

TERCERA PARTE: Estratégica

7 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

ÍNDICE:

7.1	Introducción	347
7.1.1	Alineación de objetivos	347
7.2	Restricciones al diseño de objetivos.....	349
7.3	Objetivo General I.....	351
7.4	Objetivo General II.....	358
7.5	Objetivo General III.....	365
7.6	Objetivo General IV	371
7.7	Tablas de Objetivos, Líneas y Actuaciones planteadas	375
7.7.1	Medidas transversales.....	376
7.7.2	Acceso a la Vivienda	377
7.7.3	Rehabilitación.....	378
7.7.4	Vulnerabilidad	380
7.7.5	Investigación.....	382

7.1 Introducción¹

Este bloque estratégico aborda el planteamiento de acciones destinadas a dar solución a las necesidades y problemáticas detectadas en la fase analítica anterior. Después del proceso participativo realizado desde el Ayuntamiento en la plataforma electrónica **Jerez la ciudad que quieres vivir**² se han terminado de definir y concretar los objetivos y estrategias que marcarán el desarrollo de este Plan Municipal.

Las líneas estratégicas se dividen en dos niveles:

- Objetivos
- Estrategias

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

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

El **acceso a la vivienda digna y adecuada**, la **conservación mantenimiento y mejora del parque de viviendas existente**, las vinculadas a **facilitar la gestión, información y ayudas públicas** y aquellas relacionadas con la **reactivación del Plan de Ordenación Urbana**

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

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

7.1.1 Alineación de objetivos

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

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

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

➤ Alineación con el plan Vive de Andalucía.

Nuestros objetivos se encuentran **alineados con** las conclusiones y programas específicos desarrollados en **el Plan Vive**, y pivotan sobre los aspectos y datos destacados en el su preámbulo. Son los siguientes:³

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ El desarrollo de los objetivos propuestos se basan en parte, en la aplicación de los vigentes Planes Andaluz y Estatal de Vivienda. Este Plan Municipal se encuentra adaptado al Decreto 91/2020, de 30

de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

² https://www.jerez.es/ciudad/jerez_la_ciudad_que_quieres_vivir/

³ Conclusiones extraídas del preámbulo del Plan Vive en Andalucía

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

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

Esto no sucede con los lanzamientos derivados del **impago de alquiler**, que han **aumentado** en un 8,1 por ciento respecto del año anterior⁴. La atención a las personas desahuciadas de su domicilio habitual y que se encuentran en una situación de emergencia habitacional aconseja la existencia de **programas específicos para el realojo de las familias afectadas por desahucios** y también programas destinados a solucionar las **emergencias habitacionales**, más necesarios tras la situación creada como consecuencia de la emergencia sanitaria provocada por el COVID-19.

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

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

⁴ Durante el proceso de redacción de este Plan nos hemos visto inmersos en una de las crisis sanitarias más importantes que han tenido lugar en nuestra historia. Como consecuencia de ella, se han visto muy afectadas las políticas que tienen como objetivo la consecución del derecho a la vivienda. Por

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

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

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

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

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

➤ Alineación con la Agenda Urbana de Andalucía.

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

Esto es:

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

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

➤ Alineación con la Agenda 2030 España.

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

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

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



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

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

El 30 de junio el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana presentó el Sistema Estatal de Índices de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda, que ofrece una primera herramienta estadística estatal sobre precios. Permitirá, por tanto, que todas las administraciones tengan un conocimiento más preciso sobre el mercado del alquiler para la toma de decisiones políticas, así como para aplicar políticas fiscales o de otra índole que incrementen la oferta y, de este modo, reducir los precios. Este índice es solo una medida más dentro de un **ambicioso programa en materia de vivienda** que desarrollará los compromisos recogidos en el Acuerdo de Gobierno para esta legislatura⁵.

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

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

7.2 Restricciones al diseño de objetivos

Incidencia del Plan de ajuste Municipal

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

Derivada de esta situación económica el Ayuntamiento de Jerez está, desde hace algunos años, sometido a las ajustadas restricciones económicas derivadas de un **Plan de Ajuste**⁶ conforme al Real Decreto-ley 4/2012, de 24 de febrero, por el que se determinan obligaciones de información y procedimientos necesarios para establecer un mecanismo de financiación para el pago a los proveedores de las entidades locales.

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

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

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

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

⁵ Agenda 2030 España (<https://www.agenda2030.gob.es/>), 2020

⁶ Informado favorablemente por la Secretaría General de Coordinación Financiera Autonómica y Local del Ministerio de Hacienda y Función Pública el 31/1/2018

