

## PRIMERA PARTE: Genérica

### 3. OBJETO y ESTRUCTURA

#### ÍNDICE:

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



### 3.1 Objeto del PMVS

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

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

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

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

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

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

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

### 3.2 Estructura de PMVS

La estructura del PMVS, responde puntualmente a los contenidos indicados en la Guía-Modelo para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo<sup>1</sup> de conformidad lo establecido en el artículo 13.6 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.<sup>2</sup> Esta estructura se refleja tanto en la composición, distribución y forma de presente documento, como en la organización y metodología de trabajo que se ha empleado para la elaboración del mismo.

<sup>1</sup> Publicada en 2017 por la dirección general de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda.

<sup>2</sup> Ley 1/2010, de 8 de marzo

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

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

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

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

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

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

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

El eje estructural consta de 7 apartados:

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

### 3.3 Metodología de trabajo

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

#### 3.3.1 Documentos previos

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

#### Análisis Normativo

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

#### 3.3.2 Estudio socio-demográfico de la población

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

#### Necesidades de vivienda: oferta y demanda

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

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

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

### 3.3.3 Cruzado de datos GIS: población - vivienda - suelo

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

#### Estudio de viviendas vacías y régimen de uso:

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

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

Las viviendas **sin uso aparente** son aquellas que no tienen contrato de suministro de agua.

Las viviendas de **otros usos** se han obtenido de aquellas viviendas que disponen de contrato de suministro de aguas pero su consumo es menor de 4,5m<sup>3</sup> anuales. Éstas no se han considerado deshabitadas sino con uso residual o secundario aunque no compatible con el de vivienda domiciliar habitual y permanente.

El resto de viviendas corresponden a viviendas con contrato y consumo anual mayor de 4,5 m<sup>3</sup>; compatible con el **uso de vivienda habitada**

#### Estudio de rehabilitación y obsolescencia

Estudiando criterios de adaptación normativa a la antigüedad de los edificios por tramos, se han determinado coeficientes correctores que, aplicados al número de viviendas de la ciudad puedan obtener las que requieren ser rehabilitadas<sup>3</sup>.

Por otro lado, se ha determinado un coeficiente o porcentaje sobre esas viviendas que requieren de rehabilitación, al cual hemos denominado **coeficiente de obsolescencia**. La obsolescencia se entiende aquí como la imposibilidad de adaptar a la normativa en vigor a aquellas viviendas que aun requiriendo de urgente

rehabilitación por su antigüedad presenta tales carencias técnicas o físicas que limita o imposibilita su uso como vivienda<sup>4</sup>.

#### **Estudio de Hogares en fase de extinción.**

Sobre el dato del número de hogares que hay en la ciudad habitados por una única persona con edad superior a 75 años, se ha calculado el número de hogares que estadísticamente desaparecerán en los próximos años por extinción<sup>5</sup>.

#### Estudio del régimen de propiedad

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

### 3.3.4 Estudio planimétrico

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

### 3.3.5 Fichas de trabajo

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

### 3.3.6 Estimación de la demanda.

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

### 3.3.7 Necesidades de vivienda: libre y protegida

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

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

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

### 3.3.8 Estudio de necesidades de ascensores

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

### 3.3.9 Análisis del planeamiento vigente

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

<sup>3</sup> No se hace distinción, en los números finalmente obtenidos, del tipo o características o intensidad de las intervenciones de rehabilitación que son necesarias, pues ello requiere un estudio más intenso y específico, el cual excede del alcance del presente documento. En este apartado se hace tan solo una reseña numérica de las viviendas que requieren algún tipo de intervención para volver a su pleno uso adaptado a la normativa actual. Las necesidades derivadas de la falta de mantenimiento u obsolescencia de elementos por antigüedad, son responsabilidad de los propietarios de los inmuebles que tienen el deber de conservación fijado en el art. 155 de la ley 7/2002 de 17 de diciembre de

Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA y son tratadas por la vía de la disciplina urbanística e inspecciones ITE. (ver apartado 4.5.2)

<sup>4</sup> Las viviendas obsoletas presentan condiciones de infravivienda y se asemejan más a la denominación de alojamiento. Una causa de obsolescencia es la imposibilidad de colocar ascensores en los edificios que genera la existencia de personas atrapadas cuando éstas tienen problemas de movilidad o dificultades físicas. El futuro de estas viviendas obsoletas es incierto y objeto de debate. En Jerez se han desarrollado algunas intervenciones para eliminar la obsolescencia como las actuaciones de reedificación de la barriada de San Juan de Dios o la de reedificación del barrio de Cerrofrutos

consistentes en la demolición de las viviendas obsoletas y la edificación de otras tantas en modernos residenciales.

<sup>5</sup> Para el cálculo de previsiones demográficas en cualquier población, se estima que la desaparición de hogares está en torno a los 45 hogares por cada 1.000 residentes de 75 y más años según Julio Vinuesa Angulo (*Estimación de las necesidades de vivienda en España 2011-2021*) Las personas mayores que viven solas, son un colectivo objeto de estudio asociado a la próxima liberación de la vivienda que ocupan.

### 3.3.10 Propuesta de objetivos

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

### 3.3.11 Plan de participación ciudadana

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

