | P _{OA} - bodegas Programa de fomento del cambio de uso de cascos bodegueros P _{OA} - espacios de trabajo Programa de fomento de espacios de trabajo y hábitat P _{OA} - cohousing Programa de cohousing |

CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Renovar y mejorar el parque de viviendas existente mediante las oportunas **medidas de rehabilitación y conservación**, que eviten el despoblamiento y favorezcan la integración social. Actuaciones de **Eficiencia energética. Accesibilidad**. Áreas de Intervención para la **regeneración urbana**.

Con este objetivo se pretende mejorar las condiciones del parque existente en Jerez, con la doble finalidad de **dignificar** tanto las **viviendas** y los **edificios**, como las **condiciones socioeconómicas** de sus moradores/as, especialmente cuando éstos/as estén en riesgo de exclusión social.

Tal y como queda recogido en el Plan Vive, existe una clara apuesta por reforzar e impulsar medidas que fomenten una cultura de la rehabilitación que propicie y posibilite un cambio de modelo en la sociedad principalmente **dirigida a racionalizar las intervenciones y reducir su impacto medioambiental**. Por ello el Ayuntamiento de Jerez solicitará la inclusión en los programas de rehabilitación del parque residencial recogidos en el Capítulo I del Título III del Plan Vive.

Este Ayuntamiento basará su política de rehabilitación donde sus principales líneas de actuación serán la actuación sobre los **barrios y barriadas históricas** de la ciudad, la actuación sobre la revitalización del **centro histórico** y las actuaciones a desarrollar para la singularidad de la **zona rural de Jerez**. (OE2.7) Además se trabajará para la eliminación de la pobreza energética mediante actuaciones, entre otras de eficiencia energética, y de asesoramiento a los consumidores. Así mismo se avanzará sobre la eliminación de las barreras arquitectónicas que favorezcan la accesibilidad.

Además hay que tener en cuenta los programas europeos que se pongan en marcha para la promoción de este tipo de actuaciones, por lo que el Ayuntamiento de Jerez solicitará cuantas ayudas sean convocadas. En este sentido, el **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030**, establece varias medidas destinadas a mejorar la habitabilidad de las viviendas y su eficiencia energética. Son las siguientes:

Alineación con programas específicos del Plan Nacional de Integrado de Energía y Clima

EC

PEC- pobreza energética

➤ **Medida 4.11. Lucha contra la pobreza energética. Protección de los consumidores vulnerables Implementación de la Estrategia Nacional Contra la Pobreza Energética.**

La Estrategia incluye una definición de pobreza energética y de **consumidor vulnerable**¹¹⁴ y proporciona una serie de indicadores oficiales de medición coincidentes con los utilizados por el Observatorio Europeo contra la Pobreza Energética (EPOV).

Los indicadores clave son:

1. **Gasto desproporcionado**: porcentaje de hogares cuyo gasto energético en relación con sus ingresos es más del doble que la media nacional.
2. **Pobreza energética escondida** (HEP): porcentaje de hogares cuyo gasto energético absoluto es inferior a la mitad de la media nacional.
3. Incapacidad para **mantener la vivienda a una temperatura adecuada**.
4. **Retraso en el pago de las facturas** de los suministros de la vivienda.

Adicionalmente, el análisis de estos **indicadores** se complementa con otros **derivados de la zona climática**, así como por variables que caracterizan las poblaciones seleccionadas (tamaño y tipo de hogar, quintil de renta de la unidad de consumo, situación de actividad de los miembros de la unidad familiar, etcétera).

Las actuaciones de la administración relativas a la promoción de parques de vivienda pública, el acceso a la vivienda o las actuaciones de los servicios sociales, deben tener en cuenta el **potencial del autoconsumo** para reducir la factura de la electricidad y la **dependencia energética** de las familias y los colectivos vulnerables. Asimismo, las medidas de promoción del autoconsumo deben ir dirigidas a que sean accesibles para el conjunto de la sociedad y en particular de los consumidores vulnerables quienes se ven excluidos del autoconsumo en condiciones de mercado sin medidas específicas.

Por otra parte, los esquemas de autoconsumo colectivo y los mecanismos más dinámicos de gestión de la energía permiten que Administraciones Públicas o entidades sociales puedan gestionar situaciones de pobreza energética, no solamente mediante ayudas económicas sino también mediante la asignación de una **participación en autoconsumos colectivos** promovidos por estas Administraciones Públicas o entidades sociales, que reducirían directamente la factura eléctrica de consumidores en riesgo de pobreza energética.

¹¹⁴ ("La pobreza energética es la situación en la que se encuentra un hogar en el que no pueden ser satisfechas las necesidades básicas de suministros de energía, como consecuencia de un nivel de ingresos insuficiente y que, en su caso, puede verse agravada por disponer de una vivienda ineficiente en energía; Consumidor vulnerable es el consumidor de energía eléctrica o de usos térmicos que se

PEC- eficiencia residencial

➤ **Medida 2.6. Eficiencia energética en edificios existentes del sector residencial.**

Con esta medida se pretende reducir el consumo de energía de los edificios existentes residenciales de uso vivienda mediante actuaciones de rehabilitación energética. La rehabilitación deberá permitir la **mejora de la calificación energética de los edificios**. Esta medida ha de ser plenamente coherente con la Estrategia a largo plazo de renovación de los edificios, elaborada por el MITMA y que será actualizada en 2020, de conformidad con el artículo 2 bis de la Directiva 2010/31/UE y del Plan Estatal de Vivienda, que es la herramienta básica para el fomento de la regeneración y renovación urbana y rural y que se ha venido ejecutando en colaboración con las Comunidades Autónomas.

Este PNEC considera que la **Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios (CEE)** (RD 253/2013, de 5 de abril) constituye una herramienta muy valiosa para los promotores de actuaciones de rehabilitación a la hora de realizar nuevas inversiones en edificios existentes, sea cual sea su uso. No obstante, y en la medida en que la mejora de la calificación energética del edificio podrá obtenerse mediante actuaciones sobre la envolvente térmica de los mismos o sobre las instalaciones térmicas de calefacción y/o climatización y de agua caliente sanitaria (ACS), este Plan prioriza las inversiones sobre la envolvente térmica (fachadas, cubiertas y cerramientos) respecto a las mejoras en las instalaciones térmicas, considerando que la reducción de la demanda térmica debe abordarse en primer lugar para evitar el sobredimensionamiento de los equipos de calefacción y/o climatización que deben satisfacer dicha demanda.

Además, el Programa de Ayuda a la Rehabilitación Energética de Edificios (PAREER) ha sido considerado una experiencia de éxito precisamente por el hecho de que más del 85% de los fondos canalizados a proyectos de rehabilitación energética lo han sido para actuaciones de mejora de la eficiencia energética de la envolvente térmica (PAREER-CRECE). Los beneficiarios de esta medida serán los propietarios de edificios existentes destinados a vivienda, ya sean personas físicas o jurídicas, tanto de naturaleza pública como privada, las comunidades de propietarios o las agrupaciones de comunidades de propietarios de edificios residenciales de uso vivienda, las empresas explotadoras, arrendatarias o concesionarias de edificios residenciales de uso vivienda y, en todo caso, las empresas de servicios energéticos.

A continuación se describen los objetivos específicos para desarrollar esta línea.

encuentra en situación de pobreza energética, pudiendo ser beneficiario de las medidas de apoyo establecidas por las administraciones").

OE_{2.1}

Objetivo específico Eliminación de la Infravivienda

EI

Queda definido en el Plan Vive que una infravivienda es aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurran las siguientes circunstancias:

- Graves deficiencias** en sus condiciones de **funcionalidad, seguridad y habitabilidad** respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada.
- Condiciones socio-económicas desfavorables** de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

PEI- transformación

Programa de transformación de Infravivienda

El Ayuntamiento de Jerez **delimitará aquellas zonas de la ciudad donde predominen las infraviviendas**. Se plantearán para ser incluidas dentro del Programa de Transformación de Infravivienda barrios de Jerez con concentración de viviendas unifamiliares de autoconstrucción, como por ejemplo: El Pelirón, Pago de San José, Olivar de Rivero, Agrimensur, Centro Histórico, etc.

Este programa tiene como objeto **mejorar las condiciones de las viviendas**, que promovidas por los residentes de las mismas, las transformen en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de **acompañamiento y seguimiento social**, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

¹¹⁵ En este caso particular, Emuvijesa dispone de estudios técnicos realizados en su día sobre las capacidades de la Zona Intramuros, así como de un estudio particularizado sobre fincas que se encuentran en esta zona. Así mismo, Emuvijesa elaboró el documento por el que se delimitó el Área de Rehabilitación Concertada Entorno San Mateo-Santiago (posteriormente ampliada los barrios de San Miguel y San Pedro). Por su parte, la Consejería de Fomento a través de AVRA, dispone en la ciudad de una Oficina Técnica para la gestión de las ayudas para actuaciones dentro de este ámbito.

Para ello EMUVIJESA, previo encargo municipal, trabajará para la elaboración de cuantos documentos técnicos se requieran para la **solicitud de Áreas de Infravivienda**, o programas similares, realizando para ello estudios exhaustivos del parque residencial existente¹¹⁵.

PEI- declaración de áreas

Programa de solicitud de áreas de regeneración

Así mismo se estudiará la solicitud de **delimitación de áreas concretas de la ciudad** para que puedan ser beneficiados de las ayudas que se incluyan dentro del Programa de **Áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA)**.¹¹⁶

Se financiarán por parte de la Consejería la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, de urbanización o reurbanización del espacio público y, en su caso, de edificación de edificios o viviendas en sustitución de edificios o viviendas demolidos.

También podrán financiarse actuaciones de eliminación de infravivienda y chabolismo, si bien en este caso la edificación de edificios y viviendas se hará en función de las unidades de convivencia residentes y sus características, y no en sustitución de otros u otras demolidas, con el fin último de posibilitar su inclusión social a través del disfrute de una vivienda digna en un contexto integrador

OE_{2.2}

Objetivo específico Fomentar las actuaciones de mejora, Conservación y mantenimiento del Parque de viviendas de Jerez

CP

De acuerdo a los programas establecidos por la Consejería de Fomento y Vivienda se gestionarán las ayudas que se establezcan en los mismos, a fin de **ayudar** a los

¹¹⁶ El Ayuntamiento solicitará la declaración de una nueva Área de Rehabilitación denominada La Constancia II, para que se pueda intervenir en 48 viviendas de un total de 6 edificios. La inversión municipal contemplada asciende a 215.000 €, dividida en dos anualidades 2022: 126.600 € y 2023: 88.400 €

¹¹⁷ Desde Emuvijesa se asesorará para la presentación de los expedientes en la Administración pertinente.

propietarios de las **viviendas que presenten desperfectos** a que puedan realizar actuaciones tendentes a la mejora de las mismas. Son los siguientes:

PCP- rehabilitación

Programa de rehabilitación de viviendas

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con **deficiencias** en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de **accesibilidad y eficiencia energética**.¹¹⁷

PCP- adecuación funcional

Programa de adecuación funcional básica

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la **seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas** que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello¹¹⁸.

OE_{2.3}

Objetivo específico Fomentar las actuaciones de mejora, Conservación y mantenimiento del parque residencial colectivo privado de Jerez. Accesibilidad

CA

Existen numerosas **barriadas populares** en Jerez que debido a su baja calidad constructiva y antigüedad requieren de continuas intervenciones para adaptarlas a las necesidades actuales más básicas (ver apartado 4.2.6) Muchas de ellas, como es el caso de las promovidas por el organismo benéfico *Junta de Fomento del Hogar*,

¹¹⁸ En este tipo de programas es fundamental la participación y actuación de Emuvijesa como entidad colaboradora, ya que para el perfil de este tipo de solicitantes, la intervención de la empresa municipal les facilita la presentación de las solicitudes ante la Junta.

han ido recibiendo a lo largo del tiempo actuaciones de mejora subvencionadas por programas de rehabilitación estatales y autonómicos. No obstante la adaptación a las exigencias normativas vigentes exige seguir apoyando este tipo de actuaciones.

Dentro de este objetivo se plantean las actuaciones a desarrollar para **garantizar las condiciones de habitabilidad** en los edificios de viviendas y fomentar actuaciones que conlleven mejoras importantes en cuanto a racionalización y **consumo más eficiente de recursos**, según establece la normativa vigente.

PCA- rehabilitación edificios

➤ Programa de rehabilitación de edificios.

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. Se actuará sobre lo siguiente:

- Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la **conservación**, la mejora de la **seguridad de utilización y de la accesibilidad** en edificios de tipología residencial colectiva.
- Actuaciones que tienen por objeto la ejecución de obras para la mejora de la **eficiencia energética y sostenibilidad** en edificios de tipología residencial colectiva.

Podrán ser beneficiarias de este programa las comunidades de propietarios legalmente constituidas.

PCA- accesibilidad

➤ Programa de Accesibilidad.

En cuanto a la inversión en accesibilidad¹¹⁹, se fomentarán actuaciones encaminadas a la **mejora de la accesibilidad** de las viviendas y de los edificios así como a la eliminación de barrera S arquitectónicas¹²⁰.

Además Emuvijesa incentivará la petición de subvenciones de las comunidades de propietarios para la **colocación de ascensores** en edificios con problemas de accesibilidad.

¹¹⁹ La inversión en materia de accesibilidad de la Junta a través de AVRA de los últimos años ha sido de 1.022.592,81 €.

También podrán ser beneficiarias de programa aquellas actuaciones en los elementos comunes que persigan subsanar **deficiencias detectadas en el Informe** correspondiente a la **Inspección Técnica de Edificios**.

OE_{2.4}

Objetivo específico

Fomentar las actuaciones de mejora en la Eficiencia Energética en el parque público residencial colectivo de Jerez.

EE

Esta línea de ayuda de la Comunidad Autónoma tiene por objeto la financiación de **actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos** para mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

Así mismo se podrán acoger a las ayudas que se pongan en marcha en desarrollo del Programa de Rehabilitación de Edificios definido en el **artículo 43 del Plan Vive**.

Se promocionará también las ayudas para establecidas por la Junta de Andalucía es consciente de la necesidad de **reducir el consumo de energía final en el ámbito edificatorio** para abordar de manera activa la lucha contra el cambio climático.

Además se acudirá a la convocatoria para Andalucía del **Programa de Incentivos a la Rehabilitación Energética de Edificios (PREE)**, regulado por el Real Decreto 737/2020, de 4 de agosto, del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico.

Se podrán subvencionar las siguientes líneas:

- Actuación 1: Mejora de la eficiencia energética de la **envolvente térmica**.
- Actuación 2: Mejora de la eficiencia energética y uso de energías renovables en las **instalaciones térmicas** de calefacción, climatización, refrigeración, ventilación y agua caliente sanitaria.
- Actuación 3: Mejora de la eficiencia energética de las **instalaciones de iluminación**.

¹²⁰ Emuvijesa elaboró un censo de edificaciones residenciales colectivas en su estudio sobre necesidades de vivienda en Jerez con personas atrapadas en el año 2009. Además el Ayuntamiento de Jerez dispone de una **Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores** y mejora de la accesibilidad en edificios existentes de carácter residencial y de una **Ordenanza Reguladora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas**.

PEE- vulnerabilidad

➤ Programa impulso a colectivos con vulnerabilidad energética.

Destacar también que como se indica en el **Plan Nacional Integrado de Energía y Clima 2021-2030**, las actuaciones de la administración relativas a la promoción de parques de vivienda pública, el acceso a la vivienda o las actuaciones de los servicios sociales, deben tener en cuenta el potencial del autoconsumo para reducir la **factura de la electricidad y la dependencia energética** de las familias y los colectivos vulnerables. Asimismo, las medidas de promoción del autoconsumo deben ir dirigidas a que sean accesibles para el conjunto de la sociedad y en particular de los consumidores vulnerables quienes se ven excluidos del autoconsumo en condiciones de mercado sin medidas específicas. Por ello este Ayuntamiento acudirá a cuantas **subvenciones** se pongan en marcha en relación a este aspecto.

PEE- emuvijesa

➤ Programa de Eficiencia Energética del parque de EMUVIJESA.

Actualmente existen 31 promociones en alquiler con un total de 1.468 viviendas, con una antigüedad de entre 4 a 20 años. Es lógico pensar que muchas de estas promociones, la mayoría de ellas promovidas con una legislación que no requería el cumplimiento de estos parámetros y por ello, puedan requerir una intervención en las envolventes (cubiertas y fachadas) que redunde en la disminución de consumo energético y la confortabilidad de los inquilinos.

Mediante un programa específico para la mejora energética de las promociones públicas de viviendas, y previa concesión de las subvenciones pertinentes, **Emuvijesa** podrá actuar sobre aquellos **edificios de su titularidad** que requieran una actuación de esta tipología. Además, y como punto importante, permitirá que muchas familias puedan afrontar los gastos de consumo eléctrico, al ser estos de menor importe.

OE_{2.5}

Objetivo específico

En el diagnóstico elaborado para el Plan, se han identificado aquellos edificios con problemas de accesibilidad y que a la fecha actual no dispongan de ascensores.

Actuaciones de mejora sobre el Parque Público Residencial titularidad de la Junta de Andalucía -AVRA.

PPA

Actualmente la Junta de Andalucía dispone en Jerez de un total de 1.256 viviendas distribuidas en 26 promociones¹²¹. La Consejería de Fomento, **a través de AVRA**, y en función de los importes gestionados en concepto de rentas de alquiler, realizará **intervenciones sobre sus edificios** consistentes en la adecuación a las condiciones actuales de habitabilidad y dignidad, a la mejora energética y a la accesibilidad¹²².

Este tipo de actuaciones se desarrolla al amparo del artículo 47 del Plan Vive: *Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía*.

En función del estado de conservación del parque público la Consejería establecerá **una programación de actuaciones** tendentes a la mejora del mismo. Son las siguientes:

PPA- imprevisto

- Programa de mantenimiento y conservación imprevisto.

El programa de actuaciones de mantenimiento correctivo no programado comprende aquellas operaciones necesarias para hacer frente a **situaciones inesperadas**, es decir, no previstas ni previsibles, que han consistido tanto en reparaciones derivadas de reclamación de daños como en adecuaciones básicas de viviendas para nuevas adjudicaciones.

PPA- previsto

- Programa de mantenimiento y conservación previsto

Las actuaciones programadas de mejora y conservación son el conjunto de **actividades previstas y planificadas**, determinadas por la necesidad de acciones preventivas y sobre todo de reparación, que aseguren y mantengan en todo momento las condiciones mínimas de seguridad, accesibilidad, salubridad y habitabilidad y ornato público de todas las viviendas del PPV y que garanticen el **correcto mantenimiento y estado de conservación** de los inmuebles, según

¹²¹ Ver Tablas (apartado 4.2.10)

¹²² La inversión en los últimos años ha sido de 3.117.663,07 €

¹²³ Íd.

¹²⁴ La inversión en mantenimiento de estos últimos años ha ascendido a la 872.525, 34 €, concretamente en el año 2019 ha sido de 162.902,71 €.

establecen las exigencias legales y en cumplimiento de las obligaciones y objetivos de AVRA como titular de los bienes.

