

PRIMERA PARTE: Genérica

1. CONSIDERACIONES GENERALES

ÍNDICE:

| | | |
|------|---|----|
| 1.1 | Introducción y antecedentes..... | 7 |
| 1.2 | Documentos Estratégicos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez 2020-2024 | 7 |
| 1.3 | Programas informáticos y aplicaciones visuales utilizadas en el tratamiento de datos..... | 8 |
| 1.4 | Definiciones empleadas en el PMVS | 8 |
| 1.5 | Bibliografía y webgrafía | 10 |
| 1.6 | Webs inmobiliarias | 11 |
| 1.7 | Entidades bancarias..... | 11 |
| 1.8 | Dirección, Equipo redactor y colaboraciones..... | 11 |
| 1.9 | Agradecimientos..... | 12 |
| 1.10 | Contenido del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024..... | 12 |
| 1.11 | Calendario del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024 | 14 |
| 1.12 | Integración de la información y la unidad de análisis | 14 |
| 1.13 | Georreferenciación y el SIG | 15 |
| 1.14 | Consideraciones en la elaboración de tablas y planos pormenorizados | 17 |
| 1.15 | Análisis del Plan 2008-2018..... | 20 |
| 1.16 | Una propuesta alineada a los nuevos horizontes | 21 |
| | 1.16.1 Estudio de la Vivienda del PGOU de Jerez..... | 21 |
| 1.17 | Incidencia del Covid-19 en la vivienda | 21 |
| | 1.17.1 Ayudas para la vivienda | 21 |



Ayuntamiento
de Jerez



emuvijesa

1.1 Introducción y antecedentes

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estudiando las necesidades y desarrollando los parámetros que estipulan estos documentos, (demanda, identificación de necesidades de vivienda y oferta de suelo) **se redacta el presente Documento Definitivo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez.**

Este documento fruto del debate público basado en la participación de la ciudadanía y de los agentes sociales involucrados, contiene, entre otras, las necesidades de vivienda de la ciudad, que permiten proponer medidas y planificar propuestas para ser puestas en marcha durante el periodo de su vigencia. Ha sido aprobado provisionalmente en Junta de Gobierno Local el 22 de abril de 2021.

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

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Definiciones empleadas en el PMVS

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

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

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

Infravivienda: Vivienda que no reúne condiciones de habitabilidad requerida.

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

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

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

Vivienda Colectiva: Toda vivienda que no es familiar. Vivienda destinada a ser habitada por un colectivo, es decir, por un grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares, ni de convivencia. (Ej.: Conventos, cuarteles, asilos, residencias de estudiantes o de trabajadores, hospitales, prisiones... y por extensión hoteles, pensiones y establecimientos análogos) siempre y cuando haya alguna persona empadronada en la misma.

Vivienda Convencional: Vivienda principal distinta a alojamiento.