OBJETIVOS	ESTRATEGIAS	PROGRAMAS
01 OBJETIVO I ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA	1.1 PVP	Programa Fomento del Parque de V. Protegidas en alquiler. Programa Promoción de VP en reservas de terrenos con destino a VP Programa de VP en régimen de autopromoción Programa Ayudas a jóvenes para adquisición de VP Programa de ajuste Oferta/Demanda urbanismo Programa de culminación de promociones fallidas Programa de estudio de viviendas deshabitadas Programa de alquiler de viviendas deshabitadas Programa de gestión de viviendas municipales deshabitadas Programa intermediación de alquiler residencial y social Programa fomento de Cooperativas de VP en alquiler Programa fomento de solares de Emuvijesa para Cooperativas Programa de puesta funcionamiento de la Agencia Local de Fomento del Alquiler (ALFA) Programa ayudas a vulnerables de viv. Gest. Adm. Públicas, Ent. Públicas y Ent.3er Sector Acción Social Programa de incorporación de viviendas de entidades al parque público para su cesión de uso Programa de gestión de viviendas del Fondo Social Programa compra de viviendas privadas
	1.2 POD	Programa de ayudas a personas inquilinas Programa ayudas a inquilinos del parque público residencial Programa de Bonificaciones de rentas Programa de Permutas de viviendas Protección personas afectadas por desahucios: "Nadie sin hogar" Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial Programa para la integración social Programa de ayuda al impago del parque público Programa de ayuda social al pago de rentas Programa de pago de suministros
	1.3 PCVP	Medida 4.1.1. Lucha contra la pobreza energética. Protección de los consumidores vulnerables Medida 2.6. Eficiencia energética en edificios existentes del sector residencial. Programa de transformación de infravivienda Programa de solicitud de áreas de regeneración Programa de rehabilitación de viviendas Programa de adecuación funcional básica Programa de rehabilitación de edificios. Programa de Accesibilidad
	1.4 PAS	Programa de impulsos a colectivos con vulnerabilidad energética. Programa de Eficiencia Energética del parque de EMUVIJESA Programa de mantenimiento y conservación previsto. Programa de mantenimiento y conservación previsto Programa de mantenimiento y conservación a demanda. Programa de mejora de edificios. Programa de intervención y Regeneración de Barrios Programa de intervención en el barrio de san Juan de Dios Programa de intervención en la Zona Rural. Programa de revitalización del centro histórico. Programa de estudio del impacto del Alquiler Turístico Programa de fomento del cambio de uso de cascos bodegueros Programa de fomento de espacios de trabajo y hábitat Programa de cohousing
	1.5 PAP	La prestación integrada de servicios asociados al parque de viviendas. La optimización de los recursos existentes en materia de vivienda. La atención directa a la ciudadanía, bajo criterios de proximidad. La coordinación interdepartamental y el trabajo transversal. La colaboración interadministrativa Municipio - Consejería de la JA La concertación entre agentes públicos y privados involucrados en materia de vivienda. Programa de impulso a las cooperativas Funciones de Oficina del PMVS Tareas de la Oficina del PMVS
	1.6 PAL	Programa de Información Geográfica de la vivienda en Jerez Observatorio Municipal de Vivienda y Suelo Programa de OPEN DATA Programa de estudio del Índice del Precio de Alquiler Mesa de la vivienda
	2.1 PEI	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	2.2 PCP	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	2.3 PCA	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	2.4 PEE	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	2.5 PPA	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	2.6 PPE	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	02 OBJETIVO II CONSERVACION, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	2.7 PMA
2.8 VRT		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
2.9 POA		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.1 PGA		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.2 PGC		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.3 PGS		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.4 PSAI		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.5 PTU		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.6 POT		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.7 POT		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.8 POT		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.9 POT		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.10 POT		Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
3.11 POT	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.	
3.12 POT	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.	
3.13 POT	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.	
03 OBJETIVO III GESTIÓN, INFORMACIÓN Y AYUDAS	4.1 PSI	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.2 PSI	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.3 PSU	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.4 PINTERV	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.5 PRMSER	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.6 PTTE	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.7 PVPM	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.8 PRSC	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.9 PAU	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.9 PAU	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.9 PAU	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.9 PAU	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
	4.9 PAU	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.
4.9 PAU	Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes. Programa de información del parque de suelo. Programa de elaboración de medidas para incentivar la intervención privada. Programa de revisión del procedimiento de expropiación ante el deber de conservación. Programa de impulso al RMSER.	

Tabla 1: Objetivos, Estrategias y Programas. Fuente: Elaboración propia, 2020

OG1

7.3 Objetivo General I

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

ACCESO A LA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA

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

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

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

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

En este mismo sentido se facilitará el **acceso al alquiler** a aquellos jerezanos y jerezanas que quieran optar por esta alternativa a la hora de disponer de una vivienda digna y asequible.⁷

Enmarcamos dentro de este objetivo general las siguientes estrategias

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

⁷ En este sentido, el Ayuntamiento de Jerez, a través de la empresa municipal EMUVIJESA, gestionará las ayudas existentes dirigidas a este fin y articuladas en torno a las siguientes actuaciones.

OE_{1.1}

Objetivo específico

Promoción de Viviendas Protegidas públicas y privadas

VP

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

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

En este sentido se favorecerá e incentivará el régimen de acceso del Alquiler con Opción a Compra (**AOC**), como una posibilidad de acceso mucho más asequible para familias con recursos económicos limitados. La dificultad para acceder al crédito y la actual situación económica y laboral hacen que muchas personas que quieren acceder a la compra de una vivienda, el alquiler con opción a compra es una salida cada vez más común, ya que permite invertir el dinero destinado al alquiler a una posible compra. El Plan Vive establece la posibilidad de la venta de viviendas protegidas en alquiler con opción de compra antes del plazo señalado en la normativa autonómica, cuando se realice a la persona inquilina que haya ocupado la vivienda al menos durante los dos últimos años⁸.

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

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

⁸ Actualmente Emuvijesa dispone de tres promociones donde se ofertan viviendas en alquiler con opción a compra, son las siguientes: Plaza José Ramón Fernández Lira (Calipso), Avenida Rey Juan Carlos (Dédalo) y Estella del Marqués (Casas del Salado).