OE_{2.6}

Objetivo específico

Actuaciones de mejora sobre el Parque Público Residencial titularidad de EMUVIJESA

PPE

Actualmente EMUVIJESA dispone de 33 promociones¹²³ de propiedad exclusiva distribuidas en 72 edificios. Emuvijesa actualiza periódicamente el documento técnico denominado "*Libro del Edificio*" donde se recogen las distintas inspecciones realizadas en cada uno de los edificios. Estas revisiones llevan implícito la realización de intervenciones de mantenimiento.¹²⁴

PPPE- a demanda

- Programa de mantenimiento y conservación a demanda.

Emuvijesa, a demanda de sus inquilinos realizará actuaciones de mantenimiento sobre las viviendas, en aquellos **aspectos que no son imputables al uso normal** y ordinario de las mismas.

PPPE- mejoras

- Programa de mejora de edificios.

En función del estado de conservación del parque público se establecerá una programación de actuaciones tendentes a la mejora del mismo, especialmente en aspectos globales de los edificios que mejoren sus condiciones técnicas, teniendo en cuenta la disponibilidad presupuestaria anual.

¹²⁵ En cuanto a la barriada de la Constancia I, la inversión total asciende a la cantidad de 900.378,60 € cuya financiación se desglosa de la siguiente forma: Estado: 465.751,44 €, Junta de Andalucía: 181.094,65 €. Y Ayuntamiento: 253.532,51 €. Esta actuación se desarrollará durante los años 2021 y 2022, estando computada la financiación para esas anualidades.

OE_{2.7}

Objetivo Específico

Actuaciones para la Mejora de Áreas concretas de la ciudad: Barrios. Centro Histórico. Zona Rural

MA

El Ayuntamiento estima que se deben poner en marcha actuaciones sobre ámbitos urbanos concretos, que se encuentren en procesos de **degradación residencial**. De esta forma se persigue detener los procesos que favorezcan la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico. Se plantearán actuaciones que mejoren la situación de las condiciones de los alojamientos, de aspectos urbanísticos, de condiciones sociales de la población, de desarrollo económico y aspectos ambientales.

PMA- barrios

- Programa de Intervención y Regeneración de Barrios

El Plan de Vive establece a las **Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad**¹²⁵ como instrumento para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos sujetos a procesos de segregación y graves problemas de habitabilidad que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social

Jerez dispone actualmente de 2 Áreas de Rehabilitación Urbana; los barrios de **La Constancia** y de **La Asunción**. El Ayuntamiento estudiará la viabilidad para que puedan ser declaradas como Áreas de Rehabilitación otras zonas de la ciudad, tales como el barrio de El Pandero, Santo Tomás de Aquino, Juan XXIII, etc.

Las crecientes necesidades de rehabilitación y regeneración urbana de nuestras ciudades puestas de relieve en las propuestas de recuperación económica y social ante los efectos de la crisis sanitaria que padecemos actualmente, vislumbra un horizonte de medidas y programas de ayudas a nivel europeo sin precedentes. Por

En relación a la barriada de la Asunción indicar que la inversión alcanzará la cantidad de 5.960.293,44 € pendientes de la ITI

ello y **ante la posibilidad de que articulen propuestas** de regeneración urbana, reedificación, reurbanización o de cualquier otra índole **para la transformación de edificaciones y entornos residenciales** (ver apartado 4.2.6 del presente documento)

Se pretende, por tanto, realizar un programa de **intervención y regeneración de barrios de nuestra ciudad**.

El programa tendrá como objetivo identificar los barrios, diagnosticar la vulnerabilidad residencial de los mismos así como establecer indicadores que permitan **valorar y cuantificar el estado actual de cada barrio o zona residencial** así como la necesidad de su intervención. El Ayuntamiento dotará de los medios necesarios para realizar este programa.

PMA- san Juan de dios

➤ Programa de Intervención en el barrio de san Juan de Dios

Dadas las especiales características del Barrio de san Juan de Dios, ubicado en una atalaya natural aislada del resto de la ciudad y que durante años ha sido considerado como **la zona cero de la infravivienda**, se plantea un programa específico de intervención en este barrio.

La finalidad es eliminar las condiciones de infravivienda que padecen los vecinos del barrio, así como el desequilibrio social y falta de integración con el entorno urbano inmediato que viene marcado principalmente por las condiciones físicas y la ubicación de los edificios. Se busca también **erradicar el estigma social** que lleva asociado vivir o pertenecer a dicho barrio y ayudar a mejorar las condiciones socioeconómicas de sus habitantes.

Por ello se contemplan acciones encaminadas a: rehabilitarlo, transformarlo, reedificarlo o incluso **buscar soluciones habitacionales** en distintos puntos de la ciudad para alojar a sus habitantes e integrarlos a la vida ciudadana, eliminando así las connotaciones negativas que supone el agrupamiento urbano de hogares vulnerables.

PMA- zona rural

➤ Programa de intervención en la Zona Rural.

Como ya se ha indicado en el documento, la vasta extensión del término de Jerez aloja a una importante población distribuida en viviendas diseminadas o agrupadas

126 Recientemente la comisaría de la Policía Nacional ha sido trasladada a otro edificio ubicado en otra zona de la ciudad dejando vacío y sin uso el edificio que servía de cuartel.

en distintos núcleos de población y tamaño. **Las características especiales del modo de vida que se desarrolla en estos núcleos** y en especial el modo de interrelación y comunicación entre ellos, requiere por parte del ayuntamiento de una **especial consideración** y estudio. Este conjunto rural se debe entender también como una pequeña zona metropolitana que se encuentra en relación con el conjunto urbano del núcleo principal.

Con este programa se pretende buscar medidas de intervención que puedan **generar simbiosis** de crecimiento y mejora de las condiciones de vida **entre** la población del **núcleo principal y la zona metropolitana rural**. La mejora de la calidad de vida en la zona rural evitará su desdoblamiento.

Dentro de este punto hay que abordar también la **regularización de las viviendas de la zona Rural**, mediante acuerdos con la Consejería competente y con los habitantes de la zona.

PMA- centro histórico

➤ Programa de revitalización del centro histórico.

En nuestro documento de avance advertíamos de la necesidad y urgencia de **actuar en nuestro centro histórico de forma prioritaria** a otros entornos urbanos. La degradación que sufre el centro de la ciudad se acrecienta en la zona del casco histórico y llega a cotas extremas en el caso del recinto intramuros; que continua perdiendo activos y alicientes vitalizadores que generan actividad y/o atraen a potenciales residentes¹²⁶.

Tras numerosas propuestas, por parte de ciudadanos y de colectivos sociales y económicos, expresadas durante el desarrollo del plan de participación del PMVS y recogidas en las iniciativas que han sido estudiadas y elevadas al equipo de gobierno local, **la alcaldía de la ciudad ha decidido elaborar un Plan de Regeneración Urbana del Centro Histórico** para establecer **una hoja de ruta que defina las prioridades y las iniciativas en las que concentrar la inversión pública**¹²⁷. Este plan no es un nuevo estudio sobre el Centro Histórico sino que está llamado a ser **un plan de planes**¹²⁸ que aglutine propuestas provenientes de varios planes específicos.

Asimismo la Consejería de Fomento Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía tiene en funcionamiento un **Área de Rehabilitación Concertada del Centro Histórico**, gestionada por AVRA, para el desarrollo de actuaciones de mejora en promociones públicas.

127 Plan Integral de Regeneración Urbana del Centro Histórico de Jerez. Ayuntamiento de Jerez, noviembre 2020

En el artículo 59 del Plan Vive se aborda específicamente la **rehabilitación de los Centros Históricos**. El objeto de este programa de rehabilitación de conjuntos históricos **Plan Revive tu Centro** es el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos.

OE_{2.8}

Objetivo específico

Regularización del Sector Residencial Turístico

RT

Este objetivo tiene por objeto estudiar la necesidad y oportunidad de desarrollar las acciones urbanísticas y legales necesarias para regular la puesta en funcionamiento de **las viviendas de usos turísticos**, ya sea para su potenciación o su reorientación.

Aunque el fenómeno de viviendas con fines turísticos está en sus inicios en la ciudad, el Ayuntamiento debe considerar las experiencias de otras ciudades y los aprendizajes derivados de la proliferación del fenómeno turístico en las ciudades españolas para determinar si es necesaria una reorientación o impulso así como determinar instrumentos para su regulación.

Desde la Delegación Municipal de Turismo, en coordinación la Delegación Municipal de Urbanismo, se impulsará la participación de todos los agentes sociales y económicos implicados entre los que destacan La Federación Provincial de Empresarios de Hostelería de Cádiz – HORECA y el Clúster Turístico Jerezano.

PRT- impacto

➤ Programa de estudio del impacto del Alquiler Turístico

128 https://www.jerez.es/nc/webs_municipales/prensa/noticia_simple_prensa/?tx_news_pi1%5Bnews%5D=54790&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=5fe8c8f7c493b4713a174d33aaec268f

En relación con este objetivo, el Ayuntamiento de Jerez promoverá la realización de un estudio sobre el **impacto** que pueda tener el alquiler turístico **en el precio del mercado de alquiler** de las viviendas en la ciudad

OE_{2.9}

Objetivo específico

Otras Actuaciones de Interés

OA

POA- bodegas

- Programa de fomento del cambio de uso de cascos bodegueros

A fin de proteger y recuperar el uso de edificios tan singulares para la ciudad como son los cascos bodegueros, el Ayuntamiento de Jerez, apoyará aquellas actuaciones encaminadas a la **reutilización de estos inmuebles** como edificios que alberguen **viviendas libres o protegidas para la venta y alquiler**.

POA- espacios de trabajo

- Programa de fomento de espacios de trabajo y hábitat

Así mismo se abordará el estudio, la promoción y el desarrollo de actuaciones encaminadas a compatibilizar **actividades labores propias de los ocupantes de las viviendas**, en espacios comunes, fomentando espacios de trabajo y hábitat.

POA- cohousing

- Programa de cohousing

El cohousing es un modelo de vivienda comunitaria basada en el **concepto de consumo colaborativo**. Es decir, para llevar a cabo esto, un grupo de personas que tienen unos valores afines y una forma de vivir similar, deciden **diseñar una casa comunitaria a su medida**. La vivienda como tal, suele ser un edificio o cualquier otro modelo de conjunto de varias viviendas unipersonales en el que cada una de estas viviendas estará adaptada a la persona o a la familia que la ocupará y dentro del recinto residencial existirán lugares comunes que serán compartidos por todos los miembros de la comunidad.

Se trata de un proyecto que necesita de la **colaboración de todos los miembros de esa comunidad** que posteriormente convivirá en el residencial. Los miembros de la comunidad definen desde el principio el diseño de la vivienda en función de sus necesidades y en base a principios de ahorro energético y cuidado del entorno.

Este programa pretende posibilitar la implantación de actuaciones de Cohousing en **edificios singulares de la ciudad**, principalmente en el **Centro Histórico**¹²⁹.

Se buscarán acuerdos de colaboración público-privados para su financiación, así como se podrá estudiar la **cesión de uso de suelos públicos**.

¹²⁹ Las actuaciones sobre cascos bodegueros abandonados pueden ser una gran oportunidad en Jerez en el caso del cohousing. Muchos de los cascos inutilizados del centro de la ciudad albergan condiciones idóneas objetivas para este tipo de propuestas.

OG₃

7.5 Objetivo General III

| OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS | | | | | |
|--|-------------------------------------|---|--|---|--|
| Objetivos | Estrategias (Objetivos Específicos) | | Programas | | |
| 03 OBJETIVO III GESTIÓN, INFORMACIÓN Y AYUDAS | 3.1 | P _{GA} | Información, gestión y tramitación de ayudas | P _{GA} - servicios al parque | La prestación integrada de servicios asociados al parque de viviendas. |
| | | | | P _{GA} - optimización de recursos | La optimización de los recursos existentes en materia de vivienda. |
| | | | | P _{GA} - atención directa | La atención directa a la ciudadanía, bajo criterios de proximidad. |
| | | | | P _{GA} - transversalidad | La coordinación interdepartamental y el trabajo transversal. |
| | | | | P _{GA} - colaboración administrativa | La colaboración interadministrativa Municipio - Consejería de la JA |
| | | | | P _{GA} - público-privada | La concertación entre agentes públicos y privados involucrados en materia de vivienda. |
| | 3.2 | P _{GC} | Información y gestión de cooperativas . | P _{GC} - impulso | Programa de impulso a las cooperativas |
| | 3.3 | P _{GS} | Oficina de Información y seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo . Otros órganos de participación. | P _{GS} - funciones | Funciones de Oficina del PMVS |
| | | | | P _{GS} - tareas | Tareas de la Oficina del PMVS |
| | | | | P _{GS} - smallworld | Programa de Información Geográfica de la vivienda en Jerez |
| | | | | P _{GS} - observatorio | Observatorio Municipal de Vivienda y Suelo |
| | | | | P _{GS} - open data | Programa de OPEN DATA |
| | | | | P _{GS} - índice de alquiler | Programa de estudio del Índice del Precio de Alquiler |
| P _{GS} - mesa de la vivienda | | | | Mesa de la vivienda | |
| 3.4 | P _{SAI} | Puesta en marcha del Servicio de Atención al Inquilino . | P _{SAI} | | |
| 3.5 | P _{IU} | Fomento del Servicio de Inspección de Uso . | P _{IU} | | |
| 3.6 | P _{GI} | Fomento del Servicio de Gestión de Impagos . | P _{GI} | | |
| 3.7 | P _{GJA} | Fomento del Servicio de Gestión de Juntas de Arrendatarios . | P _{GJA} - convivencia | Programa de actuaciones para la mejora de la convivencia. | |
| 3.8 | P _{OMID} | Fomento de la Oficina de Intermediación de Desahucios . | P _{OMID} - formación | Programa de formación de especialistas | |
| 3.9 | P _{ARC} | Fomento de las actuaciones residenciales en el Centro Histórico . | P _{ARC} - san mateo | Programa barrio de interés residencial san Mateo | |
| 3.10 | P _{AR} | Fomento de la instalación de ascensores en edificios residenciales. | P _{AR} | | |
| 3.11 | P _{FE} | Fomento de las actuaciones de mejora de fachadas de edificios | P _{FE} - adecentamiento | Programa de mejora de fachadas | |
| 3.12 | P _{PE} | Medidas para la eliminación de la pobreza energética . | P _{PE} - información | Punto de información Energética | |
| 3.13 | P _{RPMDV} | Registro Público de Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. | P _{RPMDV} - impulso | Impulso del RPMDVP | |

GESTIÓN, INFORMACIÓN Y AYUDAS

Facilitar la gestión, la información y la tramitación de ayudas para hacer más ágil el acceso a la vivienda, **potenciando los servicios del Ayuntamiento** en materia de vivienda. En especial de **EMUVIJESA**.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez es un instrumento que pretende integrar tanto a operadores públicos (locales o supralocales) como a privados para orientar las políticas de Vivienda y Suelo. La Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. es una sociedad creada para potenciar e impulsar las políticas Municipales de Vivienda e intermediar en la gestión pública y por lo tanto es un elemento vertebrador para la consecución de los objetivos y estrategias marcados en el presente documento. **Impulsar la gestión de esta sociedad** a través de líneas estratégicas y objetivos específicos **resulta esencial** para la materialización del resto de los objetivos.

OE_{3.1}

Objetivo específico

Información, Gestión y Tramitación de Ayudas

GA

Seguir favoreciendo y facilitando al ciudadano a través de los servicios de EMUVIJESA todas las **funciones de gestión, tramitación y ayudas relacionadas con la vivienda protegida**.

EMUVIJESA intervendrá como una **ventanilla de gestión** regida por criterios de integración de servicios, optimización de recursos existentes en materia de vivienda, atención directa a la ciudadanía y colaboración interdepartamental. Su forma de trabajo será transversal en cooperación con otras áreas o entidades municipales que estén vinculadas con el ámbito de la vivienda.

Para conseguir estos objetivos, y como criterios informadores en la prestación de servicios, EMUVIJESA se desarrollará las siguientes actividades:

PGA- servicios al parque

- La prestación integrada de servicios asociados al parque de viviendas.

Implementación de una mejora de la atención de los desperfectos, repasos, y el mantenimiento del parque de viviendas de Emuvijesa. Para la gestión de los

edificios y la ayuda técnica a las comunidades de alquiler se implementará un entorno visual informático que servirá para el seguimiento y control de las acciones emprendidas.

PGA- optimización de recursos

- La optimización de los recursos existentes en materia de vivienda.

El ayuntamiento se buscará la reducción de tiempos de espera y de respuesta al cliente buscando la efectividad de la optimización de los recursos disponibles en cada programa del plan mediante un sistema de control de gestión e información municipal.

PGA- atención directa

- La atención directa a la ciudadanía, bajo criterios de proximidad.

Emuvijesa impulsará la resolución de incidencias en tiempo real tratando de gestionar la devolución y respuesta al cliente con preferencia de proximidad y medios humanos.

PGA- transversalidad

- La coordinación interdepartamental y el trabajo transversal.

Emuvijesa potenciará la coordinación interdepartamental para mejorar la atención personalizada al usuario. Se pretende dar una atención y respuesta única sin derivar al cliente a otros departamentos.

PGA- colaboración administrativa

- La colaboración interadministrativa entre el municipio y la Consejería de la Junta de Andalucía competente en materia de vivienda.

El Ayuntamiento propiciará la colaboración y participación de las distintas administraciones para gestionar los programas de atención propuestos en el presente plan.

PGA- público-privada

- La concertación entre agentes públicos y privados involucrados en materia de vivienda.

De la misma manera que la colaboración de la administración el Ayuntamiento propiciará la colaboración de los agentes públicos y privados implicados en la gestión de los programas propuestos.

OE_{3.2}

Objetivo específico

Información y Gestión de Cooperativas

GC

PGC- impulso

- Programa de impulso a las cooperativas

EMUVIJESA, si así lo demanda el mercado, **podrá asumir funciones de impulso de las cooperativas**, para ello pondrá los medios necesarios para mejorar la información y gestión de las mismas.

OE_{3.3}

Objetivo específico

Oficina de Información, Seguimiento y Gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

GS

Se desarrollarán herramientas para disponer de información y plantear estadísticas que den soporte a la toma de decisiones, no solo de carácter cuantitativo sino también de marcado carácter cualitativo. Tendrá **carácter vertebrador y coordinador con las distintas áreas municipales**, teniendo capacidad ejecutiva

para el desarrollo de cuantas acciones sean necesarias para la gestión del Plan Municipal.

Los datos obtenidos del desarrollo de la propia gestión de esta unidad deberán quedar plasmados en **informes periódicos** (Observatorio Municipal de Vivienda y Suelo) que muestren la evolución de los indicadores de vivienda y suelo, que permitan a Administraciones y promotores determinar y poner en marcha objetivos y estrategias que materialicen la consecución del derecho a la vivienda.

PGS- funciones

➤ Funciones de Oficina del PMVS

Esta Oficina estará dirigida y ubicada en Emuvijesa, como redactora y coordinadora del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Las funciones principales a desarrollar, en coordinación permanente con otras Delegaciones Municipales y Agentes sociales y económicos, serán las siguientes:

- Obtener **información sobre el mercado de vivienda** en el municipio en relación con el parque existente, la oferta inmediata y la demanda, con el objetivo de caracterizar las necesidades de vivienda en el municipio en cada instante.
- Proponer iniciativas encaminadas a facilitar la creación de **nuevas promociones de vivienda**, tanto de alquiler como de venta, y tanto de promoción privada como pública, en coordinación con el Planeamiento urbanístico, pudiendo proponer las actuaciones necesarias para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.
- **Determinar las condiciones idóneas** con vistas a favorecer **las promociones de vivienda** sujeta a algún régimen de protección pública, y en especial de promoción pública.
- Estudiar la definición de **posibles áreas de actuación** con las diferentes administraciones implicadas, operadores disponibles y otros agentes públicos y privados.
- Proponer iniciativas para la **dinamización e intermediación en el parque de viviendas de alquiler**, la movilización del parque de viviendas vacantes y la rehabilitación de las viviendas construidas, determinando los instrumentos de gestión más oportunos.