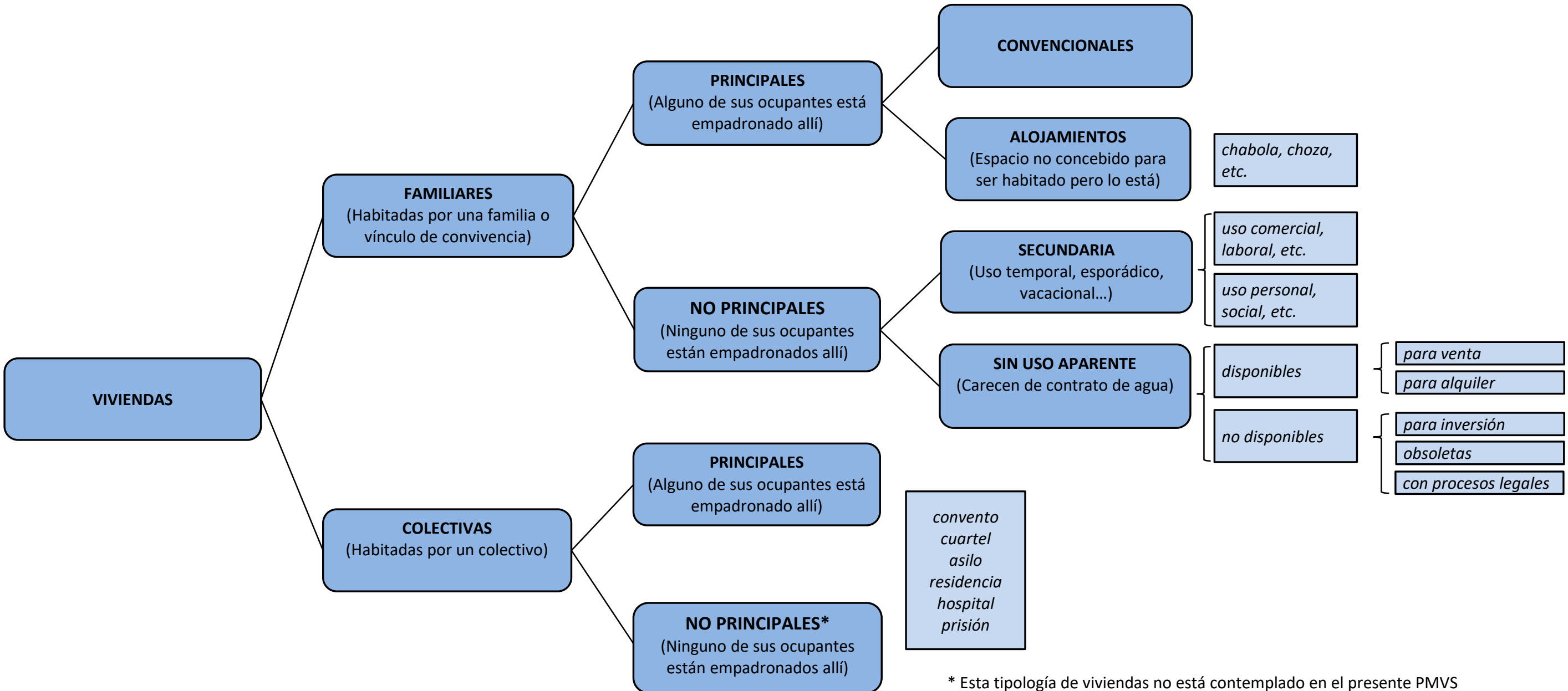
Vivienda Familiar: Vivienda destinada a ser habitada por una o varias personas, general, pero no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo.

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

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

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

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



* Esta tipología de viviendas no está contemplado en el presente PMVS

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

1.5 Bibliografía y webgrafía

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informe de eliminación de barreras arquitectónicas. Praysa, 2014

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

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

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

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

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

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

La lista del REMSER

Artículo de Diario de Jerez (https://www.diariodejerez.es/jerez/Lista-REMSER_0_1276372738.html), 2018

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

La vivienda que viene tras el Covid

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

Mapa de infravivienda. Ayuntamiento de Jerez. Emuvijesa, 2016

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

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

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

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

Plan Estratégico de Turismo. Ayuntamiento Jerez, 1 abril 2020

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6 Webs inmobiliarias

ADARVE APARICIO

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

ADOLFO PIÑ

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

CITY1

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

TECNOCASA

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

FINANSOL

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

FINCAS REVUELTA

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

Gestión Inmobiliaria ZAMBRANO

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

G.I.G Inmobiliaria

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

HUERTAS inmobiliaria

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

Inmobiliaria CARMEN LP

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

Inmobiliaria RENTALIBRE.COM

<http://rentalibre.com/>

INNOVA inmobiliaria

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

JEREZSUR Inmobiliaria

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

JMP Gestión Inmobiliaria

<http://jmartinportillo.com/>

MISTERCASA

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

RE/MAX Sherry

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

SOLERA HOGAR

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

1.7 Entidades bancarias

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

BBVA

BANKIA

BANKINTER

CAIXA

SABADELL

SANTANDER

IBERCAJA

BMN

CAJAMAR

NOVAGALICIA BANCO

CAJA RURAL

1.8 Dirección, Equipo redactor y colaboraciones

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

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

Equipo Redactor:

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

Redacción y Diagnóstico:

Ernesto Barrera Gallego. Jefe Unidad de Planificación

Estudio Socio-Demográfico:

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

Documentación Gráfica. Diseño y Maquetación:

Juan Luis Siquier Fernández. Unidad de Planificación

Estudio Planimétrico:

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

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

Otras intervenciones:

- **DELEGACIÓN MUNICIPAL DE URBANISMO**

Implementación del Plan

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

Coordinación:

José Manuel Muñoz Alcántara. Jefe Dpto. de Planeamiento

Coordinación de Propuestas Participativas y Estudio de Zonas de Ordenanzas:

Luis Gonzaga Delage Darnaude. Arquitecto. Dpto. Planeamiento

Planeamiento:

Miguel Almagro Freire. Jefe Unidad de Planeamiento

Patrimonio Municipal:

Vicente Prieto Barea. Dtor. Servicio de Patrimonio

Inspección Técnica de Edificaciones:

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

Gestión:

Pilar Lebrón Valderas. Dpto. de Gestión

- **SERVICIO DE INFORMÁTICA MUNICIPAL**

Coordinación:

Jose María Cuellar Pérez. Director de Servicio de Desarrollo SIG

Sistema de Información Geográfica- bases catastrales y padrón:

Ana Belén Lasheras Martínez. Jefa Dpto. de Desarrollo SIG

Información Municipal:

Cecilia Jiménez Bedoya. Dpto. de Desarrollo SIM

- **REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE JEREZ**

Coordinación:

María del Carmen Gago González. RPMDVP

- **SERVICIO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA MUNICIPAL**

Coordinación:

Eva Cordon Villanueva. Directora de Servicio de Participación

Carmen Campos Ramírez. Directora de Servicio de Participación

Plan de Participación:

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

- **DELEGACIÓN MUNICIPAL DE IGUALDAD, ACCIÓN SOCIAL Y MEDIO RURAL**

Coordinación:

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

Compendio de intervenciones:

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

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

Coordinación:

Francisco Escot Medina. Asociado y Gerente de Mistercasa

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

Coordinación:

Hermenegildo González Sánchez. Delegación Provincial de Cádiz

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

Coordinación:

Francisco Vázquez Cardoso. Responsable Delegación de Cádiz

- **AQUAJEREZ S.L.**

Coordinación:

Agustín Galán Ibáñez. Jefe de Departamento de Gestión Comercial.

- **CARITAS DIOCESANA ASIDONIA -JEREZ**

Coordinación:

Juan Pérez González. Director

1.9 Agradecimientos

Delegación de Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda

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

1.10 Contenido del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Jerez 2020-2024 se define a partir de la **Guía-modelo para la formulación de Planes de Viviendas y Suelo de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía** publicada por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y en lo establecido en la **Ley 1/2010** de 8 de marzo **Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**; en concreto, para la redacción del PMVS se ha seguido la estructura marcada por el Art. 13 y los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11 y 19.2 de la citada ley, así como en el artículo 7 del Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tabla 1: Estructura de los PMVS según la Ley del Derecho a la Vivienda, Elaboración propia, 2020

Bloques de trabajo

A continuación exponemos brevemente el contenido que abarca cada bloque de trabajo:

1 Bloque Analítico:

Aborda el trabajo analítico de obtención de información que permite conocer las necesidades y establece diagnóstico de la problemática de la ciudad en materia de vivienda y suelo. Está a su vez estructurado en cuatro aspectos a analizar:

- 1- La población y la demanda residencial
- 2- El parque de viviendas
- 3- La incidencia del planeamiento en el sector residencial

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Bloque Estratégico:

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

- Objetivos
- Estrategias

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

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

3 Bloque Programático:

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

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

4 Bloque Participativo:

El objeto del mismo es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación, con el propósito de que los ciudadanos y los agentes sociales identifiquen las propuestas que respondan a las problemáticas de la población, hagan suyas las propuestas del plan comprometiéndose a colaborar también en su desarrollo. Este bloque es transversal al desarrollo y calendario del Plan.

1.11 Calendario del Plan de Vivienda y Suelo 2020-2024

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

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

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

El *Documento Provisional del PMVS* fue terminado el 26 de enero de 2021 redactado en base al *Documento de Avance*, con las modificaciones efectuadas al efecto para adaptarlo a las propuestas, aportaciones y sugerencias que han realizado los agentes sociales y ciudadanos en el proceso participativo.

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

Incluye:

- La aprobación del documento Provisional por el Ayuntamiento aprobado el 22 de abril de 2021.
- La exposición pública del documento aprobado.