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

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

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

PVP- parque

➤ Programa Fomento del Parque de V. Protegidas en alquiler

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

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

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

PVP- reservado

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

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

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

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

PVP- autoprom.

➤ Programa de VP en régimen de autopromoción

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

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

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

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

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

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

PVP- jóvenes

➤ Programa Ayudas a jóvenes para adquisición de VP

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

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

OE_{1.2}

Objetivo específico

Reajuste cuantitativo y cualitativo de la Oferta/Demanda de vivienda

OD

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

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

POD- urbanismo

➤ Programa de ajuste Oferta/Demanda urbanismo

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

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

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

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

POD- fallidas

➤ Programa de culminación de promociones fallidas

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

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

POD- deshabitadas

➤ Programa de estudio de viviendas deshabitadas

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

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

El PMVS prevé la realización de un estudio sobre detección de vivienda vacía para su posterior movilización.⁹ El objetivo es **conocer la realidad de este parque desocupado**, tanto en lo que respecta a su cuantificación y localización exacta, la tipología de las viviendas y su estado, como a los motivos por los que se encuentra en esta situación. Su movilización resulta estratégica en un momento en el que el mercado de la vivienda está experimentando un proceso de notable encarecimiento.

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

⁹ Según el último Censo de Vivienda de 2011, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, el parque de viviendas vacantes en Jerez ascendía a 10.213, si bien, la cifra de viviendas sin uso aparente detectada por el presente PMVS es de 6.333

¹⁰ Esta asociación formada por voluntarios y por los propios usuarios que ya tienen o necesitan una vivienda, se encarga de realizar todas las reparaciones que sean necesarias para hacer la vivienda habitable y así como de la búsqueda de los recursos para amueblarlas.

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

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

POD- alquiler. deshabitadas

➤ Programa de alquiler de viviendas deshabitadas

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

POD- municip. deshabitadas

➤ Programa de gestión de viviendas municipales deshabitadas

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

PROGRAMA INTERMEDIACIÓN DE ALQUILER RESIDENCIAL Y SOCIAL

POD- ong. intermediación

➤ Programa de promoción y gestión de viviendas de protección

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

En este sentido se prevé un proyecto de colaboración entre el Ayuntamiento y la asociación *Todos con Casa*¹⁰, para la puesta en alquiler social de viviendas deshabitadas previa actuación de rehabilitación.

¹¹ Los costes de realización del proyecto ascienden a 16.500 euros y comprenden diversos conceptos. Concretamente se incluyen los costes de: trabajo y materiales de mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, de mobiliario de primera necesidad, de personal para la atención a familias, de seguros de voluntariado, dietas y transporte, los derivados del local de la asociación, de mantenimiento, alquiler, seguros, suministros, teléfonos, comunidad, limpieza, IBI, materiales de oficina y de gestión

Se trata de promover y gestionar actuaciones en viviendas protegidas o en viviendas libres, mediante la intermediación de contratos de alquiler, facilitando el acceso a las mismas de familias con vulnerabilidad residencial y económica¹¹.

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

OE_{1.3}

Objetivo específico

Fomento de la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas

CVP

En el Decreto 91/2020 donde se regula el Plan Vive, queda definido en su artículo 22, que son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que **el 50 por ciento**¹², de las viviendas o alojamientos sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración, o la cifra que en cada caso establezca el planeamiento urbanístico, **se calificarán de régimen especial** y preferentemente **se cederán en alquiler o se destinarán a las cooperativas de cesión de uso**¹³ salvo que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo correspondiente justifique su destino a otro programa.

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

P_{CVP}- alquiler

➤ Programa fomento de cooperativas de VP en alquiler

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

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

¹² O el porcentaje que establezca motivadamente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. En el caso del PMVS de Jerez no se establece al respecto ningún porcentaje de calificación de régimen especial.

¹³ Se refiere el artículo 97.3 de la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento.

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

PCVP- Emuvijesa

➤ Programa fomento de solares de Emuvijesa para Cooperativas

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

Se buscará preferentemente la **cesión de uso** como implementación de modalidades de adjudicación¹⁴.

OE_{1.4}

Objetivo específico Fomento de la Vivienda de Alquiler Social

AS

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

PAS- afa municipal

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

Mediante los programas que se planteen por parte de la Consejería, se estudiará la puesta en funcionamiento la **Agencia Local de Fomento del Alquiler**. La propuesta consiste en una **intermediación de contratos**, a modo de agencia inmobiliaria con garantías e incentivos para que propietarios particulares cedan a terceros sus viviendas en alquiler.