- Determinar las **necesidades de suelo** para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Disponer de adecuadas **estadísticas de los demandantes**, de las viviendas y de las necesidades que den soporte a la toma de decisiones, no solo de carácter cuantitativo sino también de marcado carácter cualitativo.

PGS- tareas

➤ Tareas de la Oficina del PMVS

La oficina de información y seguimiento debe tener las siguientes tareas asignadas:

- Crear un instrumento fiable de apoyo a la toma de decisiones en la planificación de vivienda y suelo.
- Generar flujos de información entre las delegaciones municipales que puedan aportar elementos para la comprensión de las dinámicas demográficas, residenciales y urbanísticas.
- Consolidar un mecanismo que permita suscitar una reflexión social sobre la vivienda y el suelo.
- Obtener datos del proceso de formación de precios y de la relación entre oferta y demanda.
- Conocer la evolución temporal de las características del mercado de la vivienda y el suelo.
- Crear un mecanismo formal y público donde se recoja toda la información disponible y de utilidad sobre la vivienda y el suelo en Jerez, para la su consulta y difusión pública.

PGS- smallworld

➤ Programa de Información Geográfica de la vivienda en Jerez

Desde el Servicio de Informática Municipal se impulsará un Sistema de Información Georreferenciada (SIG) en materia de Vivienda y Suelo **compartido con otras Delegaciones Municipales y apoyado en el programa informático Smallworld**.

El sistema de Información Geográfica ha sido utilizado durante la redacción del presente PMVS. El objeto de este programa es que el SIG sirva de **instrumento de actualización de datos**, para **extraer información, obtener estadísticas y mapas en**

tiempo real, de la situación de la ciudad en materia de vivienda y suelo. Así mismo, se persigue que la aplicación informática pueda **realizar diagnósticos** de la ciudad para hacer efectivas propuestas y solicitudes de subvención, financiación o apoyo al sector residencial y urbano. Además facilitará el estudio por secciones censales resultado esencial para el desarrollo de otros programas contenidos en el PMVS.

PGS- observatorio

➤ Observatorio Municipal de Vivienda y Suelo

Como fruto de esta última actuación, se pondrá en marcha el Observatorio Municipal de Vivienda y Suelo. Se trata de un instrumento de apoyo a la ejecución del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, desarrollando tareas de **información al resto de los agentes implicados**, así como resolviendo consultas de los aspectos más relevantes de vivienda y rehabilitación. El Observatorio trabajará sobre tres líneas estratégicas: Política, Técnica y Social. Emuvijesa coordinará y albergará esta unidad de gestión.

PGS- open data

➤ Programa de OPEN DATA

De la misma forma, la Delegación de Urbanismo, articulando las herramientas para la publicación en formato de datos abiertos y con información de geolocalización de todos los datos referidos al **registro de solares, patrimonio municipal de suelo y vivienda de protección oficial** en página web correspondiente con actualización constante.

PGS- índice de alquiler

➤ Programa de estudio del Índice del Precio de Alquiler

Se creará una comisión técnica que elaborará periódicamente un índice del precio del alquiler en la ciudad obtenido a partir del análisis de los datos del sector en distintas zonas de la ciudad.

PGS- mesa de la vivienda

➤ Mesa de la vivienda

Se propone la creación de una Mesa de la Vivienda que será **un foro donde participarán todos aquellos agentes implicados** en esta materia. En esta Mesa se abordarán aquellos asuntos relacionados con la agilidad en la adjudicación, así

como la puesta en común de cuantas acciones se requieran para mejorar el servicio. Como miembros permanentes de la misma estarán la Delegación de Vivienda, la Delegación de Acción Social y Emuvijesa.

OE_{3.4}

Objetivo específico

Puesta en marcha del Servicio de Atención al Inquilino

SAI

El parque de viviendas que actualmente tiene Emuvijesa es amplio y los inquilinos que habitan las viviendas de diversas características, tanto sociales, como económicas.

Por ello Emuvijesa pondrá en marcha mecanismos que sigan articulando acciones para la atención integral de sus inquilinos, siendo éste, el servicio de referencia para las distintas áreas municipales, y sirviendo de nexo de unión entre ellas y la propia Emuvijesa.

No podemos pasar por alto, la importancia relevante que debe tener en esta interrelación administrativa de procesos los Servicios Sociales Municipales, ya que siendo ellos los receptores de la mayoría de los problemas que plantean nuestros inquilinos, deben conocer a la perfección el funcionamiento de los procedimientos de adjudicación y control que actualmente mantiene Emuvijesa en activo, conforme a la normativa legal aplicable.

Partimos de la necesidad, ante los cambios económicos sufridos por la mayoría de la sociedad, de la continuación en la redefinición de la prestación del servicio de atención a la ciudadanía y por tanto de la de introducir las modificaciones necesarias, en los procedimientos que la empresa mantiene en funcionamiento, en relación a la gestión del parque de viviendas en alquiler, consecuencia del continuo cambio de las necesidades de la población.

OE_{3.5}

Objetivo específico

Fomento del servicio de Inspección de Uso

IU

La inspección del parque de viviendas de alquiler de una empresa pública, es de vital importancia para garantizar el derecho de los ciudadanos a acceder a una vivienda protegida, **controlando el cumplimiento de las obligaciones contractuales** que mantienen con la parte arrendadora y con las estipulaciones que vienen determinadas en la normativa autonómica y estatal. Por ello se articularán medidas tendentes a la ampliación de las acciones que este servicio realiza actualmente.

Por lo tanto, los objetivos específicos de la inspección de viviendas, deben ser los siguientes:

1. **Inspeccionar in situ** las viviendas y garajes.
2. **Velar para que los adjudicatarios de una vivienda pública cumplan con los requisitos fijados en la adjudicación.**
3. **Detectar las irregularidades cometidas en la utilización de las viviendas** y los incumplimientos contractuales de la adjudicación como el no uso de la vivienda para domicilio permanente, arrendarlas, subarrendarlas, etc.
4. **Realizar el estudio para el ejercicio de acciones judiciales** que permitan a la Emuvijesa recuperar la vivienda y adjudicarla nuevamente a un solicitante que cumpla con los requisitos exigidos por la normativa vigente.

OE_{3.6}

Objetivo específico

Fomento del servicio de Gestión de Impagos

GI

Con el fin de realizar un **seguimiento más personalizado** enfocado principalmente a **ofrecer soluciones** a aquellas familias con dificultades económicas que les impidan afrontar sus compromisos económicos contractuales, se seguirá fomentando el funcionamiento de este servicio.

Desde el mismo se estudia particularmente cada caso, ofreciendo la posibilidad de realizar acuerdos de pago que permitan el fraccionamiento de la deuda existente.

Desde su puesta en marcha Emuvijesa ha realizado es la siguiente gestión:

- Entrevistas personales: 2.016
- Nº de reconocimientos de deuda: 625
- Nº de compromisos de pago: 468

OE_{3.7}

Objetivo específico

Fomento del servicio de Gestión de Juntas de Arrendatarios

GJA

Este Servicio tiene asignado básicamente recopilar información económica del estado de las Juntas de Arrendatarios, de realizar un seguimiento a los administradores que las gestionan, y velar por el cumplimiento de la normativa técnico-legal de las instalaciones de los edificios.

Se consigue así controlarlas de una manera más cercana, estrechando las relaciones con los presidentes y administradores, y haciendo un seguimiento mayor en cuanto a recopilación de documentación y actualización de datos propios de las comunidades en general y de cada edificio en particular. Esta colaboración incorpora la asistencia a las reuniones de comunidad.

Se realizarán estudios para optimizar los recursos que esta empresa destina para ellas, haciendo un estudio de necesidades y costes.

Se seguirá aplicando el Plan de Control de mantenimiento (Libro de Mantenimiento) que incluye la revisión del estado de los edificios y de sus elementos comunitarios, teniendo muy en cuenta las particularidades y características de cada una de las promociones.

Emuvijesa abona las cuotas de comunidad y/o Junta de Arrendatarios que les corresponden a cada uno de los inquilinos de las viviendas, independientemente que se produzcan o no el pago por los mismos. Esto garantiza que todas las instalaciones de los edificios funcionen y estén en servicio con normalidad.

También destacar que dentro del programa ERACIS, se tiene previsto la dinamización de las comunidades tendentes a la eliminación de los conflictos vecinales. En este mismo sentido se trabajará en coordinación con el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Cádiz para la mejora del servicio que estos prestan en las promociones de Emuvijesa.

PGJA- convivencia

➤ Programa de actuaciones para la mejora de la convivencia.

Se trabajará en la mejora de la convivencia vecinal mediante acciones concretas de sensibilización de la población residente en cada comunidad. El propósito es

mejorar el clima de convivencia y la sensibilidad del usuario hacia el cuidado y conservación de los elementos comunes, así como en el respeto al vecino.

OE_{3.8}

Objetivo específico

Fomento de la Oficina de Intermediación de Desahucios

OMID

Esta oficina amplía entre sus objetivos la atención a las **personas que sufren un desahucio de su vivienda habitual** en cualquier régimen de acceso. Desde la misma se presta servicio para minimizar y paralizar los efectos que producen los desahucios¹³⁰.

Mediante la negociación con las entidades bancarias se persigue lograr acuerdos que eviten este procedimiento.

Esta unidad municipal funciona con la habilitación de dos sedes de información ubicadas en las oficinas de **Emuvijesa** y en los **Servicios Sociales**. También Emuvijesa mantiene activo un convenio con el **Colegio Oficial de Abogados** de Jerez para el asesoramiento a familias inmersas en estos procedimientos.

Como complemento a estas acciones, el Plan Vive también recoge en el artículo 74, el **Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias** o procedimientos de desahucio, que facilitará el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler. (Ver OE1.7)

POMID- formación

Programa de formación de especialistas

Se abordará con el Colegio de Abogados la posibilidad de **impartir** cursos de **formación** sobre **la legislación aplicable** en ese asunto, a fin de que los abogados del turno de oficio conozcan perfectamente todas las herramientas a su disposición.

¹³⁰ Ver OMID punto 4.5.4

OE_{3.9}

Objetivo específico

Fomento de las actuaciones residenciales en el Centro Histórico

ARC

Tiene como objeto este objetivo, mediante la aplicación de la ordenanza municipal concreta, el desarrollo de actuaciones mediante el incentivo por el Ayuntamiento de Jerez, de las actuaciones urbanísticas en materia de vivienda y actividades calificadas de interés municipal. Concretamente se lleva a cabo mediante la concesión de subvenciones con destino a financiar parte o la totalidad del coste económico que ha de satisfacerse por la tramitación de las **licencias para viviendas o actividades económicas de interés municipal**. Se podrán acogerse a estas ayudas las actuaciones que se localicen en el ámbito del Conjunto Histórico-Artístico de Jerez de la Frontera, definido como zona de ordenanzas 1A en el P.G.M.O. vigente, y siempre que se encuentren entre los supuestos recogidos en la presente Ordenanza.

PARC- san mateo

Programa barrio de interés residencial san Mateo

El barrio de intramuros de san Mateo puede considerarse actualmente como el epicentro del fenómeno de deshabitación y degradación progresiva que sufre desde hace años el centro histórico de la ciudad. Por ello este programa pretende impulsar iniciativas encaminadas a consolidar el barrio como un referente residencial del centro.

El atractivo de la vida del centro lleva implícito **poder mantener niveles de confort urbano** manifestados, entre otros, en la disponibilidad y cercanía de espacios verdes, zonas deportivas, zonas de ocio tranquilo, sin ruidos ni molestias ocasionadas por el transporte o el uso abusivo de espectáculos nocturnos o conciertos sin atenuaciones acústicas, que tanto molestan a los vecinos y desaniman a vivir en sus inmediaciones.

Por ello y como propuesta para atraer a la población a vivir permanentemente en el barrio y en especial de familias jóvenes que necesitan tranquilidad para sus hijos, se acordará por parte del Ayuntamiento **declarar la zona del barrio de San mateo como barrio de interés residencial**. Esto conlleva además del compromiso por parte del

municipio de no realizar conciertos y espectáculos ruidosos al aire libre, así como facilitar e impulsar propuestas para el desarrollo residencial en el barrio con los negocios de cercanía y la sostenibilidad urbana.

OE_{3.10}

Objetivo específico

Fomento de la instalación de ascensores en edificios residenciales

AR

Mediante la aplicación de la Ordenanza Municipal se pretende facilitar la instalación de ascensores, regulando la mejora de la accesibilidad en edificaciones residenciales de carácter plurifamiliar existentes. Esta Ordenanza será de aplicación a las edificaciones definidas en el apartado anterior a las que se pretenda dotar de ascensor, o para las que se desee con carácter general mejorar las condiciones de accesibilidad existentes en el edificio, según las determinaciones de la normativa vigente en materia de accesibilidad.

Se pueden presentar las siguientes situaciones:

- Ascensor en el interior del edificio.
- Ascensor en patio interior cerrado.
- Ascensor exterior al edificio, en espacio libre privado.
- Ascensor exterior al edificio, en espacio libre de uso y dominio público.

En cualquier caso, deberá razonarse y adoptarse la mejor ubicación posible de entre las relacionadas, atendiendo al orden de prioridad establecido con la numeración anterior y a las características concretas del edificio en el que se pretende implantar el ascensor.

OE_{3.11}

Objetivo específico

Fomento de las actuaciones de mejora de fachadas de edificios

FE

PFE- adecentamiento

➤ Programa de mejora de fachadas

El Ayuntamiento promoverá medidas que incentiven el desarrollo de **actuaciones de obras menores** consistentes en adecentamiento de fachada y la consiguiente ocupación de vía pública con andamios y contenedores, reguladas en el correspondiente Bando de Alcaldía.

OE_{3.12}

Objetivo específico

Medidas para la eliminación de la pobreza energética

PE

PPE- información

➤ Punto de información Energética

El Ayuntamiento pondrá en marcha un punto de información energética dentro del denominado Plan Integral para la eliminación de la pobreza energética, redactado por la Universidad de Sevilla. Queda por determinar la ubicación física de este servicio, así como la asignación del personal necesario para su funcionamiento. Esta última cuestión vendrá determinada por la firma del convenio de colaboración. Su función principal será **asesorar a la ciudadanía** a entender y adaptar a las verdaderas necesidades **la factura del suministro eléctrico y la de agua**, así como de ejercer de intermediación entre los ciudadanos y las empresas energéticas y de suministro.

OE_{3.13}

Objetivo específico

Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

RPMDVP

PRPMDVP- impulso

➤ Impulso del RPMDVP

El Ayuntamiento de Jerez impulsará **acciones encaminadas a la mejora de la gestión** del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Como se ha comentado en el apartado 4.5.3 la función principal de este registro es seleccionar a los demandantes de vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler, mediante procedimientos que garanticen la transparencia e igualdad entre las personas inscritas, para facilitar a los promotores la adjudicación de las viviendas calificadas en la ciudad. Y todo ello en aras de reforzar las garantías de adjudicación según los principios de igualdad, concurrencia y publicidad y bajo el control de la administración pública local.

OG₄

7.6 Objetivo General IV

| OBJETIVOS, ESTRATEGIAS Y PROGRAMAS | | | | | |
|---|-------------------------------------|---------------------|--|---|---|
| Objetivos | Estrategias (Objetivos Específicos) | | | Programas | |
| O4 OBJETIVO IV GESTIÓN URBANÍSTICA Y PLAN MUNICIPAL DE ORDENACIÓN URBANA | 4.1 | P _{IS} | Elaboración de un inventario de suelos destinados a VP vacantes en la ciudad. | P _{IS} - fichas | Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. |
| | 4.2 | P _{PS} | Actualización patrimonio mpal de suelo de parcelas residenciales- equipamiento | P _{PS} - información | Programa de información del parque de suelo. |
| | 4.3 | P _{ASU} | Elaboración de pliegos de condiciones para la adjudicación de suelo urbanizado. | P _{ASU} - medidas | Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. |
| | 4.4 | P _{INTERV} | Utilización de instrumentos de intervención pública en el mercado del suelo | P _{INTERV} - revisión | Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. |
| | 4.5 | P _{REMSE} | Reactivación del registro municipal de solares en el centro Histórico | P _{RMSE} - impulso | Programa de impulso al RMSE. |
| | 4.6 | P _{ITE} | Servicio de Inspección Técnica de Edificios | P _{ITE} | |
| | 4.7 | P _{VPM} | Viviendas de Protección Municipal | P _{VPM} | |
| | 4.8 | P _{RSC} | Redefinición del Régimen de suelos de cesión del 10% aprovechamiento | P _{RSC} | |
| | 4.9 | P _{APU} | Mecanismos para la agilización de los procedimientos urbanísticos y la reactivación de inversiones. | P _{APU} - catálogo P _{APU} - revisión P _{APU} - optimización | Programa de revisión del catálogo de bienes del CH. Programa de revisión de alturas edificatorias del CH. Programa de optimización de la gestión urbanística. |

GESTIÓN URBANÍSTICA Y PLAN MUNICIPAL DEL ORDENACIÓN URBANA

El PGOU de Jerez de la Frontera debe orientarse para poder hacer frente a las demandas sociales de vivienda y urbanismo del municipio. Entendido como una oportunidad de futuro, el PGOU debe seguir apostando entre sus previsiones por **la construcción y rehabilitación de viviendas acordes a la demanda**, así como a la creación de puestos de trabajo.

Aunque con un carácter eminentemente transversal, que afecta e implica a todas las Delegaciones Municipales, es evidente que, por su propia naturaleza, el propósito del Plan Municipal de Vivienda y Suelo guarda una misma incidencia y empeño común con los planeamientos y fines de la Delegación Municipal de Urbanismo, la cual, en desarrollo de sus competencias propias, debe potenciar las siguientes actuaciones:

OE4.1

Objetivo específico

Elaboración de un Inventario detallado de Suelos destinados a viviendas protegidas vacantes en la ciudad

IS

Los suelos destinados a viviendas protegidas quedan determinados en las correspondientes fichas del suelo urbanizable que recoge nuestro PGOU. Estos nuevos crecimientos los regula **el Departamento de Gestión Urbanística** a través de los sistemas conocidos de compensación, cooperación o expropiación.

PIs- fichas

➤ Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes.

La Unidad de Control de Edificación del Departamento de Disciplina, actúa en el ámbito privado del suelo consolidado haciendo cumplir a los propietarios sus deberes de edificación y conservación. El **suelo vacante** es un suelo urbanizable y que una vez parcelado contemplará los aprovechamientos susceptibles de transformarse en vivienda protegida.

La actuación se desarrollará **mediante la realización de fichas individualizadas** para cada suelo en los que se especifique al menos:

- Ubicación y planimetría.
- Parámetros Urbanísticos: usos pormenorizados, nº de viviendas y edificabilidad máxima, entre otros.
- Disponibilidad. Grado de transformación.
- Titularidad (catastro y Registro).