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

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

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

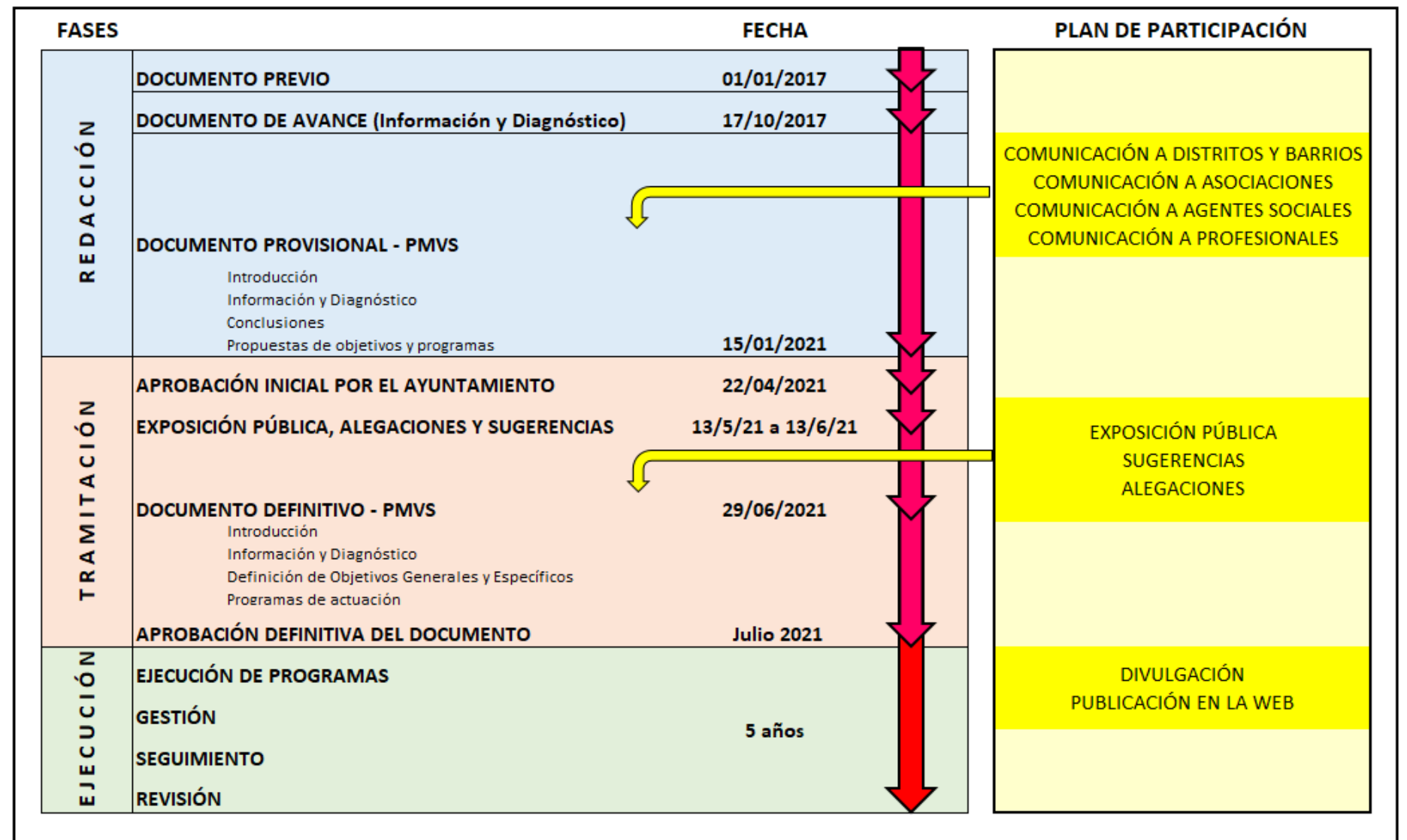


Imagen 2: Calendarización del PMVS. Fuente: Elaboración propia, 2020

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

1.12 Integración de la información y la unidad de análisis

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

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

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

Fuentes de datos utilizadas

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

Relativa a personas y hogares:

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

Relativa al parque de viviendas:

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

Relativa al planeamiento urbanístico:

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

Relativa a recursos e instrumentos municipales:

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

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

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

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

1.13 Georreferenciación y el SIG

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

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

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

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

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

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

Aplicación del SIG al PMVS

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

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

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

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

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

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

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

El resultado se ve plasmado en la referenciación de:

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

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

Seguimiento del PMVS a través de SIG

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

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

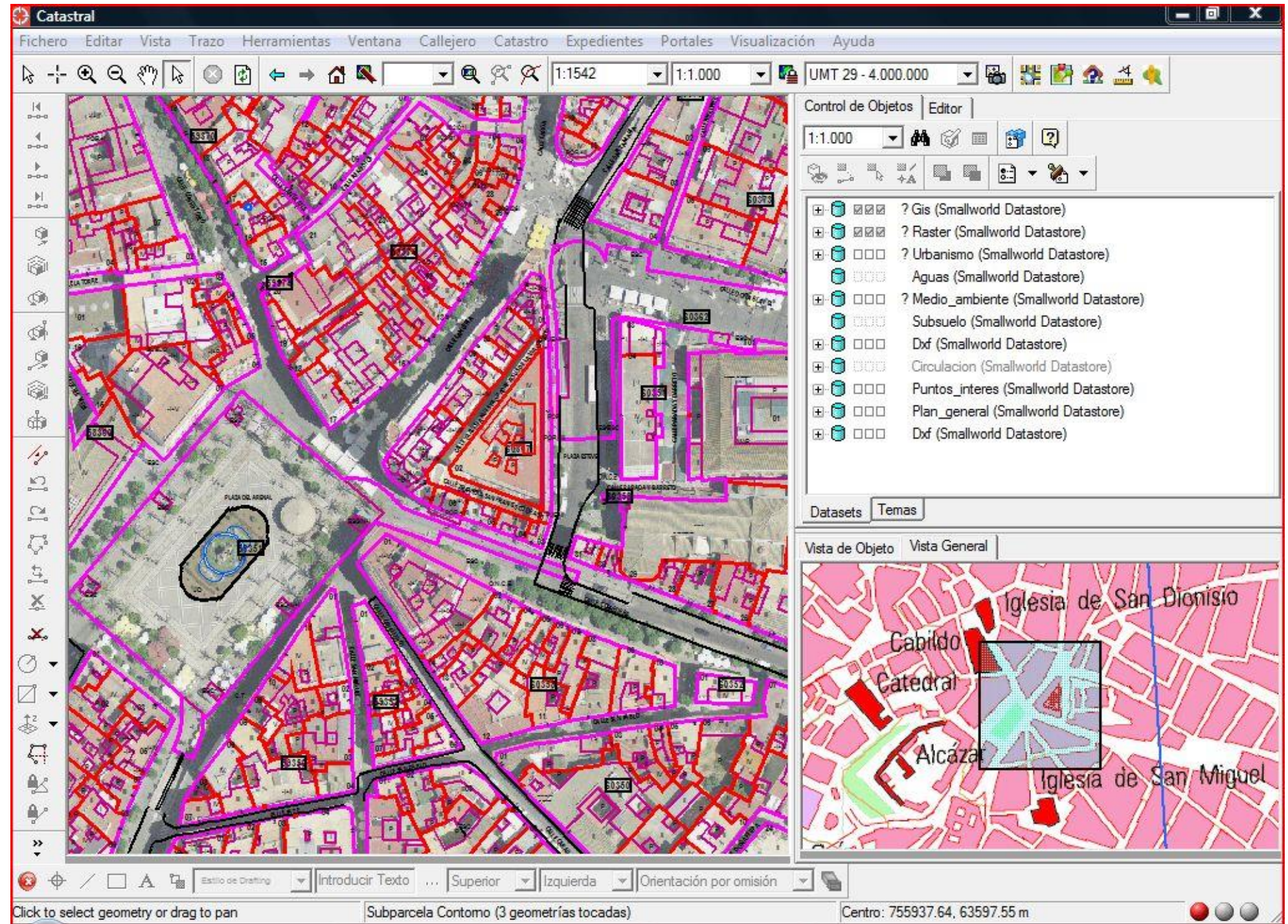


Imagen 3: Entorno gráfico de Smallworld. Fuente: Elaboración propia, 2018

1.14 Consideraciones en la elaboración de tablas y planos pormenorizados

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

Obtenidos para la generación de capas por parcela catastral

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

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

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

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

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

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

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

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

Datos obtenidos por sección censal

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

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

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

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

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

Distrito Censal: El código del distrito censal.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sección Censal: El código de la sección censal.