¹⁴ Se prevé dedicar a este régimen la promoción de EMUVIJESA de 26 viviendas protegidas en régimen general en venta situada en la calle Cristal nº 4

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

PAS- vulnerables

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

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

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

PAS- cesión de uso

➤ Programa de incorporación de viviendas de entidades al parque público para su cesión de uso¹⁵

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

¹⁵ Actualmente Emuvijesa dispone de un convenio con la entidad Buildingcenter para la gestión por cesión del uso de 8 viviendas dedicadas al alquiler social

PAS- fondo social

➤ Programa de gestión de viviendas del Fondo Social

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

PAS- privadas

➤ Programa compra de viviendas privadas

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

OE_{1.5}

Objetivo específico 1.5. Generación de Alojamientos Protegidos¹⁶

AP

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

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

¹⁶ Emuvijesa posee un estudio para la construcción de 80 Alojamientos protegidos en la calle Marcelo Villalobos

OE1.6

Objetivo específico

Incentivar y facilitar el Acceso al Alquiler

AL

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

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

PAL- inquilinas

➤ Programa de ayudas a personas inquilinas

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

PAL- inquilinas del parque público

➤ Programa ayudas a inquilinos del parque público residencial

También se pondrán en marcha desde la Consejería de Fomento un programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía con el propósito de auxiliar a dichas personas cuando, ante situaciones sobrevenidas, acrediten **la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento**, en base a la determinación temporal de la renta, que en el ámbito protegido posee el carácter de máxima legal¹⁷.

¹⁷ Programa como el Alquiler 18-20 son ejemplo de estas ayudas. A modo de ejemplo Emuvijesa ha gestionado en el año 2019 subvenciones acogidas a este programa por importe de 116.894,99 €.

¹⁸ Este tipo de acción ya la tiene puesta en marcha Emuvijesa en diferentes promociones de alquiler y alquiler con opción a compra, existiendo en la actualidad un total de 129 acuerdos de bonificación y

PAL- rentas

➤ Programa de Bonificaciones de rentas

Emuvijesa gestionará con las entidades financieras la ampliación de los periodos de amortización y/o carencia de los préstamos hipotecarios que recaen sobre las promociones, con el propósito de **disminuir** mediante bonificación **las rentas mensuales de alquiler** de las personas inquilinas de su parque. Esto permitirá poder incorporar al mercado de alquiler a muchas familias que actualmente y debido a sus ingresos económicos quedan apartadas del mismo¹⁸.

De la misma forma **AVRA, también actuará en este sentido** y cuenta con determinadas herramientas que pone a disposición de sus usuarios, cuando las condiciones socioeconómicas de los mismos lo requiere. Herramientas tales como el **Programa de Determinación Temporal de la Renta** por Circunstancias Socioeconómicas Sobrevenidas de la población residente en el PPV, que constituye una intervención de alto componente social, basada en la aplicación de medidas que alivien las cargas económicas que supone el uso de la vivienda pública en régimen de alquiler (renta, deuda contraída, pago de comunidad, gastos residenciales) a aquellos inquilinos que acrediten dificultades económicas por causas sobrevenidas¹⁹.

PAL- permutas

➤ Programa de Permutas de viviendas

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

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

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

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

¹⁹ Estas actuaciones se engloban dentro del **Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la comunidad autónoma de Andalucía** definido en el artículo 65 del Plan Vive. Actualmente AVRA dispone de 39 acuerdos con inquilinos de su parque.

procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular, para que sean ocupadas **preferentemente** por personas que se encuentren en situación de **emergencia habitacional**²⁰

OE1.7

Objetivo específico

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

ES

Se ha establecido por parte de la Delegación de Acción Social una **metodología para la adjudicación de viviendas para la emergencia social**²¹ que tiene por objeto la regulación del acceso y utilización de este tipo de viviendas que el Ayuntamiento de Jerez dispone en cada momento, destinadas a alojamiento alternativo de unidades familiares en riesgo de exclusión social cuando se justifique su carácter de urgencia por los Servicios Sociales Municipales.

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

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

²⁰ Personas físicas, unidades familiares o unidades de convivencia que sean detectadas y declaradas por los Servicios Sociales Comunitarios en situación de emergencia habitacional.

²¹ Reglamento de acceso y uso de viviendas de emergencia social. Ayuntamiento de Jerez. BOP, 19 febrero 2013

emergencia social, manteniendo permanentemente actualizado **un inventario** de las mismas, en el que se hará constar su ubicación, titularidad, superficie y distribución, dotación y estado de ocupación y demás datos que se consideren precisos²².

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

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

Como complemento a este programa, desde los Servicios Sociales municipales se disponen de ayudas a familias que se encuentren en especial riesgo de exclusión social, para el pago de los suministros de agua y luz²³.

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

PES- desahucios

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

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

PES- realojo

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

²² Actualmente Emuvijesa tiene a disposición de los Servicios Sociales un total de 7 viviendas destinadas a familias en especiales circunstancias de vulnerabilidad. Así mismo y en colaboración con la Delegación de Acción Social se mantienen 6 plazas para mujeres con menores a su cargo.

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

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

PES- apoyo

- Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial

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

PES- integración social

- Programa para la integración social

Este programa tiene por objeto atender el **pago de las ayudas** para la gestión de las viviendas para la **integración social**, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda²⁴.

²³ En los últimos años (2016-2019) se han concedido un total de 7.874 ayudas para el pago del recibo de electricidad, y 19.325 para el abono del agua. El total económico en ayudas asciende a por importe de 2.189.367, 11 €. Se estima que para los años de vigencia del Plan esta ayuda se mantendrá en similares cuantías.

PES- avra

- Programa de ayuda al impago del parque público

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

PES- pago rentas

- Programa de ayuda social al pago de rentas

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

PES- suministros

- Programa de pago de suministros

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

²⁴ Cabe reseñar que Emuvijesa dispone de un total de 227 viviendas destinadas a la integración social cuyo alquiler alcanza sólo el 50 % del alquiler establecido para una vivienda en esa misma promoción. La cuantía restante se complementa con una subvención de la Junta de Andalucía.