OE4.2

Objetivo específico

Actualización del Patrimonio Municipal de Suelo, en lo que se refiere a las parcelas residenciales o de equipamiento

PS

Se fija como uno de los objetivos fundamentales del Patrimonio Municipal del Suelo, la **puesta en el mercado de los solares que lo integran** y los que puedan surgir de futuros desarrollos urbanísticos, con el firme propósito de generar sinergias que faciliten la promoción de vivienda protegida.

PPS- información

➤ Programa de información del parque de suelo.

Este objetivo tiene el empeño de mantener actualizada la información del parque de suelo disponible para edificación residencial y equipamiento de la ciudad, así como **facilitar al ciudadano la búsqueda y localización de los suelos** disponibles mediante herramientas de uso común por las nuevas tecnologías de la información.

OE4.3

Objetivo específico

Elaboración de Pliegos de Condiciones para la Adjudicación de Suelo Urbanizado

ASU

En este objetivo se persigue la elaboración por parte de la Delegación de patrimonio del ayuntamiento de un pliego de condiciones que contemple **mecanismos para incentivar** la intervención de la iniciativa privada.

PASU- medidas

➤ Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada.

Este programa tiene por objeto la elaboración por parte de la Delegación de patrimonio de un conjunto de medidas encaminadas al apoyo y dinamización de la iniciativa privada en la intervención de suelo residencial y de equipamiento de la ciudad.

Entre las posibles medidas están:

- El **aplazamiento del pago del suelo** hasta el momento de la obtención de la calificación provisional de las viviendas y cláusula de resolución de la adjudicación de suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción.
- Poner en el mercado **parcelas con proyecto licencia y calificación**
- Promover suelos para **cooperativas**.
- Cesión de suelo para la promoción de viviendas en **alquiler social a entidades sin ánimo de lucro**.

OE4.4

Objetivo específico

Utilización de los Instrumentos de Intervención Pública en el mercado del suelo que la legislación urbanística prevé

INTERV

Desde la Delegación de Urbanismo se viene actuando en el mercado inmobiliario siguiendo los preceptos de nuestra legislación urbanística autonómica (LOUA) y de nuestro planeamiento (PGOU 2008). En virtud de sus postulados se vela por el cumplimiento de los deberes urbanísticos de los propietarios de solares en el SUELO URBANO CONSOLIDADO. Para ello, y como filosofía urbanística, **la Administración debe actuar de manera subsidiaria** ante el incumplimiento de esos deberes.

De esta manera ante la omisión del deber de conservación se optará entre una de las siguientes medidas: **ejecución subsidiaria** a cargo del obligado; imposición de **multas coercitivas** hasta un máximo de diez por el 10% del importe estimado de las obras ordenadas cada una de ellas y que quedaran afectadas a la cobertura de los gastos que genere la ejecución subsidiaria; por último la **inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares** para su venta forzosa o expropiación según proceda.

Si los incumplimientos son debidos al **deber de edificar en el suelo urbano consolidado**, el mero hecho de no haberse procedido a ello dará lugar a la inclusión directa de la finca en el Registro Municipal de Solares.

Por contra si este incumplimiento o el ligado al **de urbanizar** se produce en **el suelo urbanizable**, dará lugar las acciones previstas en nuestro ordenamiento jurídico que no son otras que la **expropiación** estos suelos. Esto último, como se apuntó antes, es competencia de la Gestión Urbanística, si bien en estos casos hay que valorar la idoneidad de los nuevos terrenos, la capacidad financiera del Ayuntamiento y las tendencias del mercado.

Si estos indicadores no son favorables, como se ha comprobado en la última década, se podría valorar la revisión del PGOU con la reversión de los suelos urbanizables no comprometidos por el planeamiento de nuevo a no urbanizables.

PINTERV- revisión

➤ Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación.

La expropiación por causas de incumplimiento del deber de conservación debe llevarse a cabo por **medio de un procedimiento reglado** cuya revisión e impulso está en estos momentos iniciando la Delegación de Urbanismo.

Como ejemplos de estos instrumentos se pueden citar:

- Registro de edificación ruinosas y solares vacantes
- Ejecución subsidiaria y/o descalificación de suelo por incumplimiento de plazos de urbanización y/o edificación
- Expropiación
- Registro Municipal de Solares.

OE4.5

Objetivo específico

Reactivación del Registro Municipal de Solares en el Centro Histórico

RMSER

Reactivación y optimización del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas (RMSER), como **una herramienta** que ponga en el mercado suelo de uso **eminente residencial** y, a su vez, evite la retención de esos solares por la propiedad privada sin intenciones de promoverlos, haciendo así acuciante el abandono de zonas críticas y vitales para el desarrollo de la ciudad, prioritariamente el centro histórico y algunos solares estratégicos en distintos puntos relevantes de la ciudad.

Este ha sido uno de los principales caballos de batalla de la Delegación de Urbanismo. La crisis que comenzó en el año 2008 provocó el abandono de una gran parte de los inmuebles sobre todo del Conjunto Histórico Artístico. Esto junto a otras coyunturas urbanísticas fue convirtiendo nuestro Conjunto Histórico en una de las zonas más degradadas de la ciudad además de suponer la destrucción patrimonial sufrida. La imposibilidad de actuación del mercado dejó sin efecto las herramientas coercitivas con que cuentan la Administración pues a la culminación de los expedientes una vez incluidos los inmuebles en el registro de la propiedad estos **quedaban desiertos en los concursos públicos** para las ventas forzosas, y por otro lado la coyuntura económica impedía a los ayuntamientos la adquisición de estos solares vacantes. El fin de la crisis coincidió con innumerables inmuebles con bastantes años incurso en estos expedientes por lo que por garantía jurídica se decidió la caducidad de todos ellos y la nueva incoación de los mismos.

PRMSER- impulso

➤ Programa de impulso al RMSER.

El proceso anterior ha culminado actualmente con el nuevo Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas cuya publicación en la WEB municipal ha visto la luz recientemente. A partir de aquí todos los ciudadanos, promotores, y demás agentes inmobiliarios pueden consultar todas las fincas existentes en el registro y la fase en que está en ese proceso.

Por último hay que decir que no solo están las fincas del Conjunto Histórico, al que se ha tratado preferentemente, sino que además están incluidas parcelas e inmuebles fuera de él, abarcando todo el suelo urbano consolidado del núcleo principal.

En este mismo sentido, el Ayuntamiento pone en marcha un **nuevo departamento** para el seguimiento y acompañamiento a la **implantación de nuevas actividades económicas** en la ciudad, con el objetivo de facilitar cuantas gestiones sean necesarias tendentes a la pronta resolución de las gestiones necesarias.

OE4.6

Objetivo específico

Servicio de inspección técnica de edificios

ITE

Para el desarrollo de este objetivo **el Ayuntamiento** de Jerez, según lo dispuesto en el artículo 156 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), **actualizará la regulación** para el cumplimiento de regula la obligación que tienen los propietarios de edificaciones y construcciones de realizar una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas y el cumplimiento del deber recogido en el artículo 155 de la LOUA.

Por ello todas las edificaciones y construcciones, dejando al margen su uso o destino, que reúnan cualquiera de los siguientes requisitos, estarán sujetas a la realización de la inspección:

- a) Todas las que tengan una antigüedad superior a 20 años.
- b) Las que se encuentren catalogadas o protegidas por el Plan General de Ordenación Urbana, Catálogos o demás figuras de Planeamiento.

Aunque es cierto que todos los propietarios tienen la obligación de mantener sus edificios en las condiciones establecidas, la Administración no puede ser ciega ante las realidades sociales en que nos encontramos. Obligar a pasar Inspecciones Técnicas de Edificios a los de más de 20 años **supone que decenas de miles de viviendas precarias** construidas entre los años 50 y 80 y que forman el cinturón de barriadas populares con los niveles más deficitarios socio-económicos¹³¹ y muchas más en los núcleos que en esas décadas de manera informal se fueron asentando en los alrededores de la ciudad histórica, **se encontrarían con la necesidad de realizar**

¹³¹ En el caso de las barriadas populares está previsto abordar la redacción de un Plan de Barrios, descrito en el Objetivo 2.7.

grandes obras para el cumplimiento normativo. El incumplimiento sería masivo y la Administración se vería abocada a la imposición de las multas recogidas en la Ordenanza por la falta de presentación de la ITEs o lo que sería peor la incoación de cientos de expedientes de FME que culminarían en ejecuciones subsidiarias imposibles o las imposiciones masivas de multas coercitivas, **sin contar los numerosos desalojos que se habrían de acometer** por la salida a la luz de deficiencias estructurales graves en muchas de las edificaciones intervenidas

El problema pues tiene **difícil solución** con esta herramienta, que no solo no paliaría los problemas de la baja calidad edificatoria de una gran parte de nuestro parque inmobiliario sino que provocaría problemas de alcance insospechado.

Solo con la colaboración real y eficiente entre administraciones, colegios profesionales y otros agentes y sobre todo con programas de ayudas públicas a la mejora de estas edificaciones sería posible, previa modificación de la Ordenanza, activar las Inspecciones Técnicas de Edificios.

OE4.7

Objetivo específico Viviendas de Protección Municipal VPM

Se abordará la **aprobación y desarrollo de una Ordenanza de Vivienda de Protección Municipal** que cree un nuevo concepto de vivienda protegida que permita acercar al usuario esta primera necesidad.

Con el fin de crear un segmento entre la vivienda libre y la protegida de carácter oficial, es por lo que se plantea esta protección de carácter local. Esta Vivienda que podría denominarse "Vivienda de Protección Municipal" (V.P.M.) pretende conseguir un producto con unas limitaciones en uso, en tamaño y en precio de venta, **que den como resultado una vivienda asequible** a un sector muy importante de la población, pudiéndose construir optativamente en los suelos destinados a Vivienda la Protegida estatal y autonómica que permite un producto **más limitado en precio y con otras posibilidades de subvenciones públicas.**

OE4.8

Objetivo específico Redefinición del Régimen de los Suelos de Cesión del 10% del Aprovechamiento Urbanístico.

RSC

Según la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (**LOUA**), el 50%, o en su caso el porcentaje que establezca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración, habrá de destinarse a los grupos con menor Índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.

En aras de mantener la cohesión social, el **presente PMVS mantiene la proporción del 50% de reserva** de las viviendas promovidas en los suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento, propuesto por la LOUA.

OE4.9

Objetivo específico Mecanismos para la Agilización de los Procedimientos Urbanísticos y la reactivación de inversiones

APU

PAPU- catálogo

Programa de revisión del catálogo de bienes del CH.

Actualmente, y para aumentar la atracción de la inversión en el Centro Histórico, desde la Delegación de Urbanismo se encuentran en proceso de revisión los niveles 2 y 3 ("Interés Genérico" y "Conservación Arquitectónica") **del catálogo de bienes y elementos del conjunto histórico**, que es el instrumento competente para determinar de manera precisa en qué fincas protegidas será admisible la apertura de huecos de acceso a vehículos, asunto este muy demandado por los promotores.

PAPU- revisión

Programa de revisión de alturas edificatorias del CH.

Asimismo, y en relación a las alturas edificatorias en el Centro Histórico se han estudiado cuidadosamente en el PGOU, de manera que los **edificios de nueva construcción armonicen en sus alturas con los existentes** en su entorno, especialmente con los que se encuentran catalogados, teniendo en cuenta las dimensiones de espacios públicos y los anchos de las calles donde se emplaza cada finca.

PAPU- optimización

Programa de optimización de la gestión urbanística.

Mediante la aplicación del procedimiento de Actividades Comunicadas-Declaración Responsable se ha materializado la **disminución en los plazos administrativos.** También se sigue trabajando en sistematización de la tramitación on-line y eficiencia al ciudadano

Como ya se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento pone en marcha un **nuevo departamento** para el seguimiento y acompañamiento a la implantación de nuevas actividades económicas en la ciudad, con el objetivo de facilitar cuantas gestiones sean necesarias tendentes a la pronta resolución de las gestiones necesarias.

7.7 Tablas de Objetivos, Líneas y Actuaciones planteadas

A continuación se adjuntan los cuadros con la descripción detallada de cada uno de los objetivos generales relacionados con las líneas estratégicas que le son de aplicación y su relación directa con la aplicación de los distintos programas del Plan Vive.

7.7.1 Medidas transversales

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACCIÓN / RECURSOS PROPUESTOS | ACTOR RESPONSABLE | ESTIMACIÓN EVALUACIÓN ECONÓMICA | ESTIMACIÓN FUENTE DE FINANCIACIÓN | PROGRAMACIÓN |
|--|--|---|---|--|---|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| MEDIDAS TRANSVERSALES DE GESTIÓN MUNICIPAL | | | | | | | | |
| Acceso a una vivienda digna y adecuada OG₁ | OE _{1.1} | Promoción de Viviendas Protegidas públicas y privadas | P_{VP}- parque | Fomento del parque de V. Protegidas en alquiler | Propuesta de redacción Ordenanzas Viviendas de protección municipal s/suelos 10%. Creación del servicio de asesoramiento inversores | | | DELEGACIÓN DE URBANISMO |
| | | | P_{VP}- reservado | Promoción de VP en reservas de terrenos con destino a VP | | | | |
| | | | P_{VP}- autopromoción | VP en régimen de autopromoción | | | | |
| | OE _{1.2} | Reajuste cualitativo y cuantitativo de la Oferta / Demanda de Vivienda | P_{OD}- urbanismo | Ajuste de Oferta / Demanda urbanismo | Análisis del PGOU para evaluar la necesidad de alineación al Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Mejora competitividad los públicos para inversores | | | |
| OG ₂ | OE _{2.1} | fomentar actuaciones de mejora, conservación y mantenimiento del parque de viviendas de Jerez | P_{EI}- transformación | Transformación de infravivienda | Propuesta de redacción de documento técnico para la delimitación de áreas de infravivienda. Estudio pormenorizado. | | | DELEGACIÓN DE VIVIENDA-EMUVIJESA |
| | | | P_{EI}- declaración de áreas | Solicitud de áreas de infravivienda | Propuesta de redacción de documento técnico para la delimitación de áreas de regeneración urbana y accesibilidad ARRUA. Estudio pormenorizado. | | | |
| Gestión, información y ayudas OG₃ | OE _{3.1} | Información gestión y tramitación de ayudas | P_{GA} | Información gestión y tramitación de ayudas | Impulso servicio Emuvijesa. | | | EMUVIJESA |
| | OE _{3.2} | Información y gestión de cooperativas | P_{GC}- impulso | Impulso a cooperativas | | | | |
| | OE _{3.3} | Oficina de Información, Seguimiento y Gestión del PMVS | P_{GS}- funciones | Funciones de la Oficina de PMVS | Constituir en Emuvijesa esta unidad de información y disponer de la plataforma para su traslado al resto de las áreas municipales | DELEGACIÓN DE VIVIENDA/ EMUVIJESA / SERVICIO INFORMÁTICA MUNICIPAL | | |
| | | | P_{GS}- tareas | Tareas de la Oficina de PMVS | Constituir en Emuvijesa esta unidad de información y disponer de la plataforma para su traslado al resto de las áreas municipales | | | |
| | | | P_{GS}- observatorio | Observatorio Municipal de Vivienda y Suelo | Redacción de Ordenanza Reguladora- Creación del Servicio- Mesa de la Vivienda | | | |
| | OE _{3.4} | Puesta en marcha del servicios de atención al inquilino | P_{SAI} | Servicio de atención al inquilino | Impulso servicio Emuvijesa. | | | EMUVIJESA |
| | OE _{3.5} | Fomento del servicio de Inspección de Uso | P_{IU} | Servicio de Inspección de Uso | | | | |
| OE _{3.6} | Fomento del servicio de gestión de impagos | P_{GI} | Servicio de Gestión de Impagos | | | | | |
| Gestión Urbanística y Plan Municipal de Ordenación Urbana OG₄ | OE _{4.1} | Elaboración de un inventario de suelos destinados a VP vacantes en la ciudad | P_{IS} | Inventario de suelos vacantes | Crear inventario y publicación en Web | | | DELEGACIÓN DE URBANISMO |
| | OE _{4.2} | Actualización del patrimonio municipal de suelo, en lo que refiere a las parcelas residenciales o de equipamiento | P_{PS}- información | Información del parque de suelo | | | | DELEGACIÓN DE URBANISMO-EMUVIJESA |
| | OE _{4.3} | Elaboración de pliegos de condiciones para la adjudicación de suelo urbanizado | P_{ASU} | Pliegos para la adjudicación de suelo urbanizado | Aplazamiento del pago del suelo hasta la obtención de la calif. prov. de la vivienda y cláusula de resolución de la adjudicación de suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción; poner en el mercado parcelas con proyecto licencia y calificación; promover suelos para cooperativas, cesión de suelo para la promoción de viviendas en alquiler social a entidades sin ánimo de lucro. | DELEGACIÓN DE URBANISMO | | |
| | OE _{4.4} | Utilización de los instrumentos de intervención pública en el mercado de suelo que la legislación prevé | P_{INTERV} | Instrumentos de intervención pública | Facilitar el acceso a la ciudadanía el conocimiento de las fincas incluidas en el Registro mediante la puesta en marcha de una página web específica. Redacción del Plan Integral del Centro Histórico | | | |
| | OE _{4.5} | Reactivación del Registro Municipal de Solares en el Centro Histórico. | P_{RMSE}- impulso | Impulso al REMSER | Creación de web específica del registro de solares | | | |
| | OE _{4.6} | Servicio de Inspección Técnica de Edificios | P_{ITE} | Inspección Técnica de Edificios | Actualizar la regulación | DELEGACIÓN DE URBANISMO-VIVIENDA | | |
| | OE _{4.7} | Viviendas de Protección Municipal | P_{VPM} | Viviendas de Protección Municipal | Asignación de encargo. Equipo de trabajo transversal técnico Ayuntamiento. Creación servicio. | | | |
| | OE _{4.8} | Redefinición del régimen de suelo de cesión del 10% del aprovechamiento urbanístico | P_{RSC} | Redefinición del 10% de aprovechamiento | Mantenimiento de porcentaje establecido en la LOUA | | | |
| | OE _{4.9} | Mecanismos para la agilización de los procedimientos urbanísticos y la reactivación de inversiones. | P_{APU} | Agilización de procesos urbanísticos | Revisión de fichas de catálogo de fincas. Creación del servicio de asesoramiento inversores. | DELEGACIÓN DE URBANISMO | | |

Tabla 46: Líneas y programas de gestión transversal. Fuente: Elaboración propia, 2020

