

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ESPARTINAS





## INDICE.

## MEMORIA.

### - INTRODUCCIÓN.

**Presentación. Antecedentes. Marco legislativo.** Plan de vivienda (estatal, andaluz y municipal). **Objeto y Estructura.** Bases Metodológicas. **Contenido.** Objetivos iniciales PMVS (modelo municipal).

### - INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

**1. Análisis socio-demográfico. Análisis de la población** (información previa y datos estadísticos, proyecciones de población y hogares). **Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda** (RMDVP. Cuantificación de actuaciones libres y protegidas a promover e intervenciones públicas (vivienda protegida y social). Situaciones especiales. Alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios, ...).

**2. Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda** (características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda, régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas, situaciones anómalas de uso, viviendas deshabitadas, vivienda pública, oferta y mercado de vivienda, densidades, grado de conservación y obsolescencia, antigüedad, grado de instalaciones y servicios, áreas susceptibles de rehabilitación integral, ...).

**3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial** (antecedentes, análisis del planeamiento vigente general y del conjunto histórico, en su caso, estrategias, programación temporal y grado de desarrollo, proyecciones de población y necesidades de vivienda, capacidad residencial (cesión de aprovechamiento urbanístico, reservas de suelo destinado a vivienda protegida, incidencia en satisfacción derecho a vivienda, conclusiones). Cuadros-resumen.

**4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Descripción del Patrimonio Municipal de Vivienda y Suelo** (patrimonio municipal de viviendas, patrimonio municipal de suelo). Previsión de 10 % de cesión de AU. Reserva VPO. Cuadros. Plazos de ejecución. **Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas y previsiones de edificación / rehabilitación.**

### - PROPUESTA.

**1. Definición de objetivos y estrategias. Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización. Bases para los procedimientos de adjudicación (vivienda protegida y de promoción pública).**

- **Estrategias de acceso a la vivienda** (Estrategias en relación con el uso adecuado y función social de las viviendas, Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas, Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo, Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos). Bases de adjudicación (RMDVP).

- **Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial** (estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente, estrategias relacionadas con medidas para





la eliminación de la infravivienda, estrategias para fomentar la rehabilitación residencial, estrategias para la rehabilitación urbana sostenible). Áreas de rehabilitación.

- **Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía** (estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda, estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento).

## 2. Programa de actuación.

### - Memoria

(Justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales / Índice de actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas, fichas de las actuaciones previstas).

. Vivienda (acceso y uso eficiente del parque residencial existente, fomento del alquiler, promoción de vivienda / alojamiento, suelo).

. Rehabilitación (actuaciones para la eliminación de la infravivienda, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, mejora de la ciudad existente).

. Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

- **Programación temporal de actuaciones.**

- **Vigencia y revisión del PMVS.**

- **Evaluación económico-financiera y de sostenibilidad económica del Plan.**

- **Gestión y evaluación del PMVS (indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o impacto del nivel de desempeño de los objetivos). Comisión de seguimiento del Plan.**

## 3. Plan de intervención social (parque residencial para unidades familiares vulnerables).

- Actuaciones de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental.

- Niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos (programa autonómico de espacios públicos, accesibilidad universal, ...).

## - **PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).**

- Objetivos, propuestas y acciones.

- Programa de participación (agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales y vecinales, consumidores, colectivos sociales, sectores de la Administración Pública y demandantes de vivienda protegida).

- Resultado de exposición y proceso de participación públicos.

- Resultado de la remisión al órgano territorial provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda.

- Previsión de seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS.





- **ANEXOS.**

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

II.- Programa de Actuación

III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

IV.-Otros

- **SÍNTESIS-RESUMEN EJECUTIVO.**





## **MEMORIA**





## INTRODUCCIÓN





## PRESENTACIÓN

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo que se presenta, desarrolla la política de vivienda y suelo en Espartinas.

Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía, que parte de una situación de crisis económica que ha afectado sensiblemente al sector de la construcción y a la promoción inmobiliaria, tanto en el ámbito de la promoción pública como en la promoción privada, por la restricción de la necesaria financiación.

El sector inmobiliario en España ha sido uno de los más afectados por la pandemia. El impacto de la crisis provocada por la COVID-19 ha dejado cambios de contextos importantes, marcados por la incertidumbre. No obstante, la respuesta del Gobierno con la promulgación de diversos Reales Decretos en los que se adoptaron medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico, incidieron muy especialmente en materia de protección de la vivienda habitual de los sectores más vulnerables de la población.