OG₂

7.4 Objetivo General II.

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

CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

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

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

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

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

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

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

EC

PEC- pobreza energética

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

La Estrategia incluye una definición de pobreza energética y de **consumidor vulnerable**²⁵ y proporciona una serie de indicadores oficiales de medición coincidentes con los utilizados por el Observatorio Europeo contra la Pobreza Energética (EPOV).

Los indicadores clave son:

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

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

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

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

²⁵ (“La pobreza energética es la situación en la que se encuentra un hogar en el que no pueden ser satisfechas las necesidades básicas de suministros de energía, como consecuencia de un nivel de ingresos insuficiente y que, en su caso, puede verse agravada por disponer de una vivienda ineficiente en energía; Consumidor vulnerable es el consumidor de energía eléctrica o de usos térmicos que se

PEC- eficiencia residencial

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

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

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

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

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

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

OE_{2.1}

Objetivo específico Eliminación de la Infravivienda

EI

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

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

PEI- transformación

Programa de transformación de Infravivienda

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

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

²⁶ En este caso particular, Emuvijesa dispone de estudios técnicos realizados en su día sobre las capacidades de la Zona Intramuros, así como de un estudio particularizado sobre fincas que se encuentran en esta zona. Así mismo, Emuvijesa elaboró el documento por el que se delimitó el Área de Rehabilitación Concertada Entorno San Mateo-Santiago (posteriormente ampliada los barrios de San Miguel y San Pedro). Por su parte, la Consejería de Fomento a través de AVRA, dispone en la ciudad de una Oficina Técnica para la gestión de las ayudas para actuaciones dentro de este ámbito.

Para ello EMUVIJESA, previo encargo municipal, trabajará para la elaboración de cuantos documentos técnicos se requieran para la **solicitud de Áreas de Infravivienda**, o programas similares, realizando para ello estudios exhaustivos del parque residencial existente²⁶.

PEI- declaración de áreas

Programa de solicitud de áreas de regeneración

Así mismo se estudiará la solicitud de **delimitación de áreas concretas de la ciudad** para que puedan ser beneficiados de las ayudas que se incluyan dentro del Programa de **Áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA)**.²⁷

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

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

OE_{2.2}

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

CP

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

²⁷ El Ayuntamiento solicitará la declaración de una nueva Área de Rehabilitación denominada La Constancia II, para que se pueda intervenir en 48 viviendas de un total de 6 edificios. La inversión municipal contemplada asciende a 215.000 €, dividida en dos anualidades 2022: 126.600 € y 2023: 88.400 €

²⁸ Desde Emuvijesa se asesorará para la presentación de los expedientes en la Administración pertinente.

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

PCP- rehabilitación

Programa de rehabilitación de viviendas

Este programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con **deficiencias** en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de **accesibilidad y eficiencia energética**.²⁸

PCP- adecuación funcional

Programa de adecuación funcional básica

Este programa tiene por objeto el fomento de la mejora de la **seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas** que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para ello²⁹.

OE_{2.3}

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

CA

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

²⁹ En este tipo de programas es fundamental la participación y actuación de Emuvijesa como entidad colaboradora, ya que para el perfil de este tipo de solicitantes, la intervención de la empresa municipal les facilita la presentación de las solicitudes ante la Junta.

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

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

PCA- rehabilitación edificios

➤ Programa de rehabilitación de edificios.

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

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

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

PCA- accesibilidad

➤ Programa de Accesibilidad.

En cuanto a la inversión en accesibilidad³⁰, se fomentarán actuaciones encaminadas a la **mejora de la accesibilidad** de las viviendas y de los edificios así como a la eliminación de barrera S arquitectónicas³¹.

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

³⁰ La inversión en materia de accesibilidad de la Junta a través de AVRA de los últimos años ha sido de 1.022.592,81 €.

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

OE_{2.4}

Objetivo específico

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

EE

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

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

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

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

Se podrán subvencionar las siguientes líneas:

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

³¹ Emuvijesa elaboró un censo de edificaciones residenciales colectivas en su estudio sobre necesidades de vivienda en Jerez con personas atrapadas en el año 2009. Además el Ayuntamiento de Jerez dispone de una **Ordenanza Municipal reguladora de las condiciones para la instalación de ascensores** y mejora de la accesibilidad en edificios existentes de carácter residencial y de una **Ordenanza Reguladora de la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas**.

PEE- vulnerabilidad

➤ Programa impulso a colectivos con vulnerabilidad energética.

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

PEE- emuvijesa

➤ Programa de Eficiencia Energética del parque de EMUVIJESA.

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

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

OE_{2.5}

Objetivo específico

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

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

PPA

Actualmente la Junta de Andalucía dispone en Jerez de un total de 1.256 viviendas distribuidas en 26 promociones³². La Consejería de Fomento, **a través de AVRA**, y en función de los importes gestionados en concepto de rentas de alquiler, realizará **intervenciones sobre sus edificios** consistentes en la adecuación a las condiciones actuales de habitabilidad y dignidad, a la mejora energética y a la accesibilidad³³.

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

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

PPA- imprevisto

- Programa de mantenimiento y conservación imprevisto.