7.7.2 Acceso a la Vivienda

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACTOR RESPONSABLE | Posibilidad AGENTE COLABORADOR | ALINEACIÓN PROGRAMAS PLAN VIVE 2020-2024 | | |
|--|---------------------------------------|---|--|---|--|--|--------------|---|
| | | | | | | Artículos Plan VIVE* | DENOMINACIÓN | |
| Programas de vivienda protegida en venta o alquiler | | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG ₁ | OE _{1.1} | Promoción de Viviendas Protegidas Públicas y Privadas | P_{VP}- jóvenes | Ayudas a jóvenes para adquisición de VP | PERSONAS FISICAS < 35 años <2,50 IPREM | SI | 31-32 | Secc.Cuarta. Prog. ayudas a jóvenes para adquisición de VP |
| | OE _{1.3} | Fomento de la modalidad de Cooperativa de Vivienda Protegida | P_{CVP}- alquiler | Fomento de cooperativas de VP en alquiler | DELEGACIÓN DE URBANISMO - EMUVIJESA | NA | 22 | Art.22. Viv sobre suelos de la cesión de aprov. del ayuntamiento. |
| | | | P_{CVP}- emuvijesa | Fomento de solares de Emuvijesa para cooperativas | EMUVIJESA | NA | 27-28 | Secc.2.ª Prog. promoción de VP en reservas de terrenos con destino a VP |
| OE _{1.5} | Generación de Alojamientos Protegidos | P_{AP} | Alojamientos protegidos | DELEGACIÓN DE URBANISMO - EMUVIJESA | NA | 15-17-27 | | |
| OG ₃ | OE _{3.13} | Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. RPMDVP | P_{RPMDPV}- impulso | Impulso del RPMDVP | DELEG. VIVIENDA - RPMDVP | NA | NA | Prom. públicos y privados que demandan adjudicat.Viv Venta, Alquiler y Alquiler OC. |
| Ayudas al alquiler | | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG ₁ | OE _{1.6} | Incentivar y facilitar el Acceso al Alquiler | P_{AL}- inquilinas | Ayuda a personas inquilinas | EMUVIJESA | SI | 37-38 | Cap. III. Ayudas al alquiler |
| | | | P_{AL}- inquilinas parque público | Ayuda a inquilinos del Parque Público Residencial | AVRA | NA | 65-66 | Secc.3.ª Progr. apoyo personas inquilinas del parque público de la CA de Andalucía |
| | | | P_{AL}- rentas | Bonificaciones de rentas | DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA- AVRA | NA | 75-76 | Viv. para realojos y emerg. Secc. 2ª Progr. apoyo a sit. emergencia residencial |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG ₁ | OE _{1.7} | Gestión y desarrollo de mecanismos para la adjudicación de viviendas de Emergencia Social. Otras acciones para mejorar la calidad de vida | P_{ES} - pago rentas | Ayuda social al pago de rentas | DELEGACIÓN DE ACCIÓN SOCIAL- DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA- AVRA | NA | 74-75 | Viviendas para realojos y emergencias. Sección segunda. Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial |
| | | | P_{ES} - suministros | Pago de suministros | | | | |

Tabla 47: Líneas y programas para el acceso a la vivienda. Fuente: Elaboración propia, 2020

7.7.3 Rehabilitación

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACTOR RESPONSABLE | Posibilidad AGENTE COLABORADOR | ALINEACIÓN PROGRAMAS PLAN VIVE 2020-2024 | | |
|---|--------------------------|--|--|--|---|--|--------------|---|
| | | | | | | Artículos Plan VIVE * | DENOMINACIÓN | |
| Rehabilitación residencial | | | | | | | | |
| Conservación, Mantenimiento y mejora del Parque Residencial OG₂ | | Alineación con programas específicos del Plan nacional Integrado de Energía y Clima | P_{EC}- eficiencia residencial | Eficiencia energética en edificios existentes del sector residencial | EMUVIJESA / COMUNIDADES PROPIETARIOS PRIVADAS | SI | 43-44 | Sección Segunda. Programa de rehabilitación de edificios. |
| | OE_{2.2} | Fomentar las actuaciones de mejora, Conservación y mantenimiento del Parque de viviendas de Jerez. | P_{CP}- rehabilitación | Rehabilitación de viviendas | EMUVIJESA / PERSONAS FISICAS | SI | 50-51 | Sección quinta. Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda. |
| | | | P_{CP}- adecuación funcional | Adecuación funcional básica | EMUVIJESA / PERSONAS FISICAS | SI | 48-49 | Sección cuarta. Programa de adecuación funcional básica de viviendas. |
| | OE_{2.3} | Fomentar actuaciones de mejora, conservación y mantenimiento parque residencial colectivo privado de Jerez. Accesibilidad. | P_{PCA}- rehabilitación edificios | Rehabilitación de edificios | EMUVIJESA / COMUNIDADES PROPIETARIOS PRIVADAS | SI | 43-44 | Sección Segunda. Programa de rehabilitación de edificios. |
| | | | P_{PCA}- accesibilidad | Accesibilidad | EMUVIJESA / PERSONAS FÍSICAS / COMUNIDADES ROPIETARIOS / AVRA | SI | 45-46 | Sección Tercera. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. |
| | OE_{2.4} | Fomentar las actuaciones de mejora en la Eficiencia Energética en el parque público residencial colectivo de Jerez. | P_{EE}- vulnerabilidad | Impulso a los colectivos con vulnerabilidad energética | EMUVIJESA / PERSONAS FÍSICAS / COMUNIDADES ROPIETARIOS / AVRA | | | |
| | | | P_{EE}- emuvijesa | Eficiencia energética en el parque de Emuvijesa | EMUVIJESA | | | |
| | OE_{2.5} | Actuaciones de mejora sobre el Parque Público residencial titularidad de la Junta de Andalucía - AVRA | P_{PPA}- imprevisto | Mantenimiento y conservación imprevisto | AVRA | NO | 47 | Artículo 47. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía. |
| | | | P_{PPA}- previsto | Mantenimiento y conservación previsto | | | | |
| | OE_{2.7} | Actuaciones de mejora sobre el parque público residencial titularidad de Emuvijesa | P_{PPE}- a demanda | Mantenimiento y conservación a demanda | EMUVIJESA | SI | 45-46 | Sección Tercera. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. |
| P_{PPE}- mejoras | | | Mejora de edificios | EMUVIJESA | | | | |
| Gestión, Información y Ayudas OG₃ | OE_{3.10} | Fomento de la instalación de ascensores en edificios residenciales | P_{AR} | Instalación de ascensores | EMUVIJESA / COMUNIDADES PROPIETARIOS PRIVADAS | SI | 45-46 | Sección Tercera. Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. |
| | OE_{3.11} | Fomento de actuaciones de mejora de fachadas de edificios | P_{FE}- adecentamiento | Mejora de fachadas | EMUVIJESA / COMUNIDADES PROPIETARIOS PRIVADAS | | | |

Tabla 48: Líneas y programas para la rehabilitación residencial. Fuente: Elaboración propia, 2020

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACTOR RESPONSABLE | Posibilidad AGENTE COLABORADOR | ALINEACIÓN PROGRAMAS PLAN VIVE 2020-2024 | | |
|---|-------------------------|--|--|--|--|--|--------------|---|
| | | | | | | Artículos Plan VIVE * | DENOMINACIÓN | |
| Rehabilitación Urbana. Ciudades más humanas | | | | | | | | |
| Conservación, Mantenimiento y mejora del Parque Residencial OG₂ | OE_{2.7} | Actuaciones para la mejora de áreas concretas de la ciudad: Barrios, Centro Histórico, Zona rural. | P_{MA}- san juan de dios | Intervención en el barrio de san Juan de Dios | AYUNTAMIENTO - EMUVIJESA - AVRA | SI | 52-53 | Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA). |
| | OE_{2.9} | Otras actuaciones de interés | P_{OA}- bodegas | Fomento del cambio de uso de cascos bodegueros | AYUNTAMIENTO-EMUVIJESA-AVRA | SI | 55-56 | Sección Segunda. Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. |
| | | | P_{OA}- espacios de trabajo | Fomento de espacio de trabajo y hábitat | | | | |
| | | | P_{OA}- cohousing | Cohousing | | | | |
| OG₃ | OE_{3.9} | Actuaciones residenciales en el centro histórico | P_{ARC}- san mateo | Barrio de interés residencial san Mateo | DELEGACION DE URBANISMO / EMUVIJESA / AVRA | SI | 59-60 | Sec. 4ª. Progr. rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro. |

Tabla 48 bis: Líneas y programas para la rehabilitación residencial. Fuente: Elaboración propia, 2020

7.7.4 Vulnerabilidad

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACTOR RESPONSABLE | Posibilidad AGENTE COLABORADOR | ALINEACIÓN PROGRAMAS PLAN VIVE 2020-2024 | | |
|---|---|---|---|--|---|--|--------------|--|
| | | | | | | Artículos Plan VIVE * | DENOMINACIÓN | |
| Intermediación e intervención | | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁ | OE_{1.2} | Reajuste cualitativo y cuantitativo de la Oferta / Demanda de vivienda | P_{OD}- fallidas | Culminación de promociones fallidas | AVRA / EMUVIJESA - DELEGACIÓN DE VIVIENDA | SI | 63-64 | Secc. 2ª. Progr. incorporación viviendas al parque público para cesión de uso |
| | | | P_{OD}- alquiler deshabitadas | Alquiler de viviendas deshabitadas | DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA-AVRA | NO | 67-68 | Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social |
| | | | P_{OD}- municipal deshabitadas | Gestión de viviendas municipales deshabitadas | DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA | NO | | |
| | | | P_{OD}- ong. intermediación | Promoción y gestión de viviendas de protección | DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA | NA | | |
| | OE_{1.4} | Fomento de la vivienda de Alquiler Social | P_{AS}- afa municipal | Puesta en funcionamiento de la Agencia Local de Fomento del Alquiler | DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA | NO | 63-64 | Sección 2ª. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso |
| | | | P_{AS}- cesión de uso | Incorporación de viviendas al parque público para su cesión en uso | EMUVIJESA | NO | | |
| | | | P_{AS}- fondo social | Gestión de viviendas del Fondo Social | EMUVIJESA | NO | | |
| | | | P_{AS}- privadas | Compra de viviendas privadas | AYUNTAMIENTO | NO | | |
| | OE_{1.6} | Incentivar y facilitar el acceso al alquiler | P_{AL}- permutas | Permutas de viviendas | CONSEJERIA VIVIENDA | NO | 61-62 | Secc. 1ª. Progr. permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. |
| | OE_{1.7} | Gestión y desarrollo de mecanismos para la adjudicación de viviendas de Emergencia Social. Otras acciones para mejorar la calidad de vida | P_{ES}- avra | Ayuda al impago del parque público | AVRA | NO | 65-66 | Secc. 3.ª Progr. apoyo a inquilinos del parque público R. de la CA de Andalucía |
| OG₂ | Alineación con programas específicos del Plan nacional Integrado de Energía y Clima | P_{EC}- pobreza energética | Protección de los consumidores vulnerables. Implementación de la Estrategia nac. pobreza energ. | DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA | NA | NA | NA | |
| OG₃ | Medidas para la eliminación de la pobreza energética | P_{ED} - información | Punto de información energética | DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA | NA | NA | NA | |

Tabla 49: Líneas y programas de vulnerabilidad. Fuente: Elaboración propia, 2020

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACTOR RESPONSABLE | Posibilidad AGENTE COLABORADOR | ALINEACIÓN PROGRAMAS PLAN VIVE 2020-2024 | |
|---|-------------------------|---|---|--|--|--|---|
| | | | | | | Artículos Plan VIVE* | DENOMINACIÓN |
| Red de viviendas gestionadas por el Tercer Sector de Acción Social | | | | | | | |
| OG₁ | OE_{1.4} | Fomento de la vivienda de Alquiler Social | P_{AS} vulnerables | Ayudas a personas vulnerables gestionadas por Ad. y Ent. Públicas y Tercer Sector de Acción Social | EMUVIJESA- ENTIDADES TERCER SECTOR | NA | 67-68 Prog. viviendas gestionadas por entidades públicas, y entidades del 3er Sector de AS |
| Protección de personas afectadas por desahucios | | | | | | | |
| OG₁ | OE_{1.7} | Gestión y desarrollo de mecanismos para la adjudicación de viviendas de Emergencia Social. Otras acciones para mejorar la calidad de vida | P_{ES}- desahucios | Protección de personas afectadas por desahucios "Nadie sin Hogar" | CONSEJERIA VIVIENDA / EMUVIJESA / DELEGACIÓN DE VIVIENDA / DELEGACIÓN DE ACCIÓN SOCIAL | SI | 69-75 Sección Primera. Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias. |
| Viviendas para realojos y emergencias | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁ | OE_{1.7} | Gestión y desarrollo de mecanismos para la adjudicación de viviendas de Emergencia Social. Otras acciones para mejorar la calidad de vida | P_{ES}- realojo | Realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio | CONSEJERIA VIVIENDA / DELEGACIÓN DE ACCIÓN SOCIAL | SI | 74-75 Secc. 1ª Progr. realojo afectados por Ejec. Hipotec. o proced. de desahucio |
| | | | P_{ES}- apoyo | Apoyo a las situaciones de emergencia residencial | CONSEJERIA VIVIENDA / DELEGACIÓN DE ACCIÓN SOCIAL | SI | 76-77 Secc. 2ª. Programas de apoyo a las emergencias residenciales. |
| | | | P_{ES}- integración social | Pago de ayudas para la integración social | CONSEJERIA VIVIENDA / DELEGACIÓN DE ACCIÓN SOCIAL | NO | 78-79 CAPÍTULO V Programa para la integración social |

Tabla 49 bis: Líneas y programas de vulnerabilidad. Fuente: Elaboración propia, 2020

7.7.5 Investigación

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACTOR RESPONSABLE | Posibilidad AGENTE COLABORADOR | ALINEACIÓN PROGRAMAS PLAN VIVE 2020-2024 | | |
|---|-------------------------|--|--|---|--|--|--|------------------------|
| | | | | | | Artículos Plan VIVE * | DENOMINACIÓN | |
| INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN, COOPERACIÓN Y FORO VIVE EN ANDALUCÍA | | | | | | | | |
| OG₃ | OE_{1.2} | Reajuste cuantitativo y cualitativo de la Oferta / Demanda de vivienda | P_{OD}- deshabitadas | Realizar estudios particularizados sobre Viviendas Vacías | UNIVERSIDAD-AYUNTAMIENTO- DELEGACIÓN DE URBANISMO- EMUVIJESA | 80-84 | CAPITULO I. Investigación | |
| Conservación, Mantenimiento y mejora del Parque Residencial OG₂ | OE_{2.7} | Actuaciones para la mejora de áreas concretas de la ciudad: Barrios, Centro Histórico, Zona rural. | P_{MA}- barrios | Intervención y Regeneración de barrios | | | | |
| | | | P_{MA}- zona rural | Intervención en la Zona Rural | | | | |
| | | | P_{MA}- centro histórico | Revitalización del Centro Histórico. | | | | |
| | OE_{2.8} | Regularización del sector Residencial Turístico | P_{RT}- impacto | Estudio del impacto del alquiler turístico | | | | |
| Gestión, Información y Ayudas OG₃ | OE_{3.3} | Oficina de Información, Seguimiento y Gestión del PMVS | P_{GS}- smallworld | Información geográfica de la vivienda en jerez | AYUNTAMIENTO | 80-84 | TÍTULO V Investigación, Formación, Difusión, Cooperación y Foro Andaluz de la Vivienda | |
| | | | P_{GS}- open data | Open Data | | | | |
| | | | P_{GS}- índice de alquiler | Estudio del índice del precio del alquiler | | | | |
| | | | P_{GS}- mesa de la vivienda | Mesa de la vivienda | | | | |
| | | OE_{3.7} | Fomento del Servicio de Gestión de Juntas de Arrendatarios | P_{GJA}- convivencia | Actuaciones para la mejora de la convivencia. | CONSEJERIA VIVIENDA- AYUNTAMIENTO | 85-87 | CAPITULO II. Formación |
| | | OE_{3.8} | Fomento de la Oficina de Intermediación de Desahucios | P_{OIMD}- formación | Formación de especialistas | UNIVERSIDAD-AYTO-EMUVIJESA | | |

Tabla 50: Líneas y programas de investigación. Fuente: Elaboración propia, 2020

CUARTA PARTE: Programática

8 PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ÍNDICE:

| | | |
|-------|---|-----|
| 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 |

8.1 Marco normativo de las actuaciones

Las actuaciones propuestas en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez se han determinado equilibrando los objetivos del Plan con las restricciones presupuestarias derivadas del Plan de Ajuste del Ayuntamiento comentado en el apartado 7.2 y teniendo en cuenta las partidas presupuestarias aprobadas en el presupuesto municipal aprobado recientemente.

En 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 y el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, se establecen una serie de programas que a continuación se detallan. Se indican además las cuantías de subvenciones y ayudas presupuestadas para Andalucía (ANEXO II del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030), estimando por prorrateo **una aproximación orientativa** mínima del número de actuaciones e inversión durante la vigencia del Plan, que le podría corresponder a la ciudad en función de su número de habitantes

| ACCESO A LA VIVIENDA | | |
|--|---|--|
| PROGRAMA | OBJETO | CUANTÍAS ANDALUCÍA / PRORRATEO JEREZ |
| Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler. Art.25 | fomentar la disponibilidad de un parque de viviendas en alquiler a precios limitados, especialmente en aquellos suelos en los que exista la vinculación a dicho uso, como es el caso de los suelos correspondientes al 10 por ciento del aprovechamiento medio de suelo urbanizado en el desarrollo de los sectores urbanísticos con destino a la construcción de viviendas protegidas. | 3340 Viviendas Andalucía / 85 Viviendas Jerez |
| Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas. Art.27 | El objeto de este programa es fomentar la construcción de viviendas y alojamientos protegidos en los terrenos que urbanísticamente estén reservados a la ejecución de dichas viviendas, conforme a lo previsto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre | 12.500 Viviendas Andalucía / 315 Viviendas Jerez |
| Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción. Art.29 | Es objeto del presente programa la promoción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias, consiguiendo con ello la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda. | 500 Viviendas Andalucía / 12 Viviendas Jerez |
| Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas.. Art.31 | Este programa tiene por objeto facilitar el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida en régimen de propiedad, así como fomentar la promoción de viviendas protegidas destinadas a este grupo de especial protección. | 10.350 Ayudas Andalucía / 260 Ayudas Jerez |
| Programa de subsidiación de préstamos convenidos. Art.33 | Este programa tiene por objeto atender el pago de las ayudas consistentes en la subsidiación de las cuotas de préstamos cualificados o convenidos, obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda. | 53.025 Ayudas Andalucía / 1.338 Ayudas Jerez |
| Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a Viviendas Protegidas. Art.35 | El objeto de este programa es fomentar la urbanización de suelos con el fin de facilitar su puesta a disposición para la construcción de viviendas protegidas- | 460 Ayudas Andalucía / 12 Ayudas Jerez |
| Programa de ayudas al alquiler. Art. 37. | El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda habitual y permanente de personas con ingresos limitados, mediante el otorgamiento de ayudas que contribuyan a hacer más asequible la renta de alquiler. | 74.932 Ayudas Andalucía / 1.890 Ayudas Jerez |

Tabla 51: Cuantías prorrateadas a Jerez del programa Acceso a la vivienda: Fuente: Elaboración propia, 2020

| REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA | | |
|--|---|--|
| PROGRAMA | OBJETO | CUANTÍAS ANDALUCÍA / PRORRATEO JEREZ |
| Programa de rehabilitación de viviendas. Art.41. | Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. | 7.500 Viviendas Andalucía / 190 Viviendas Jerez |
| Programa de rehabilitación de edificios. Art.43. | Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. | 8.500 viviendas Andalucía / 215 viviendas Jerez |
| Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública. Art.45 | Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios de tipología residencial colectiva y de viviendas, destinadas al alquiler, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para su conservación y mejora de sus condiciones de accesibilidad y | 3.300 viviendas Andalucía / 83 viviendas Jerez |
| Programa de adecuación funcional básica de viviendas. Art. 48. | Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello | 14.900 viviendas Andalucía / 376 viviendas Jerez |
| Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana. Art. 50. | Tiene como objeto proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales que tengan su origen directo en fenómenos naturales u otras circunstancias sobrevenidas, o por efecto del cambio climático. En estos casos las ayudas a las que se refiere el apartado 3 del artículo siguiente podrán extenderse a los espacios públicos urbanos afectados. | 600 viviendas Andalucía / 15 viviendas Jerez |