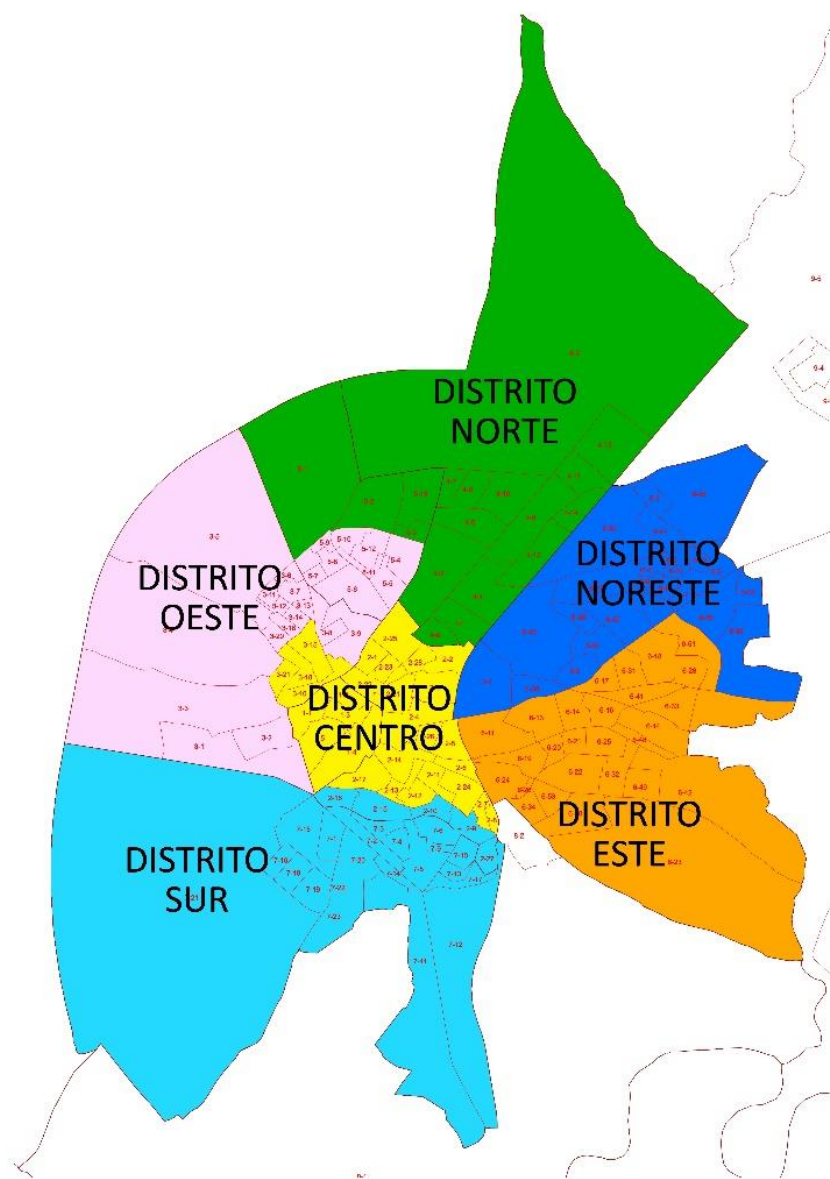
Viviendas VPO: Se especifica anteriormente en el apartado de capas gráficas.1.15