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

PPA- previsto

- Programa de mantenimiento y conservación previsto

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

³² Ver Tablas (apartado 4.2.10)

³³ La inversión en los últimos años ha sido de 3.117.663,07 €

³⁴ íd.

³⁵ La inversión en mantenimiento de estos últimos años ha ascendido a la 872.525, 34 €, concretamente en el año 2019 ha sido de 162.902,71 €.

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

OE_{2.6}

Objetivo específico

Actuaciones de mejora sobre el Parque Público Residencial titularidad de EMUVIJESA

PPE

Actualmente EMUVIJESA dispone de 33 promociones³⁴ de propiedad exclusiva distribuidas en 72 edificios. Emuvijesa actualiza periódicamente el documento técnico denominado *“Libro del Edificio”* donde se recogen las distintas inspecciones realizadas en cada uno de los edificios. Estas revisiones llevan implícito la realización de intervenciones de mantenimiento.³⁵

PPPE- a demanda

- Programa de mantenimiento y conservación a demanda.

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

PPPE- mejoras

- Programa de mejora de edificios.

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

³⁶ En cuanto a la barriada de la Constanza I, la inversión total asciende a la cantidad de 900.378,60 € cuya financiación se desglosa de la siguiente forma: Estado: 465.751,44 €, Junta de Andalucía: 181.094,65 €. Y Ayuntamiento: 253.532,51 €. Esta actuación se desarrollará durante los años 2021 y 2022, estando computada la financiación para esas anualidades.

OE_{2.7}

Objetivo Específico

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

MA

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

PMA- barrios

- Programa de Intervención y Regeneración de Barrios

El Plan de Vive establece a las **Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad**,³⁶ como instrumento para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos sujetos a procesos de segregación y graves problemas de habitabilidad que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social

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

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

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

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

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

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

PMA- san Juan de dios

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

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

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

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

PMA- zona rural

➤ Programa de intervención en la Zona Rural.

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

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

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

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

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

PMA- centro histórico

➤ Programa de revitalización del centro histórico.

En nuestro documento de avance advertíamos de la necesidad y urgencia de **actuar en nuestro centro histórico de forma prioritaria** a otros entornos urbanos. La degradación que sufre el centro de la ciudad se acrecienta en la zona del casco histórico y llega a cotas extremas en el caso del recinto intramuros; que continua perdiendo activos y alicientes vitalizadores que generan actividad y/o atraen a potenciales residentes³⁷.

Tras numerosas propuestas, por parte de ciudadanos y de colectivos sociales y económicos, expresadas durante el desarrollo del plan de participación del PMVS y recogidas en las iniciativas que han sido estudiadas y elevadas al equipo de gobierno local, **la alcaldía de la ciudad ha decidido elaborar un Plan de Regeneración Urbana del Centro Histórico** para establecer **una hoja de ruta que defina las prioridades y las iniciativas en las que concentrar la inversión pública**³⁸. Este plan no es un nuevo estudio sobre el Centro Histórico sino que está llamado a ser **un plan de planes**³⁹ que aglutine propuestas provenientes de varios planes específicos.

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

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

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

OE_{2.8}

Objetivo específico

Regularización del Sector Residencial Turístico

RT

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

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

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

PRT- impacto

➤ Programa de estudio del impacto del Alquiler Turístico

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

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

OE_{2.9}

Objetivo específico

Otras Actuaciones de Interés

OA

POA- bodegas

- Programa de fomento del cambio de uso de cascos bodegueros

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

POA- espacios de trabajo

- Programa de fomento de espacios de trabajo y hábitat

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

POA- cohousing

- Programa de cohousing

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

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

Este programa pretende posibilitar la implantación de actuaciones de Cohousing en **edificios singulares de la ciudad**, principalmente en el **Centro Histórico**⁴⁰.

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

⁴⁰ Las actuaciones sobre cascos bodegueros abandonados pueden ser una gran oportunidad en Jerez en el caso del cohousing. Muchos de los cascos inutilizados del centro de la ciudad albergan condiciones idóneas objetivas para este tipo de propuestas.

OG₃

7.5 Objetivo General III

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

GESTIÓN, INFORMACIÓN Y AYUDAS

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

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

OE_{3.1}

Objetivo específico

Información, Gestión y Tramitación de Ayudas

GA

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

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

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

PGA- servicios al parque

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

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

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

PGA- optimización de recursos

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

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

PGA- atención directa

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

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

PGA- transversalidad

- La coordinación interdepartamental y el trabajo transversal.

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

PGA- colaboración administrativa

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

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

PGA- público-privada

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

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

OE_{3.2}

Objetivo específico

Información y Gestión de Cooperativas

GC

PGC- impulso

- Programa de impulso a las cooperativas

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

OE_{3.3}

Objetivo específico

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

GS

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

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

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

PGS- funciones

➤ Funciones de Oficina del PMVS

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

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

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

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

PGS- tareas

➤ Tareas de la Oficina del PMVS

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

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

PGS- smallworld

➤ Programa de Información Geográfica de la vivienda en Jerez

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

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

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

PGS- observatorio

➤ Observatorio Municipal de Vivienda y Suelo

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

PGS- open data

➤ Programa de OPEN DATA

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

PGS- índice de alquiler

➤ Programa de estudio del Índice del Precio de Alquiler

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

PGS- mesa de la vivienda

➤ Mesa de la vivienda

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

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

OE_{3.4}

Objetivo específico

Puesta en marcha del Servicio de Atención al Inquilino

SAI

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

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

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

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

OE_{3.5}

Objetivo específico

Fomento del servicio de Inspección de Uso

IU

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

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

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

OE_{3.6}

Objetivo específico

Fomento del servicio de Gestión de Impagos

GI

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

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

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

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

OE_{3.7}

Objetivo específico

Fomento del servicio de Gestión de Juntas de Arrendatarios

GJA

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

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

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

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

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

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

PGJA- convivencia

➤ Programa de actuaciones para la mejora de la convivencia.