Tabla 52: Cuantías prorrateadas a Jerez del programa rehabilitación residencial y urbana. Fuente: Elaboración propia, 2020

| REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA | | |
|--|---|---|
| PROGRAMA | OBJETO | CUANTÍAS ANDALUCÍA / PRORRATEO JEREZ |
| Programa de áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA).Art. 52. | Las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad tienen 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. | 5.100 viviendas Andalucía / 128 viviendas Jerez |
| Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita patrimonio. Art. 55 | El programa para la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de aquellos edificios de titularidad pública, que tengan un destacado interés patrimonial, y en los que por dicha circunstancia exista un interés colectivo objetivo para su puesta en valor y uso como equipamiento público | 30 edificios Andalucía / 1 edificio Jerez |
| Programa de rehabilitación del espacio público. Plan vive tu ciudad. Art. 57. | El programa de rehabilitación del espacio público urbano, Plan Vive tu Ciudad, tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de reconversión o adecuación urbana del espacio público, que persigan la regeneración de la ciudad consolidada, en la búsqueda de un modelo de ciudad más humana, sostenible y accesible. Se pretende con ello fomentar la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo. | 70.000 m2 Andalucía / 1.767 m2 Jerez |
| Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan revive tu centro. Art. 59. | El programa de rehabilitación de conjuntos históricos Plan Revive tu Centro tiene por objeto el fomento de la rehabilitación y recualificación del espacio público y de los elementos privados de acceso público o visibles desde el espacio público, mediante el establecimiento de ayudas para modernizar este espacio, actualizar los servicios y adecuar los conjuntos, con el fin de lograr una ciudad más accesible y sostenible, sin demérito de las circunstancias que determinan la catalogación de este espacio público como conjuntos históricos, valorizando las mismas y potenciando su valor histórico, cultural, patrimonial y etnológico, y la potencialidad turística de los mismos. | 200.000 m2 Andalucía / 5.000 m2 Jerez |

Tabla 52 bis: Cuantías prorrateadas a Jerez del programa rehabilitación residencial y urbana. Fuente: Elaboración propia, 2020

| VULNERABILIDAD RESIDENCIAL | | |
|---|---|--|
| PROGRAMA | OBJETO | CUANTÍAS ANDALUCÍA / PRORRATEO JEREZ |
| Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. Art.61. | El objeto de este programa es facilitar la permuta de viviendas, de forma indistinta, tanto protegidas como libres, entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de propietaria o de arrendataria. | 100 Viviendas Andalucía / 3 Viviendas Jerez |
| Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía. Art.65. | El objeto del programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía es auxiliar a dichas personas cuando, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento, en base a la determinación temporal de la renta, que en el ámbito protegido pose el carácter de máxima legal. | 4.000 Medidas Andalucía / 100 Viviendas Jerez |
| Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social. Art.67. | El objeto de este programa es facilitar el acceso a la vivienda o a cualquier alojamiento o dotación residencial a víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables por sus circunstancias personales, económicas o sociales y en especial con menores y personas dependientes a su cargo a través de la financiación de la renta a satisfacer por las Administraciones Públicas, entidades públicas y entidades del Tercer Sector de Acción Social, regulado en la Ley 43/2015, de 9 de octubre, del Tercer Sector de Acción Social, que operen en el territorio andaluz | 500 Viviendas Andalucía / 14 Viviendas Jerez |
| Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio. Art. 74. | El objeto de este programa es facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna a aquellas personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que, como consecuencia de un cambio de circunstancias laborales u otras que supongan una merma de sus ingresos, hayan perdido su vivienda habitual por no poder hacer frente al pago de préstamos hipotecarios o de la renta del alquiler | 11.400 Actuaciones Andalucía / 290 Actuaciones Jerez |

Tabla 53: Cuantías prorrateadas a Jerez del programa Vulnerabilidad Residencial.: Fuente: Elaboración propia, 2020

8.2 Mecanismos de implementación y desarrollo de las actuaciones. Evaluación económica y financiera

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 del Derecho a la Vivienda en Andalucía, los Planes Municipales de Vivienda y Suelo son instrumentos de planificación e instrumentos de la administración municipal para concretar las políticas de vivienda.

Es decir son instrumentos de carácter estratégico, con un enfoque de gestión que posibilita **un proceso continuo de toma de decisiones, de definición de estrategias y de planes de acción** y a su vez, de revisión de planteamientos, acciones, estrategias e interrelaciones sectoriales.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo es, por tanto, una herramienta que permite apoyar la toma de decisiones de un Ayuntamiento en relación a la política municipal de vivienda y suelo, y determina aquellas acciones que se deben implementar para adecuarse a los cambios y a las demandas que vengán impuestas por la influencia del entorno, permitiendo lograr la mayor eficiencia, eficacia, y calidad en los bienes y servicios que se presten en la ciudad. Por ello, en el presente documento se ha realizado un ejercicio de formulación y establecimiento de objetivos de carácter prioritario, cuya característica principal es el planteamiento de estrategias que posibilitan su logro tal y como hemos detallado en la parte tercera *Estratégica* del presente documento.

Asimismo, en virtud de lo establecido en el artículo 7 del 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 los Planes Municipales de Vivienda y Suelo **deberán incluir una evaluación económica y financiera**.

Por ello, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez como instrumento de planificación estratégica, incluye la programación y evaluación económica de las actuaciones, así como una descripción de la posible financiación que posibilite económicamente la ejecución de las actuaciones programadas.

Financiación

Las actuaciones previstas **deberán financiarse con los presupuestos de las Administraciones Públicas**, en base a los convenios y los acuerdos oportunos que se suscriban. Tanto la Administración Estatal como la Autonómica, presentan una serie de programas contemplados en sus correspondientes Planes de Vivienda, que están perfectamente alineados con los objetivos de este Plan Municipal.

Específicamente y en relación a la Comunidad Autónoma, el artículo 12 del Plan Vive permite la intervención, mediante **Convenios de colaboración** como entidades colaboradoras en la gestión de los programas, de las empresas públicas y

sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, como es el caso de EMUVIJESA.

Por ello, una parte del Plan Municipal de Vivienda prevé su **financiación** con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación con la **Consejería de Fomento y con el Ministerio**, mientras que otra parte se deberá financiar por el Ayuntamiento y principalmente mediante estas dos posibles líneas: **aportación económica y con apoyo técnico y de gestión**.

En este punto, que el Ayuntamiento de Jerez desarrolla una parte muy importante de su política de vivienda a través de EMUVIJESA. Es por ello que unos de los recursos básicos para el desarrollo de los programas propuestos en el presente PMVS sea precisamente esta entidad. La gestión de buena parte de los programas de vivienda en el ámbito municipal se viene materializando desde hace décadas gracias a los **recursos propios de esta empresa municipal de vivienda** que actúa en la ciudad dentro de su cometido dinamizador como medio propio del Ayuntamiento.

La concreción detallada de las cuantías económicas para el desarrollo de cada objetivo planteado vendrá en **función de las disponibilidades de cada una de las administraciones intervinientes**, que serán actualizadas y definidas en las revisiones anuales a las que se someterá este Plan. En este sentido, el Ayuntamiento, al igual que ha venido ocurriendo, espera sumar y contar con el apoyo y el mayor respaldo económico posible a todas sus propuestas por parte de la Junta de Andalucía y del Gobierno Central.

La **evaluación económica** de las actuaciones específicas del PMVS se refleja, en su globalidad, y **serán concretadas en detalle en sus correspondientes revisiones anuales** y dependiendo de las inversiones y subvenciones públicas a las que se tenga acceso, así como del presupuesto municipal que se designe.

Hay que reseñar, que durante el periodo de redacción de este documento, **muchas de las actuaciones** detalladas en el Plan de Actuación, **ya se han iniciado**, y otras se han comenzado los trabajos de implementación.

A título meramente ilustrativo, se adjunta a continuación **tabla descriptiva del prorrateo simulado de la inversión con respecto a la población de Jerez**, que el Plan Vive establece para la totalidad de la Comunidad Autónoma (estas cantidades son orientativas).

En los siguientes sub-apartados queda recogido tanto **la evaluación económica como la financiación estimada, de cada uno de las acciones que se han previsto** en los objetivos planteados.

| PROGRAMAS | Financiación | | | | | | | | | | | TOTAL SIMULACION JEREZ |
|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| | 2020 ANDALUCIA | 2020 SIMULACION JEREZ | 2021 ANDALUCIA | 2021 SIMULACION JEREZ | 2022 ANDALUCIA | 2022 SIMULACION JEREZ | 2023 ANDALUCIA | 2023 SIMULACION JEREZ | 2024 ANDALUCIA | 2024 SIMULACION JEREZ | TOTAL ANDALUCIA | |
| 1. ACCESO A LA VIVIENDA | | | | | | | | | | | | |
| 1.1.- PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA | 42.133.428 | 1.059.523 | 44.810.303 | 1.126.838 | 49.609.529 | 1.247.524 | 51.280.350 | 1.289.540 | 48.190.465 | 1.211.839 | 236.024.075 | 5.935.264 |
| Fomento del Parque de Viviendas Protegidas en Alquiler | 18.561.069 | 466.753 | 17.377.207 | 436.982 | 20.087.448 | 505.136 | 21.152.861 | 531.928 | 18.080.000 | 454.655 | 95.258.585 | 2.395.454 |
| Ayudas jóvenes adquisición | 1.300.000 | 32.691 | 9.500.000 | 238.895 | 13.500.000 | 339.483 | 16.080.000 | 404.362 | 17.820.000 | 448.117 | 58.200.000 | 1.463.547 |
| Subsidiación de préstamos | 22.072.359 | 555.051 | 17.453.096 | 438.891 | 15.287.681 | 384.437 | 13.231.489 | 332.730 | 11.474.465 | 288.547 | 79.519.090 | 1.999.655 |
| Adecuación de Suelos | 200.000 | 5.029 | 480.000 | 12.070 | 734.400 | 18.468 | 816.000 | 20.520 | 816.000 | 20.520 | 3.046.400 | 76.607 |
| 1.2.- AYUDAS AL ALQUILER | 16.100.000 | 404.864 | 11.410.301 | 286.933 | 14.262.877 | 358.667 | 18.852.575 | 474.083 | 20.000.000 | 502.937 | 80.625.753 | 2.027.485 |
| Ayudas al alquiler | 16.100.000 | 404.864 | 11.410.301 | 286.933 | 14.262.877 | 358.667 | 18.852.575 | 474.083 | 20.000.000 | 502.937 | 80.626.753 | 2.027.510 |
| 2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL Y URBANA | | | | | | | | | | | | |
| 2.1.- PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN RESIDENCIAL | 30.857.286 | 775.964 | 28.802.100 | 724.282 | 28.802.100 | 724.282 | 28.802.100 | 724.282 | 26.802.100 | 673.989 | 144.065.686 | 3.622.800 |
| Rehabilitación de vivienda | 12.266.100 | 308.454 | 12.266.100 | 308.454 | 12.266.100 | 308.454 | 12.266.100 | 308.454 | 12.266.100 | 308.454 | 61.330.500 | 1.542.270 |
| Rehabilitación de edificios | 6.316.000 | 158.828 | 6.316.000 | 158.828 | 6.316.000 | 158.828 | 6.316.000 | 158.828 | 6.316.000 | 158.828 | 31.580.000 | 794.138 |
| Rehabilitación del parque residencial de titularidad pública | 9.275.186 | 233.242 | 3.720.000 | 93.546 | 3.720.000 | 93.546 | 3.720.000 | 93.546 | 3.720.000 | 93.546 | 24.155.186 | 607.427 |
| Adecuación funcional básica | 3.000.000 | 75.441 | 4.500.000 | 113.161 | 4.500.000 | 113.161 | 4.500.000 | 113.161 | 4.500.000 | 113.161 | 21.000.000 | 528.084 |
| Actuaciones excepcionales en materia de vivienda | | 0 | 2.000.000 | 50.294 | 2.000.000 | 50.294 | 2.000.000 | 50.294 | | 0 | 6.000.000 | 150.881 |
| 2.2.- PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN URBANA | 38.793.425 | 975.533 | 51.015.182 | 1.282.872 | 41.490.691 | 1.043.361 | 30.756.349 | 773.426 | 7.356.125 | 184.983 | 169.411.772 | 4.260.174 |
| Áreas de regeneración urbana y accesibilidad | 26.541.180 | 667.427 | 34.786.445 | 874.770 | 11.275.000 | 283.531 | 9.280.000 | 233.363 | | 0 | 81.882.625 | 2.059.091 |
| Rehabilitación de edificios de interés arquitectónico | 9.458.375 | 237.848 | 10.776.700 | 271.000 | 8.880.860 | 223.326 | 6.955.025 | 174.897 | 1.129.190 | 28.396 | 37.200.150 | 935.467 |
| Rehabilitación del espacio público | 2.793.870 | 70.257 | 5.452.037 | 137.102 | 17.984.083 | 452.243 | 10.082.659 | 253.547 | 226.935 | 5.707 | 36.539.584 | 918.856 |
| Rehabilitación de Conjuntos históricos | | 0 | | 0 | 3.350.748 | 84.261 | 4.438.665 | 111.618 | 6.000.000 | 150.881 | 13.789.413 | 346.760 |
| 3. VULNERABILIDAD RESIDENCIAL | 10.425.200 | 262.161 | 10.873.581 | 273.436 | 11.224.223 | 282.254 | 11.134.865 | 280.007 | 11.134.865 | 280.007 | 54.792.734 | 1.377.865 |
| Red de viviendas AAPP, entidades púb. Y del tercer sector | 1.210.000 | 30.428 | 1.400.000 | 35.206 | 420.000 | 10.562 | 420.000 | 10.562 | 420.000 | 10.562 | 3.870.000 | 97.318 |
| Realojo ejecuciones hipotecarias y emerg. residenciales | 8.151.360 | 204.981 | 8.580.000 | 215.760 | 10.000.000 | 251.469 | 10.000.000 | 251.469 | 10.000.000 | 251.469 | 46.731.360 | 1.175.147 |
| Ayudas a promotores integración social | 1.063.840 | 26.752 | 893.581 | 22.471 | 804.223 | 20.224 | 714.865 | 17.977 | 714.865 | 17.977 | 4.191.374 | 105.400 |
| 4. INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN Y DIFUSIÓN | 812.500 | 20.432 | 837.500 | 21.060 | 862.500 | 21.689 | 887.500 | 22.318 | 912.500 | 22.947 | 4.312.500 | 108.446 |
| Investigación | 700.000 | 17.603 | 725.000 | 18.231 | 750.000 | 18.860 | 775.000 | 19.489 | 800.000 | 20.117 | 3.750.000 | 94.301 |
| Formación | 82.500 | 2.075 | 82.500 | 2.075 | 82.500 | 2.075 | 82.500 | 2.075 | 82.500 | 2.075 | 412.500 | 10.373 |
| Difusión-Premios | 30.000 | 754 | 30.000 | 754 | 30.000 | 754 | 30.000 | 754 | 30.000 | 754 | 150.000 | 3.772 |
| 5. FINANCIACIÓN ACT. PAVR 2016 - 2020 | 1.100.000 | 27.662 | 900.000 | 22.632 | 1.000.000 | 25.147 | | 0 | | 0 | 3.000.000 | 75.441 |
| Autoconstrucción | 1.100.000 | 27.662 | 900.000 | 22.632 | 1.000.000 | 25.147 | | 0 | | 0 | 3.000.000 | 75.441 |
| TOTAL FINANCIACIÓN | 140.221.839 | 3.526.139 | 148.648.967 | 3.738.055 | 147.251.920 | 3.702.923 | 141.713.739 | 3.563.656 | 114.396.055 | 2.876.702 | 692.232.520 | 17.407.474 |

Tabla 54: Financiación prorrateada mínima para Jerez de la inversión prevista en el Plan Vive a nivel autonómico: Fuente: Elaboración propia, 2020

8.2.1 Medidas transversales

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACCIÓN / RECURSOS PROPUESTOS | ESTIMACIÓN EVALUACIÓN ECONÓMICA | ESTIMACIÓN FUENTE DE FINANCIACIÓN | PLANIFICACIÓN TEMPORAL PREVISTA | | | | | | | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|------------------------------|---|--|---------------------------------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | | | | | | 2020 | | | 2021 | | | 2022 | | | 2023 | | | 2024 | | |
| | | | | | | 1º T | 2º T | 3º T | 1er T | 2do T | 3er T | 1er T | 2do T | 3er T | 1er T | 2do T | 3er T | 1er T | 2do T | 3er T |
| MEDIDAS TRANSVERSALES DE GESTIÓN MUNICIPAL | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acceso a una vivienda digna y adecuada OG₁ | OE _{1.1} | P _{VP} - parque | | 20.558.835 € | Municipal. (Gestión Interna + Ppto Emuvijesa) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{VP} - reservado | | 5.376.945 € | Municipal. (Gestión Interna + Ppto Emuvijesa) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{1.2} | P _{VP} - autopromoción | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OG ₂ | OE _{2.1} | P _{OD} - urbanismo | | Sin Coste | Urbanismo | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{EI} - transformación | | Sin Coste | Municipal. (Gestión Interna) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{EI} - declaración de áreas | | Constancia II: (358.994,28 € Est-153.571,42 € JA -215.000,00 € Ayto) Asunción: 5.960.293,44 € | Estado + Autonómica + Municipal | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gestión, información y ayudas OG₃ | OE _{3.1} | P _{GA} | | | Autonómica + Rec. Econom. Propios (Emuvijesa) | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{3.2} | P _{GC} - impulso | | A valorar según necesidad (gestión interna) | Municipal | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{3.3} | P _{GS} - funciones | | A valorar según necesidad (gestión interna) | Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{GS} - tareas | | A valorar según necesidad (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{GS} - observatorio | | A valorar según necesidad (gestión interna) | Municipal | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{3.4} | P _{SAI} | | Sin Coste (gestión interna) | Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{3.5} | P _{IU} | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OE _{3.6} | P _{GI} | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gestión Urbanística y Plan Municipal de Ordenación Urbana OG₄ | OE _{4.1} | P _{IS} | | Sin Coste (gestión interna) | Urbanismo | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{4.2} | P _{PS} - información | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{4.3} | P _{ASU} | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{4.4} | P _{INTERV} | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{4.5} | P _{RMSE} - impulso | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{4.6} | P _{ITE} | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{4.7} | P _{VPM} | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Sin Coste | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{4.9} | P _{APU} | | Sin Coste (gestión interna) | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla 55: Planificación y evaluación de gestión transversal. Fuente: Elaboración propia, 2020