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

Los distritos de Jerez

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

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



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

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

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

Las Secciones Censales

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

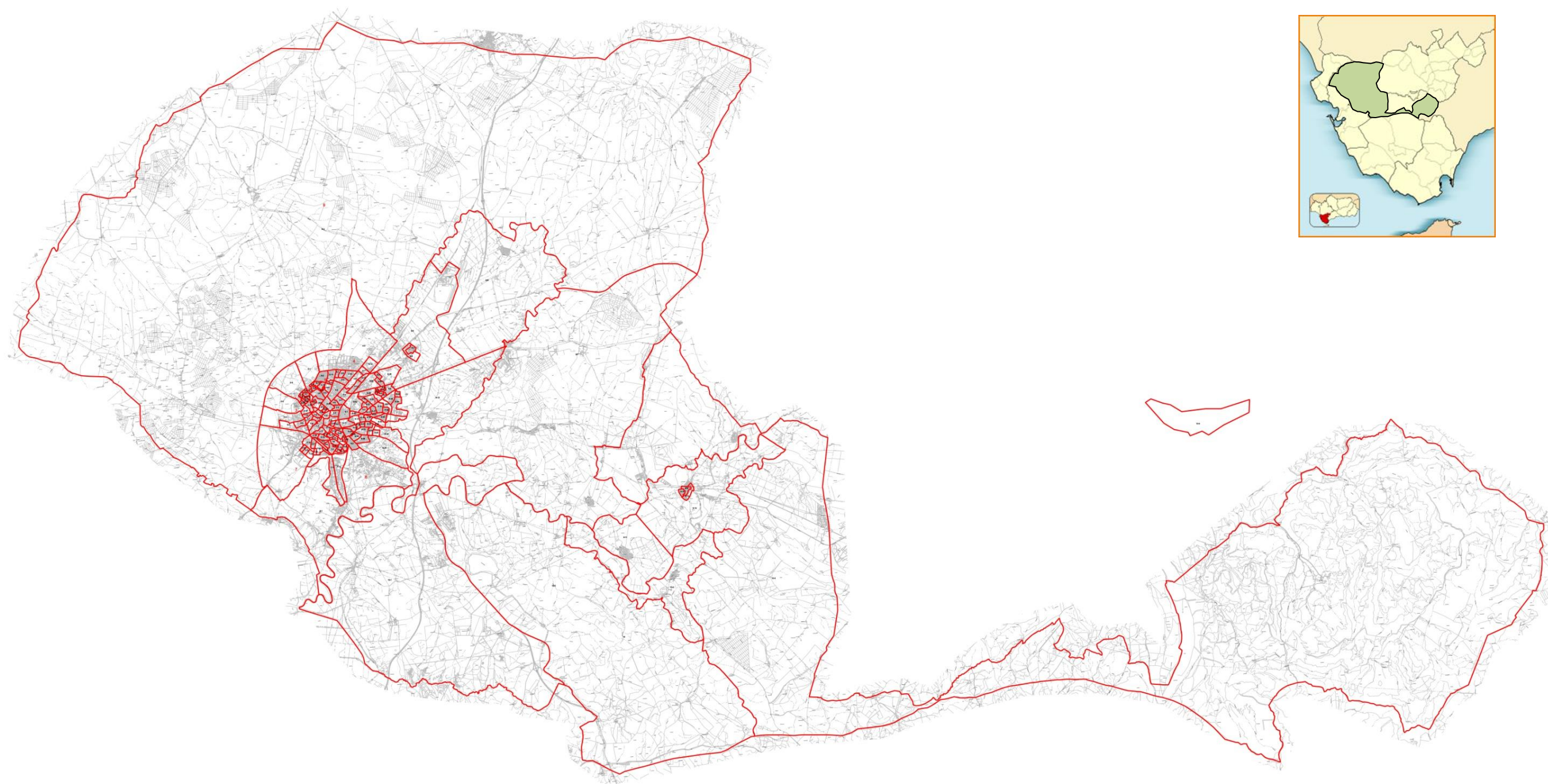


Imagen 5: Secciones Censales de Jerez. Fuente: Elaboración propia, 2020

1.15 Análisis del Plan 2008-2018

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Estas cuatro líneas estratégicas eran:

- Uno: Generación de vivienda protegida**
- Dos: Promoción del acceso al alquiler**
- Tres: Mejora de las condiciones del parque actual de vivienda**
- Y cuatro: Potenciación de los servicios de EMUVIJESA**

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

1.16 Una propuesta alineada a los nuevos horizontes

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

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

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

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

1.16.1 Estudio de la Vivienda del PGOU de Jerez

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

El Estudio realizado en el PGOU consta de tres partes:

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

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

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

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

1.17 Incidencia del Covid-19 en la vivienda

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.17.1 Ayudas para la vivienda

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

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

¹² Experto inmobiliario y profesor de la Universidad de Barcelona.

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

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

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

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