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

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

OE_{3.8}

Objetivo específico

Fomento de la Oficina de Intermediación de Desahucios

OMID

Esta oficina amplía entre sus objetivos la atención a las **personas que sufren un desahucio de su vivienda habitual** en cualquier régimen de acceso. Desde la misma se presta servicio para minimizar y paralizar los efectos que producen los desahucios⁴¹.

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

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

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

POMID- formación

Programa de formación de especialistas

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

⁴¹ Ver OMID punto 4.5.4

OE_{3.9}

Objetivo específico

Fomento de las actuaciones residenciales en el Centro Histórico

ARC

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

PARC- san mateo

Programa barrio de interés residencial san Mateo

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

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

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

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

OE_{3.10}

Objetivo específico

Fomento de la instalación de ascensores en edificios residenciales

AR

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

Se pueden presentar las siguientes situaciones:

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

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

OE_{3.11}

Objetivo específico

Fomento de las actuaciones de mejora de fachadas de edificios

FE

PFE- adecentamiento

➤ Programa de mejora de fachadas

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

OE_{3.12}

Objetivo específico
Medidas para la eliminación de la pobreza energética

PE

PPE- información

➤ Punto de información Energética

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

OE_{3.13}

Objetivo específico
Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

RPMDVP

PRPMDVP- impulso

➤ Impulso del RPMDVP

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

OG₄

7.6 Objetivo General IV

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

GESTIÓN URBANÍSTICA Y PLAN MUNICIPAL DEL ORDENACIÓN URBANA

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

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

OE4.1

Objetivo específico

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

IS

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

PIs- fichas

➤ Programa de elaboración de fichas de suelos vacantes.

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

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

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

OE4.2

Objetivo específico

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

PS

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

PPS- información

➤ Programa de información del parque de suelo.

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

OE4.3

Objetivo específico

Elaboración de Pliegos de Condiciones para la Adjudicación de Suelo Urbanizado

ASU

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

PASU- medidas

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

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

Entre las posibles medidas están:

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

OE4.4

Objetivo específico

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

INTERV

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

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

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

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

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

PINTERV- revisión

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

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

Como ejemplos de estos instrumentos se pueden citar:

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

OE4.5

Objetivo específico

Reactivación del Registro Municipal de Solares en el Centro Histórico

RMSER

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

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

PRMSER- impulso

➤ Programa de impulso al RMSER.

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

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

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

OE4.6

Objetivo específico

Servicio de inspección técnica de edificios

ITE

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

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

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

Aunque es cierto que todos los propietarios tienen la obligación de mantener sus edificios en las condiciones establecidas, la Administración no puede ser ciega ante las realidades sociales en que nos encontramos. Obligar a pasar Inspecciones Técnicas de Edificios a los de más de 20 años **supone que decenas de miles de viviendas precarias** construidas entre los años 50 y 80 y que forman el cinturón de barriadas populares con los niveles más deficitarios socio-económicos⁴² y muchas más en los núcleos que en esas décadas de manera informal se fueron asentando en los alrededores de la ciudad histórica, **se encontrarían con la necesidad de realizar**

⁴² En el caso de las barriadas populares está previsto abordar la redacción de un Plan de Barrios, descrito en el Objetivo 2.7.

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

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

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

OE4.7

Objetivo específico Viviendas de Protección Municipal VPM

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

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

OE4.8

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

RSC

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

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

OE4.9

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

APU

PAPU- catálogo

Programa de revisión del catálogo de bienes del CH.

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

PAPU- revisión

Programa de revisión de alturas edificatorias del CH.

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

PAPU- optimización

Programa de optimización de la gestión urbanística.

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

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

7.7 Tablas de Objetivos, Líneas y Actuaciones planteadas

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

7.7.1 Medidas transversales

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

Tabla 2: Líneas y programas de gestión transversal. Fuente: Elaboración propia, 2020