8.2.2 Acceso a la vivienda

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACCIÓN / RECURSOS PROPUESTOS | ESTIMACIÓN EVALUACIÓN ECONÓMICA | ESTIMACIÓN FUENTE DE FINANCIACIÓN | PLANIFICACIÓN TEMPORAL PREVISTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|--------------------|--|--|--|---|---------------------------------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| | | | | | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | |
| | | | | | | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T |
| Programas de vivienda protegida en venta o alquiler | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁ | OE _{1.1} | P _{VP- jóvenes} | Colaboración Deleg. Juventud. Acuerdos púb-priv. Cesión uso suelos p. | Delegación Urbanismo + Emuvijesa. | Municipal. (Gestión Interna + Ppto Emuvijesa) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{1.3} | P _{CVP- alquiler} | Servicio de asesoramiento inversores. Desarrollo de promociones Emuvijesa / AVRA / Promotores Privados. Proyectos y Solares Emuvijesa + Solares Municipales. | D. Urbanismo + Emuvijesa. Promociones Emuvijesa Alquiler: 20.558.835 € Alquiler Op. C.: 21.605.291 € Venta: 43.404.371 € | Municipal. (Gestión Interna + Ppto Emuvijesa + Entidades Financieras) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{CVP- emuvijesa} | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OE _{1.5} | P _{AP} | Desarrollo de promociones de alojam. protegidos. Gestión EMUVIJESA | D. Urbanismo + Emuvijesa 80 Aloj. Villalobos: 2.987.192 € + 64 Rodrigo de Jerez: 2.389.753 € | Municipal. (Gest. Interna + Ppto. Emuvijesa+ Entidades bancarias). Autonómica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OG ₃ | OE _{3.13} | P _{RPMDPV- impulso} | Realización de estadísticas periódicas del RPMDVP (RRHH) | Sin Coste adicional (Gestión RPMDVP) | Municipal. (Gestión Interna) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Ayudas al alquiler | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁ | OE _{1.6} | P _{AL- inquilinas} | Acuerdos y compromisos de pago. Bonificación de rentas. Adendas de minoración | Estimada la misma cantidad del 2019: 201.501,10 € | Autonómica + Rec. Econom. Propios (Emuvijesa) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{AL- inquilinas parque público} | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{AL- rentas} | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁ | OE _{1.7} | P _{ES - pago rentas} | Ayuda para el pago de los Servicios Sociales Municipales 1+1 | A valorar según necesidad | Municipal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{ES - suministros} | Pago suministros de luz y agua a personas en riesgo de exc. soc. Reglamento acceso y uso de viv. Emerg. social. | Estimada media últimos años: 547.341 € | Municipal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla 56: Planificación y evaluación económica de líneas y programas de acceso a la vivienda. Fuente: Elaboración propia, 2020

8.2.3 Rehabilitación

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACCIÓN / RECURSOS PROPUESTOS | ESTIMACIÓN EVALUACIÓN ECONÓMICA | ESTIMACIÓN FUENTE DE FINANCIACIÓN | PLANIFICACIÓN TEMPORAL PREVISTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------------------|---|---|---|--|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | | | | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | |
| | | | | | | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T |
| Rehabilitación residencial | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Conservación, Mantenimiento y mejora del Parque Residencial OG₂ | | P_{EC}- eficiencia residencial | Estudio detallado /Subv. Autonom. / Programa PAREER Estado | Estimadas 20 actuaciones anuales: 30.000 € / edificio | Autonómica + Gestión interna Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{2.2} | P_{CP}- rehabilitación | Impulsar servicio Emuvijesa Subvenciones autonómicas | Estimadas 50 actuaciones anuales: 75.000 € / edificio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{CP}- adecuación funcional | | Estimadas 20 actuaciones anuales: 1.400 € / vivienda | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{2.3} | P_{PCA}- rehabilitación edificios | Concreción de edificios a actuar. Gestionar exptes. de subvenciones. | Estimadas 50 actuaciones anuales: 75.000 € / edificio | | Autonómica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{PCA}- accesibilidad | | Estimadas 100 actuaciones anuales: 60.000 € / edificio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{2.4} | P_{EE}- vulnerabilidad | Impulsar servicio Emuvijesa / Estudio detallado / Confección Libro del Edificio Emuvijesa Inventario Patrimonio Municipal/Subvenciones autonómicas | Estimada una inversión de 350.000 € anuales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{EE}- emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{2.5} | P_{PPA}- imprevisto | Realización de actuaciones de mantenimiento | Estimada una inversión de 400.000 € anuales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| P_{PPA}- previsto | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OE _{2.7} | P_{PPE}- a demanda | Impulsar servicio Emuvijesa / Estudio detallado / Confección Libro del Edificio Emuvijesa Inventario Patrimonio Municipal / Subvenciones autonómicas | Estimada una inversión de 350.000 € anuales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | P_{PPE}- mejoras | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gestión, Información y Ayudas OG₃ | OE _{3.10} | P_{AR} | Actuaciones en ARRÚ | Asunción: 5.960.293,44 € Constancia I: (465.751,44 € Est-181.094,65 € JA - 253.532,51 € Ayto) | Estado + Autonómica + Municipal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE _{3.11} | P_{FE}- adecentamiento | Impulsar servicio Emuvijesa. Subvenciones autonómicas | Estimadas unas 50 actuaciones anuales: 18.000 € / edificio | Autonómica + Gestión interna Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla 57: Planificación y evaluación económica de líneas y programas de acceso a la vivienda. Fuente: Elaboración propia, 2020

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACCIÓN / RECURSOS PROPUESTOS | ESTIMACIÓN EVALUACIÓN ECONÓMICA | ESTIMACIÓN FUENTE DE FINANCIACIÓN | PLANIFICACIÓN TEMPORAL PREVISTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|--|---|--|--|---------------------------------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| | | | | | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | |
| | | | | | | 1º T | 2º T | 3º T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T |
| Rehabilitación Urbana. Ciudades más humanas | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Conservación, Mantenimiento y mejora del Parque Residencial OG₂ | OE_{2.7} | P_{MA}- san juan de dios | Delimitación de un área de intervención especial. ARRU | 22.000.000 € | Municipal + Autonómica + Estatal. Gestión Emuvijesa + Fondos Next Generation | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE_{2.9} | P_{OA}- bodegas | Adaptación casco bodegueros a viviendas | Emuvijesa Bodega Cristal. Inversión: 2.052,494 € | Entidades bancarias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{OA}- espacios de trabajo | Intervención sobre edificios para actividad compartida | A valorar según actuaciones | Iniciativa privada | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{OA}- cohousing | Acuerdos colaboración público-privados - Cesión de uso suelos públicos. | Emuvijesa Bodega Cristal. Inversión: 2.052,494 € | Entidades bancarias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OG₃ | OE_{3.9} | P_{ARC}- san mateo | Actuaciones de regeneración en viviendas | A valorar según actuaciones | Autonómica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla 56 bis: Planificación y evaluación económica de líneas y programas de rehabilitación. Fuente: Elaboración propia, 2020

8.2.4 Vulnerabilidad

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACCIÓN / RECURSOS PROPUESTOS | ESTIMACIÓN EVALUACIÓN ECONÓMICA | ESTIMACIÓN FUENTE DE FINANCIACIÓN | PLANIFICACIÓN TEMPORAL PREVISTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|---|---|--|--|---------------------------------|------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| | | | | | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | |
| | | | | | | 1º T | 2º T | 3º T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T |
| Intermediación e intervención | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁ | OE_{1.2} | P_{OD}- fallidas | Desarrollo de promociones inacabadas. | 20.558.835 € | Ent. Financieras + Plan Vive + Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{OD}- alquiler deshabitadas | Intermediación propietarios e inquilinos | 100.000 € | Municipal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{OD}- municipal deshabitadas | Firma de convenio de colaboración | 5.000 € anuales | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{OD}- ong. intermediación | | 20.000 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE_{1.4} | P_{AS}- afa municipal | Intermediación propietarios e inquilinos | 100.000 € | Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{AS}- cesión de uso | Desarrollo de promociones inacabadas. Firma de convenios de cesión | Cuota anual: 1.000 €/vivienda. Coste convenio Building center: 8.100 €/8 viv. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{AS}- fondo social | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{AS}- privadas | Adquisición de viviendas privadas | 1.000.000 € | | EDUSI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE_{1.6} | P_{AL}- permutas | Redac. Procedimto. Permuta Protegida (Orden Consejería incluye asesoramiento y apoyo) | Sin valorar | Autonómica (Plan Vive) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE_{1.7} | P_{ES}- avra | Acuerdos y compromisos de pago | | AVRA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla 58: Planificación y evaluación económica de líneas y programas de vulnerabilidad. Fuente: Elaboración propia, 2020

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACCIÓN / RECURSOS PROPUESTOS | ESTIMACIÓN EVALUACIÓN ECONÓMICA | ESTIMACIÓN FUENTE DE FINANCIACIÓN | PLANIFICACIÓN TEMPORAL PREVISTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|--------------------|--------------------------------------|---|---|-----------------------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | | | | | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | |
| | | | | | | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T | 1 ^{er} T | 2 ^{do} T | 3 ^{er} T | 4 ^o T |
| Intermediación e intervención | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OG ₂ | | P _{EC} - pobreza energética | Apertura de punto de asesoramiento energético | 75.000 € | Municipal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OG ₃ | OE _{3.12} | P _{ED} - información | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Red de viviendas gestionadas por el Tercer Sector de Acción Social | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OG ₁ | OE _{1.4} | P _{AS} vulnerables | Preparación expedientes de solicitud de subvenciones | Subvención solicitada por Emuvijesa: 600.000 € | Autonómica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Protección de personas afectadas por desahucios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OG ₁ | OE _{1.7} | P _{ES} - desahucios | Impulso programa "Nadie sin Hogar" del Plan Vive Coordinación con la OMID | Convenio RR.HH. Emuvijesa y Coleg. Abogados: 50.000 €/año | Municipal + Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Viviendas para realojos y emergencias | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Acceso a la vivienda digna y adecuada OG ₁ | OE _{1.7} | P _{ES} - realojo | Redacción de procedimiento permuta | Sin coste | Gestión Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{ES} - apoyo | Presentación de solicitudes para subvención | Subvención estimada de 200.000 € | Autonómica | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P _{ES} - integración social | Presentación anual expedientes subvenciones viviendas Integración social | Sin Valorar | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla 57 bis: Planificación y evaluación económica de líneas y programas de vulnerabilidad. Fuente: Elaboración propia, 2020

8.2.5 Investigación

| OBJETIVO GENERAL PMVS | OE | ACTUACIÓN PLANTEADA | ACCIÓN / RECURSOS PROPUESTOS | ESTIMACIÓN EVALUACIÓN ECONÓMICA | ESTIMACIÓN FUENTE DE FINANCIACIÓN | PLANIFICACIÓN TEMPORAL PREVISTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------------------|--|---|--|-----------------------------------|--|------------|------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|------|
| | | | | | | 2020 | | | | 2021 | | | | 2022 | | | | 2023 | | | | 2024 | | | |
| | | | | | | 1º T | 2º T | 3º T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T | 1er T | 2do T | 3er T | 4º T |
| INVESTIGACIÓN, FORMACIÓN, DIFUSIÓN, COOPERACIÓN Y FORO VIVE EN ANDALUCÍA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| OG₃ | OE_{1.2} | P_{OD}- deshabitadas | Convenio Universidad para estudio de pobreza energética. Estudio elaboración de ordenanza reguladora IBI a viviendas vacías | Estudio Barrios: Estudio Pobreza Energética: 75.000 € Estudio Impacto Viviendas Turísticas: 20.000 € Estudio Índice de Alquiler: 18.000 € Estudios Particularizados: A valorar | Municipal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Conservación, Mantenimiento y mejora del Parque Residencial OG₂ | OE_{2.7} | P_{MA}- barrios | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{MA}- zona rural | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{MA}- centro histórico | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE_{2.8} | P_{RT}- impacto | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Gestión, Información y Ayudas OG₃ | OE_{3.3} | P_{GS}- smallworld | Adaptación Informática municipal | RR.HH propios | Municipal | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{GS}- open data | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{GS}- índice de alquiler | | | | Elaboración de mapa de precios de alquiler | 15.000 € | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | P_{GS}- mesa de la vivienda | | | | Constitución | Sin costes | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | OE_{3.7} | P_{GJA}- convivencia | Protocolos de actuación EMUVIJESA y puesta en marcha de acciones | 120.000 € | Municipal + Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | OE_{3.8} | P_{OIMD}- formación | Convenios con Universidades | Sin valorar | Emuvijesa | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Tabla 59: Planificación y evaluación económica de líneas y programas de información. Fuente: Elaboración propia, 2020

8.3 Vigencia, Gestión, Seguimiento y Revisión del PMVS

Periodo de Vigencia:

La ejecución del PMVS de Jerez se ha diseñado para un **periodo de 5 años**. Se estima que la aprobación inicial del documento se realice en 2020 y por consiguiente el periodo de vigencia total se estima entre los años 2020 a 2024.

Gestión y Ejecución:

La Gestión del PMVS, de acuerdo al Programa de Actuación diseñado, se llevará a cabo por los diferentes agentes y/o entidades responsables de la ejecución de los mismos y **serán coordinadas por la Empresa Municipal de la Vivienda** de Jerez S.A. EMUVIJESA, a través de la Oficina de Información, Seguimiento y Gestión del Plan.

Oficina de Seguimiento:

Se establecerá una oficina de seguimiento del PMVS que coordinará la Empresa Municipal de la Vivienda de Jerez S.A. EMUVIJESA. La oficina de seguimiento se encargará de la **evaluación y revisión** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez y se llevará a cabo una permanente **actualización** de los índices de referencia y datos sectoriales de manera coordinada entre la gestión de EMUVIJESA y los principales agentes sociales. Se propondrán indicadores para fijar el grado de consecución de los objetivos propuestos. Esta Oficina, dada la transversalidad de su ámbito de actuación, deberá contar con personal municipal adscrito.

No obstante y dado que la demanda es cambiante, consecuencia de la evolución socio-demográfica de la ciudad, se deberán contemplar periódicamente los cambios que se produzcan en la situación económica de las familias y fundamentalmente en el mercado de suelo y vivienda. Los **horizontes temporales previstos deberán ser revisables** por la oficina de seguimiento, al menos en los siguientes supuestos:

- Anualmente cuando se analicen los informes del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Al modificarse el Plan Estatal, o el Plan Autonómico de Vivienda y Suelo
- Al modificarse el Planeamiento previsto

Revisión del PMVS

La revisión del PMVS está prevista una vez haya concluido el plazo de vigencia del mismo. En ese momento se examinará el grado de cumplimiento alcanzado, mediante el análisis de los indicadores propuestos y mediante las acciones que se hayan implementado. Se considerará en ese momento la redacción de un nuevo plan y el establecimiento de nuevos objetivos y estrategias.

QUINTA PARTE: Participativa

9. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ÍNDICE:

| | | |
|-----|---|-----|
| 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 |



Ayuntamiento
de Jerez



emuvijesa

parte participativa | plan de participación ciudadana

9.1 Introducción - Justificación

Tanto en el artículo 11 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como en el artículo 7.2 del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, se indica que en el proceso de formulación y desarrollo del PMVS se **fomentará la participación de los agentes económicos y sociales** más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida. Para ello se debe poner en marcha un proceso participativo que debe ser lo más abierto posible, ya que la elaboración del Plan Municipal abarca e implica a varias áreas y que además afectan a la totalidad de la ciudadanía.

Premisas

Para la confección del Plan de Participación se han tenido en cuenta las siguientes premisas:

- El Plan Municipal de Vivienda y Suelo, tendrá una duración de 5 años.
- La vivienda será el eje principal que articule los futuros planes de ordenación urbanística.
- Que el plan anterior no ha cubierto las expectativas que reflejaba, puesto que la previsión de la evolución de la economía y de la población no se han cumplido, presentando un panorama totalmente diferente, conllevando unas necesidades, exigencias y requisitos diferentes a los aspectos tenidos en cuenta en lo anteriormente planificado. De todo ello se deriva la necesaria realización de un diagnóstico actualizado que tenga en cuenta el nuevo contexto socio-económico.
- Que este plan engloba además de los aspectos relacionados con la vivienda de uso particular, todos los edificios de uso público y privado, como iglesias, hospitales, centros sociales, universidad, etc.; debe tener en cuenta tanto las Zonas Desfavorecidas, como el resto de emplazamientos de diferentes características; debe tener una proyección tanto socio-económica, como medioambiental; debe contemplar la perspectiva de igualdad de género y de discapacidad. Debe tener en cuenta el punto de vista de la infancia, la juventud y de mayores, etc. Es un plan de ciudad que afecta a prácticamente la totalidad de temáticas y sectores existentes en un municipio.



Propósitos

Así mismo la participación debe dirigirse hacia la búsqueda de los distintos significados que la ciudadanía plantea sobre las políticas de vivienda y suelo en la ciudad, dando entrada a **un proceso de reflexión colectiva** con los sujetos y actores sociales destinatarios de estas y también con los agentes profesionales, legitimando así las decisiones que se adopten y facilitando así su aplicación.

Esta estrategia de comunicación deberá **fomentar técnicas de participación ciudadana** en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y suelo, siendo el propósito de las mismas las siguientes¹³²:

1. Que **la ciudadanía** haga suya las medidas e **identifiquen como propias** las propuestas del Plan.
2. Que el plan **atienda las problemáticas esenciales** para la población, ya que está colabora en su diagnóstico y en el establecimiento de prioridades.
3. Que **la ciudadanía se comprometa a colaborar** para su desarrollo

Además el artículo 4 del Plan Vive en Andalucía, en el marco de la planificación autonómica en materia de vivienda, establece en su artículo 4 e)¹³³ como uno de los principios orientadores que marcará la acción política en materia de vivienda, el **Principio de Participación**, añadiendo que la implicación e intervención activa de instituciones, entidades, agentes económicos y sociales, organizaciones de consumidores y usuarios y movimientos de personas afectadas es imprescindible para que las medidas y actuaciones derivadas del Plan sean asumidas por el conjunto de la sociedad.



¹³² de conformidad con lo establecido en la guía metodología para la elaboración de los PMVS de la Consejería.

¹³³ e) Participación: La participación ciudadana en la elaboración, implementación y evaluación de las políticas públicas representa uno de los objetivos básicos de los poderes públicos, tal y como lo recoge

nuestro Estatuto de Autonomía en su artículo 10.3.19º. Una sociedad democrática, social y avanzada debe incorporar el mayor nivel posible de participación de todos los agentes económicos y sociales en los asuntos públicos que le afecten, creando una cultura de responsabilidad compartida y de gestión de sus propios intereses. El principio de participación, principio fundamental en este tipo de

sociedades democráticas, permite una adecuada planificación, aplicación y evaluación de las políticas públicas en materia de vivienda.

9.2 Objetivos del Plan de Participación Ciudadana

Se establecen como objetivos del Plan de Participación las siguientes acciones:

1. **Sensibilizar** sobre la importancia de confeccionar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) conjuntamente.
2. **Implicar a la ciudadanía** en general y agentes sociales en particular, en la elaboración del PMVS.
3. **Facilitar las propuestas** ciudadanas.
4. **Dar a conocer** a toda la ciudadanía **el PMVS resultante** de la Participación Ciudadana.

Principios metodológicos

En este mismo sentido, el proceso de participación desarrollado en este Plan, se ha desarrollado en base a los siguientes principios metodológicos:

1. **Máxima difusión** de contenidos.
2. Elaboración de un **diagnóstico compartido**.
3. Generación de **momentos expansivos** (audición, síntesis y consensos).
4. **Devolución de resultados**.
5. **Seguimiento y evaluación** en el desarrollo del Plan de Vivienda.



9.3 Agentes Intervinientes:

Tal y como hemos comentado anteriormente, tanto en la Ley del Derecho a la Vivienda como en el Plan Vive, se establecen cuáles son los agentes a los que se debe dirigir el esfuerzo para fomentar la participación en el marco de la elaboración y aprobación de PMVS.

La guía metodológica para la elaboración de los PMVS indica que la participación debe procurarse de la ciudadanía en general y dentro de ésta, de aquellos grupos económicos, sociales, profesionales, vecinales, que se encuentren organizados, siendo una de las aspiraciones del Plan contar con el conocimiento y la participación mayor posible por parte de la ciudadanía.

Por ello se ha determinado cuales son los agentes que deben participar. En qué momento de la tramitación administrativa intervendrán y por último, a través de cuales herramientas o procedimientos.

Por tanto, debemos incluir en la participación **en primer lugar a la ciudadanía en general** con independencia de si se encuentran organizadas o no. También habrá que tener en cuenta a las organizaciones que puedan tener una relación directa con la política de vivienda. Dentro de los organizados tendremos al **tejido asociativo** (colectivos vinculados a problemáticas relacionadas con la vivienda, tercer sector...) agentes económicos y sociales, (organizaciones políticas, empresariales, de la economía social y sindicales), asociaciones profesionales y entidades financieras y asociaciones de consumidores y usuarios.

A continuación se relacionan los distintos agentes que de una forma u otra han participado durante la elaboración del Plan:

1 Toda la ciudadanía del término municipal de Jerez.

2 Agentes sociales y profesionales a tener en cuenta de manera más específica:

2.1 Consejo Social de Ciudad

2.2 Consejos Territoriales de Distritos:

- Consejo Territorial de Distrito Oeste.
- Consejo Territorial de Distrito Este.
- Consejo Territorial de Distrito Sur.
- Consejo Territorial de Distrito Centro.
- Consejo Territorial de Distrito Noreste.

- Espacio de Participación Norte.
 - Consejos Rurales Este, Noroeste, Sur, Sureste.
- #### 2.3 Consejos Locales Sectoriales:
- Voluntariado.
 - Bienestar social.
 - Mujer.
 - Mayor.
 - Deporte.
 - Medio Ambiente.
 - Motor.
- #### 2.4 Mesas de participación:
- Seguridad.
 - Movilidad.
 - Turismo.
 - Comercio.
- #### 2.5 Federaciones:
- Federación Asociaciones Vecinales “Solidaridad”.
 - Federación Asociaciones Vecinales “Plazoleta 2,0”.
 - Federación Asociaciones Vecinales “Unión Rural”.
 - FLAMPA.
- #### 2.6 Agentes sociales:
- Grupos municipales
 - Sindicatos
 - UCA
 - Administración del estado y Autonómica, en materia de vivienda y suelo.

2.7 Colectivos específicos:

- Registro de demandantes de vivienda protegida.
- Espacios participados de Zonas Desfavorecidas Sur, Oeste, Oeste Picadueñas.
- Colectivos procedente de información de:
 - Área de servicios sociales del Ayuntamiento.
 - Organismos municipales en materia de vivienda.
 - Otros datos complementarios que pudieran proporcionar organismos supramunicipales: (Diputación, mancomunidades, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía: IECA)

2.8 Agentes profesionales:

- Colegio de Arquitectos.
- Administradores de fincas.
- Sector de la construcción.
- Sector financiero.
- AVRA Agencia Vivienda de rehabilitación Andaluza.
- Medios de Comunicación Local.

2.9 Personal Técnico con competencias:

- Vivienda
- Urbanismo.
- Medio ambiente.
- Impulso económico.
- Movilidad.
- Igualdad.
- Acción social.
- Juventud.
- Participación Ciudadana.
- Infraestructura

9.4 Metodología de participación. Mecanismos. Hitos.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo debe ser conocido por la ciudadanía mediante **acciones de difusión y de participación directa**, que deben servir para la generación de propuestas, a través de la deliberación y el debate.

Para ello se han diseñado distintas herramientas para canalizar el proceso de participación ciudadana.

El proceso participativo no se plantea como alternativa a la intervención de los órganos representativos de la ciudad, si no como **un complemento para la toma de decisiones**.

Hay que tener en cuenta que la participación del Plan se produce durante todas las fases de su elaboración y por ello, dependiendo del momento en que se encuentre, se pondrán en marcha los mecanismos que correspondan (se encuentra descrito en el apartado Cronograma).

Cabe destacar que durante la fase de participación del Plan **se decretó el Estado de Alarma¹³⁴** lo que provocó que se tuviera que rediseñar lo inicialmente previsto, adaptando la metodología a las circunstancias sobrevenidas por la pandemia.

Por ello, de una participación y difusión presencial, fue necesario articular un procedimiento virtual donde mediante la habilitación de una página web específica se facilitaba la participación de la ciudadanía en general.

Esta página denominada "**Jerez, la ciudad que quieres vivir**" contenía además del video explicativo, un resumen ejecutivo del Plan, la definición de los 10 puntos estratégicos, así como un formulario de aportación de propuestas.

La difusión del Avance del Plan comenzó con la publicación en la web de Emuvijesa del documento para conocimiento de la ciudadanía en general en el mes de Diciembre del 2019. A partir de esa fecha, se fueron produciendo distintas presentaciones a los distintos grupos políticos municipales con representación en el Consejo de Administración de Emuvijesa, así como a otras entidades y asociaciones.

Tal y como hemos comentado, en el mes de Marzo del 2020, la metodología de participación cambió de estrategia debido a las circunstancias sanitarias, que más tarde, en el mes de Julio se retomó en cierta forma, con reuniones presenciales.

Así mismo, fruto de todas las reuniones, se constituyó una Comisión de Seguimiento formada por representantes profesionales, económicos y sociales de la ciudad.



La composición de la comisión de seguimiento es la siguiente:

COMPOSICIÓN

Representantes de los Consejos Territoriales de Distritos Urbanos.

- **Pedro Garrido Jiménez** (C. Territorial D. Noreste)
- **Ramón Hierro Moya** (C. Territorial D. Centro)

Representante de los Consejos Territoriales de Distritos Rural.

- **Ángeles Pastora Gómez Peña**

Representantes del Consejo Social de Ciudad.

- **Miguel Ángel Otte del Pino**
- **Rafael Trujillo Marlasca**

Representantes de los Consejos Sectoriales.

¹³⁴ Decretado por el Gobierno de España para la lucha contra el COVID-19 desde el 14 de marzo hasta el 21 de junio de 2020

Antonio Rosado Gómez (Consejo del Motor)

- M^a Ángeles Contreras (Consejo Local del Voluntariado)

Representantes de los agentes profesionales.

- Francisco Scott Medina (Asoc. de Gestores Inmobiliarios de la Provincia de Cádiz)
- David Casado Candón (Asoc. de Gestores Inmobiliarios de la Provincia de Cádiz)
- Antonio Frontado (Colegio de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales de Cádiz)



Imagen 33: Diversas publicaciones en prensa local, año 2020

La alcaldesa presenta el Documento Avance del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2019-2022

09.09.2019

- Ficheros relacionados
- Alcaldesa_Plan_de... 359 KB
 - RP_Alcaldesa_Documen... 202 KB



La alcaldesa, Mamen Sánchez, ha presentado hoy el Documento de Avance del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2019-2022, que recogerá las necesidades de vivienda y suelo, programando las actuaciones que se deben impulsar para responder a la demanda existente, tanto de obra nueva como de rehabilitación, contando con la participación de todos los agentes sociales y económicos. La presentación ha contado con la presencia de la delegada de Vivienda, Ana

Imagen 34: Presentación del Documento de Avance del PMVS. Fuente: Web del Ayto. Jerez, 2020

Personal técnico municipal (Participación y EMUVIJESA)

Delegada municipal con competencias en Vivienda.

De forma específica se enumeran a continuación las distintas reuniones que se han mantenido dentro del proceso participativo con respecto al Documento de Avance:

- 14 de noviembre de 2019: Presentación al equipo de Gobierno Municipal
- 21 de Enero de 2020: Presentación Consejeros Partido Popular
- 21 de Enero de 2020: Presentación Consejeros Adelante Andalucía
- 23 de Enero de 2020: Presentación Consejeros Ciudadanos

24 de Enero de 2020: Presentación Consejeros Ganemos

24 de Febrero de 2020: Delegada Municipal de Turismo

6 de Marzo de 2020: Profesionales del Sector

11 de Marzo de 2020: Vicepresidencias de los Consejos Territoriales y Sectoriales

21 de mayo de 2020: Consejo Local de la Mujer

21 de Mayo de 2020: Grupo Inmobiliario de Cádiz

22 de Mayo de 2020: Consejo Económico y Social

Una vez realizadas todas las presentaciones anteriores se procedió el 13 de mayo de 2020, a la presentación y apertura del proceso participativo por parte de la Sra. Alcaldesa.

"Jerez la ciudad que quieres vivir" fue el eslogan elegido y marcó la apertura del plazo para la presentación de propuestas ciudadanas. La fecha de finalización de aportaciones fue el 5 de junio de 2020.

Una vez terminado el proceso de participación, las aportaciones fueron analizadas y evaluadas por distintas áreas municipales, resultando clasificadas entre aquellas que serían incorporadas al Plan y aquellas que no constituían objeto del mismo.

En este mismo sentido los distintos grupos municipales hicieron llegar sus propuestas particulares sobre el documento de avance, pasando a incorporarse a las aportaciones ciudadanas. La devolución a los distintos grupos municipales se realizó en las siguientes fechas:

18 de Noviembre de 2020: Consejeros Partido Popular

18 de Noviembre de 2020: Consejeros Ganemos

19 de Noviembre de 2020: Adelante Andalucía

Incorporadas aquellas propuestas estimadas, tanto las ciudadanas como las de los grupos políticos, se finalizó de perfilar el documento definitivo, incluyendo aquellos objetivos y estrategias que dieran cobertura a todas ellas. También se mantuvo el 4 de Junio de 2020 una reunión con la Federación de Asociaciones de Vecinos Solidaridad.

El resultado global del proceso participativo fue expuesto a la Comisión de Seguimiento el pasado 30 de Noviembre.

Posteriormente a esta reunión se procedió al envío de las respuestas a cada una de las propuestas presentadas.

Con este último acto se dio por finalizado el proceso participativo correspondiente En el apartado denominado Cronograma quedan esbozados los siguientes pasos participativos de las fases que quedan pendientes: Tramitación y Ejecución del Plan



Imagen 35: Reuniones informativas con colectivos sociales y grupos políticos. Fuente: Propia, 2020

9.5 Resultados del proceso participativo.

Durante el proceso participativo se recogieron un total de 49 solicitudes ciudadanas que contenían 132 aportaciones que a su vez generaron **278 propuestas**.

En función de la tipología de las aportaciones éstas se clasificaron de la siguiente forma:

| TIPOLOGÍA | Nº |
|-------------------------------------|----|
| 1 Colaboración Público - Privada | 30 |
| 2 Centro Histórico | 39 |
| 3 Rehabilitación Parque Residencial | 25 |
| 4 Alquiler Social | 21 |
| 5 Barriadas Históricas | 24 |
| 6 Actuaciones Urbanísticas | 23 |
| 7 Jerez Rural | 23 |
| 8 Otras | 21 |



Imagen 37: Carta de devolución a las aportaciones. Fuente: Elaboración propia, 2020



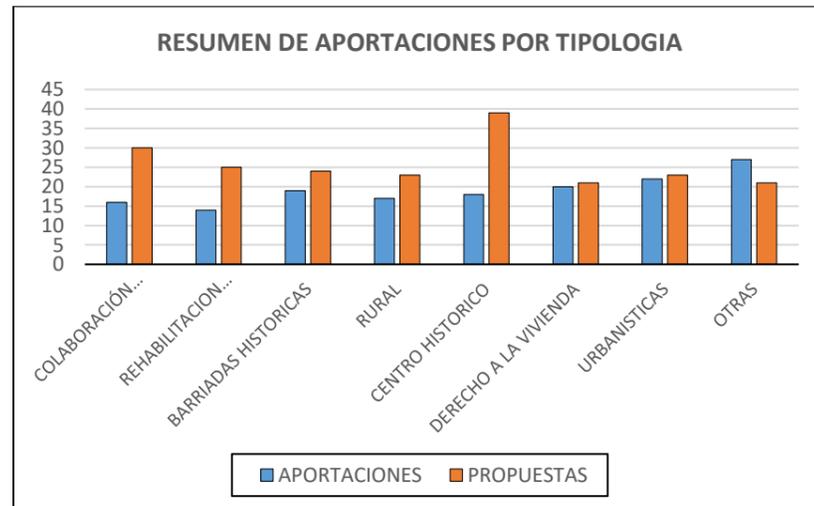
Imagen 38: Supervisión del proceso participativo. Fuente: Gabinete de prensa Ayto. Jerez, 2020



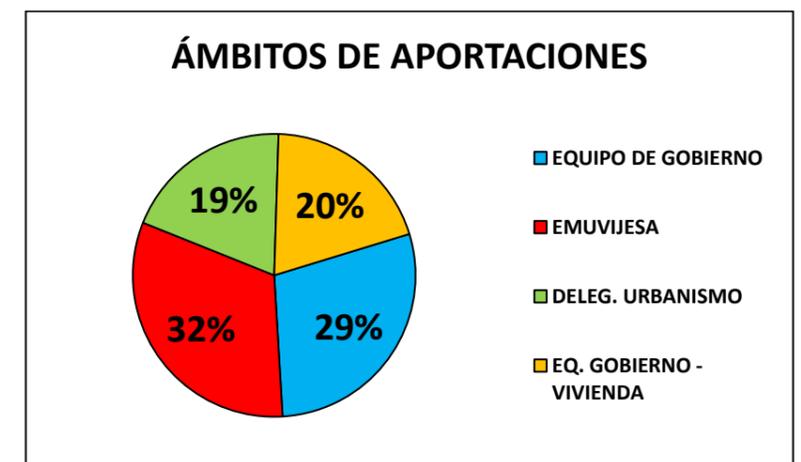
Imagen 36: Nota informativa de la culminación del proceso participativo. Fuente: Web Ayto. Jerez. 2020

Con respecto a la su clasificación en relación al órgano municipal responsable de su análisis y resolución:

| ÓRGANO MUNICIPAL | Nº |
|--------------------------|------------|
| 1 EQUIPO DE GOBIERNO | 80 |
| 2 EMUVIJESA | 89 |
| 3 DELEG. URBANISMO | 54 |
| 4 EQ. GOBIERNO -VIVIENDA | 55 |
| TOTAL | 278 |



Gráfica 40: Tipología de aportaciones ciudadanas. Fuente: Elaboración propia, 2020



Gráfica 41: Tramitación de las aportaciones ciudadanas. Ámbito de gestión. Fuente: Elaboración propia, 2020

9.6 Cronograma

| | FASES DEL PMVS | TAREAS Y FASES DEL PROCESO PARTICIPATIVO | | FECHA |
|-------------|--|--|---|------------------------------------|
| REDACCIÓN | I. DOCUMENTO PREVIO. II. DOCUMENTO DE AVANCE. III. DOCUMENTO INICIAL. • INTRODUCCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO (PMVS). • DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA VIVIENDA Y SUELO EN JEREZ, a través de análisis estadísticos con los Datos Secundarios existentes. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS GENERALES Y ESPECÍFICOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. | | | 2018-2019 |
| | ELABORACIÓN DE PROGRAMAS DE ACTUACIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. | FASE INFORMATIVA – FORMATIVA. | Publicidad de la información dirigida a toda la ciudadanía, a través de la web. Jornada Formación específica a agentes intervinientes. | Noviembre 2019 – Noviembre-2020 |
| | | CREACIÓN DE LA COMISIÓN DE SEGUIMIENTO. | Consejo Social de la Ciudad y personal técnico competente. | |
| | | FASE DE APORTACIONES CIUDADANAS. Sobre las actuaciones del Plan. | Aportaciones on-line toda ciudadanía. | |
| | | FASE DE ESTUDIO TÉCNICO. (MULTIDISCIPLINAR) | Estudio de viabilidad de las aportaciones ciudadanas. | |
| | FASE DE CONSENSO DEL PLAN. | Comisión de seguimiento. | | |
| | • DOCUMENTO CONSENSUADO CON APORTACIONES | | | Enero 2020 |
| TRAMITACIÓN | IV. APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS POR EL PLENO DEL AYUNTAMIENTO. | | | |
| | V. EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PMVS PLAZO DE ALEGACIONES Y SUGERENCIAS. | | | |
| | VI. DOCUMENTO DEFINITIVO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. | | | |
| EJECUCIÓN | VII. APROBACIÓN DEFINITIVA DEL DOCUMENTO | DEVOLUCIÓN DE INFORMACIÓN. | Publicidad en medios de comunicación, a través de la web. Envío de documentos informativos a los Agentes participantes. | |
| | | EVALUACIÓN DEL PROCESO PARTICIPATIVO. | Comisión de Seguimiento. | |
| | IX. EJECUCIÓN DE LOS PROGRAMAS. X. GESTIÓN DEL PMVS. XI. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS. REVISIÓN DEL PMVS. | SEGUIMIENTO DE LA EJECUCIÓN E INFORMACIÓN A CIUDADANÍA | Comisión de seguimiento. | 2020-2024 |

9.7 Consejos Territoriales de Participación

Consejos Urbanos

- Consejo Territorial de Distrito Oeste (CTO)
- Consejo Territorial de Distrito Este (CTE)
- Consejo Territorial de Distrito Sur (CTS)
- Consejo Territorial de Distrito Centro (CTC)
- Consejo Territorial de Distrito Noreste (CTNE)
- Espacio de Participación Norte (EPN)

Consejos Rurales

- Consejo Territorial Rural Sur (CTRS)**
 - El Portal
 - La Corta
 - Los Albarizones
 - Lomopardo
- Consejo Territorial Rural Sureste (CTRSE)**
 - Las Pachecas
 - La Ina
 - Rajamancera
 - El mojo-el gallardo
- Consejo Territorial Rural Noroeste (CTRNE)**
 - Las Tablas-El Polila
 - Mesas de Santa Rosa
 - Mesas de Asta
- Consejo Territorial Rural Este (CTRE)**
 - Cuartillos
 - La Guareña
 - Majarromaque
 - Gibalbín
 - Torre melgarejo

ELA

- La Barca de la Florida
- Guadalcaçín
- El Torno
- San Isidro de Guadalete
- Nueva Jarilla
- Estella del marqués
- Torrecedra



Imagen 40: Propuestas de gestión de la vivienda. Fuente: G prensa. Ayto. Jerez, 2020



Imagen 39: El Plan de Vivienda y Suelo en el Consejo de Administración de Emuvijesa. Fuente: G. prensa Ayto. Jerez. 2020



Ayuntamiento
de Jerez



emuvijesa

parte participativa | plan de participación ciudadana

ANEXOS

ÍNDICE:

| | | |
|-----------|---|-----|
| 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 |

ANEXO I Fichas por secciones censales