7.7.2 Acceso a la Vivienda

OBJETIVO GENERAL PMVS	OE	LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA	ACTUACIÓN PLANTEADA	ACTOR RESPONSABLE	Posibilidad AGENTE COLABORADOR	ALINEACIÓN PROGRAMAS PLAN VIVE 2020-2024		
						Artículos Plan VIVE*	DENOMINACIÓN	
Programas de vivienda protegida en venta o alquiler								
Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁	OE _{1.1}	Promoción de Viviendas Protegidas Públicas y Privadas	P_{VP}- jóvenes	Ayudas a jóvenes para adquisición de VP	PERSONAS FISICAS < 35 años <2,50 IPREM	SI	31-32	Secc.Cuarta. Prog. ayudas a jóvenes para adquisición de VP
	OE _{1.3}	Fomento de la modalidad de Cooperativa de Vivienda Protegida	P_{CVP}- alquiler	Fomento de cooperativas de VP en alquiler	DELEGACIÓN DE URBANISMO - EMUVIJESA	NA	22	Art.22. Viv sobre suelos de la cesión de aprov. del ayuntamiento.
			P_{CVP}- emuvijesa	Fomento de solares de Emuvijesa para cooperativas	EMUVIJESA	NA	27-28	Secc.2.ª Prog. promoción de VP en reservas de terrenos con destino a VP
OE _{1.5}	Generación de Alojamientos Protegidos	P_{AP}	Alojamientos protegidos	DELEGACIÓN DE URBANISMO - EMUVIJESA	NA	15-17-27		
OG₃	OE _{3.13}	Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. RPMDVP	P_{RPMDPV}- impulso	Impulso del RPMDVP	DELEG. VIVIENDA - RPMDVP	NA	NA	Prom. públicos y privados que demandan adjudicat.Viv Venta, Alquiler y Alquiler OC.
Ayudas al alquiler								
Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁	OE _{1.6}	Incentivar y facilitar el Acceso al Alquiler	P_{AL}- inquilinas	Ayuda a personas inquilinas	EMUVIJESA	SI	37-38	Cap. III. Ayudas al alquiler
			P_{AL}- inquilinas parque público	Ayuda a inquilinos del Parque Público Residencial	AVRA	NA	65-66	Secc.3.ª Progr. apoyo personas inquilinas del parque público de la CA de Andalucía
			P_{AL}- rentas	Bonificaciones de rentas	DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA- AVRA	NA	75-76	Viv. para realojos y emerg. Secc. 2ª Progr. apoyo a sit. emergencia residencial
Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁	OE _{1.7}	Gestión y desarrollo de mecanismos para la adjudicación de viviendas de Emergencia Social. Otras acciones para mejorar la calidad de vida	P_{ES} - pago rentas	Ayuda social al pago de rentas	DELEGACIÓN DE ACCIÓN SOCIAL- DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA- AVRA	NA	74-75	Viviendas para realojos y emergencias. Sección segunda. Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial
			P_{ES} - suministros	Pago de suministros				

Tabla 3: Líneas y programas para el acceso a la vivienda. Fuente: Elaboración propia, 2020

7.7.3 Rehabilitación

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

Tabla 4: Líneas y programas para la rehabilitación residencial. Fuente: Elaboración propia, 2020

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

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

7.7.4 Vulnerabilidad

OBJETIVO GENERAL PMVS	OE	LINEA ESTRATÉGICA (objetivo específico) PMVS RELACIONADA	ACTUACIÓN PLANTEADA	ACTOR RESPONSABLE	Posibilidad AGENTE COLABORADOR	ALINEACIÓN PROGRAMAS PLAN VIVE 2020-2024		
						Artículos Plan VIVE *	DENOMINACIÓN	
Intermediación e intervención								
Acceso a la vivienda digna y adecuada OG₁	OE_{1.2}	Reajuste cualitativo y cuantitativo de la Oferta / Demanda de vivienda	P_{OD}- fallidas	Culminación de promociones fallidas	AVRA / EMUVIJESA - DELEGACIÓN DE VIVIENDA	SI	63-64	Secc. 2ª. Progr. incorporación viviendas al parque público para cesión de uso
			P_{OD}- alquiler deshabitadas	Alquiler de viviendas deshabitadas	DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA-AVRA	NO	67-68	Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social
			P_{OD}- municipal deshabitadas	Gestión de viviendas municipales deshabitadas	DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA	NO		
			P_{OD}- ong. intermediación	Promoción y gestión de viviendas de protección	DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA	NA		
	OE_{1.4}	Fomento de la vivienda de Alquiler Social	P_{AS}- afa municipal	Puesta en funcionamiento de la Agencia Local de Fomento del Alquiler	DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA	NO	63-64	Sección 2ª. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso
			P_{AS}- cesión de uso	Incorporación de viviendas al parque público para su cesión en uso	EMUVIJESA	NO		
			P_{AS}- fondo social	Gestión de viviendas del Fondo Social	EMUVIJESA	NO		
P_{AS}- privadas	Compra de viviendas privadas	AYUNTAMIENTO	NO					
OE_{1.6}	Incentivar y facilitar el acceso al alquiler	P_{AL}- permutas	Permutas de viviendas	CONSEJERIA VIVIENDA	NO	61-62	Secc. 1ª. Progr. permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.	
OE_{1.7}	Gestión y desarrollo de mecanismos para la adjudicación de viviendas de Emergencia Social. Otras acciones para mejorar la calidad de vida	P_{ES}- avra	Ayuda al impago del parque público	AVRA	NO	65-66	Secc. 3.ª Progr. apoyo a inquilinos del parque público R. de la CA de Andalucía	
OG₂		Alineación con programas específicos del Plan nacional Integrado de Energía y Clima	P_{EC}- pobreza energética	Protección de los consumidores vulnerables. Implementación de la Estrategia nac. pobreza energ.	DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA	NA	NA	NA
OG₃	OE_{3.12}	Medidas para la eliminación de la pobreza energética	P_{ED} - información	Punto de información energética	DELEGACIÓN DE VIVIENDA -EMUVIJESA	NA	NA	NA

Tabla 5: Líneas y programas de vulnerabilidad. Fuente: Elaboración propia, 2020

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

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

7.7.5 Investigación

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

Tabla 6: Líneas y programas de investigación. Fuente: Elaboración propia, 2020