Asimismo, el sector inmobiliario ha demostrado una gran capacidad de recuperación, dinamismo y rapidez en la respuesta. Se espera, por tanto, que la actividad residencial de la construcción sea relevante en los próximos años. No hay que olvidar que a esta previsión de nueva construcción hay que añadir la rehabilitación que irá en aumento a medida que se vaya recibiendo la financiación derivada de los Fondos Europeos.

Sin duda, existen ciertos riesgos para que el sector sea capaz de responder con agilidad al aumento de la demanda de vivienda nueva o de rehabilitación: la falta de capital humano en ciertos oficios de la construcción, el elevado precio de las materias primas y de la energía, que puede elevar los costes de las empresas, a los que hay que añadir los habituales “cuello de botella” para la aprobación de proyectos, cambios de uso de suelo, etc., que afectan a las empresas y que retrasan la apuesta en marcha de nuevas viviendas o de su rehabilitación. Pero lo que es muy importante es que los precios no impidan el acceso a la vivienda de ciertos colectivos sociales.

Ante esta situación, es prioritario que el Ayuntamiento de Espartinas ofrezca una respuesta adecuada a la población del municipio que necesita una vivienda, interviniendo desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

En consecuencia, el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Espartinas es un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y que tiene como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal para promover, en coherencia con el planeamiento urbanístico, el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos.





## ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Espartinas toma la decisión de proceder a la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante PMVS), para lo que solicita asistencia técnica a la Diputación de Sevilla.

Por mandato de ejecución directa, del Área de Concertación de la Diputación de Sevilla, se le encomienda a Sevilla Activa MP SA la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Espartinas (**Resolución nº 1492/2022 de 30 de marzo**).

## MARCO LEGISLATIVO. PLAN DE VIVIENDA (ESTATAL, ANDALUZ Y MUNICIPAL).

El bloque normativo constitucional compuesto por los artículos 45 a 47 de la Constitución Española, condicionan directamente la acción pública en materia de suelo y vivienda que, con el objetivo de garantizar la calidad de vida de la ciudadanía, contribuye a asegurar el derecho a una vivienda digna sobre la base de un uso racional de los recursos naturales, como el suelo, y de los recursos culturales, como el patrimonio urbano y el arquitectónico.

En el ejercicio de las competencias del Estado, por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, se ha aprobado **el Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025**, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025<sup>1</sup>.

Por su parte, en el ejercicio de las competencias que el artículo 13.8 del Estatuto de Autonomía de Andalucía atribuye a la Comunidad Autónoma Andaluza en materia de ordenación del territorio, urbanismo y vivienda, se aprobó la **Ley 13/2005**, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, donde se aborda **con rango de ley el régimen jurídico de la vivienda protegida** con el fin de reforzar la acción pública para garantizar su función social, estableciendo medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social, así como el control y prevención del fraude en materia de vivienda protegida y suelo.

**Asimismo, por la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, se desarrolla en el marco autonómico andaluz el artículo 47 de la Constitución Española, en el que se reconoce, como mencionamos anteriormente, el acceso a una vivienda digna, como derecho y principio rector de la política social y económica y requiere, en ese sentido, de la actuación positiva de los poderes públicos con competencia en materia de vivienda, al amparo de los artículos 25 y 56 del Estatuto de Andalucía.

La mencionada ley fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM.
- Tener vecindad administrativa en algún municipio andaluz.
- No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.

<sup>1</sup> Véase en este sentido los programas del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. <https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-2022-2025/programas>





- Estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).

Con estos requisitos la Ley viene a dar cobertura a todas aquellas personas, especialmente a los/las jóvenes, a quienes la dinámica especulativa ha expulsado del mercado de la vivienda, definiendo por primera vez, qué se entiende por vivienda digna y adecuada en base a tres criterios: **habitabilidad, accesibilidad y calidad**, poniendo límite al esfuerzo que la ciudadanía debe realizar para acceder a una vivienda, por lo que las ayudas públicas deben dirigirse a garantizar que el endeudamiento de la unidad familiar no supere el tercio de su renta, cuando se trate de viviendas en alquiler.

Respecto al mercado de la vivienda libre, se establece que las Administraciones Públicas deben de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

- No se garantiza la titularidad de una vivienda sino el derecho a ser titular.
- Las Administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los Planes de Vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.
- Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las Administraciones en su caso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Asimismo, la mencionada ley establece la necesidad de crear los **Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permite a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

El citado **Plan Municipal de Vivienda y Suelo** es el instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde la Administración Pública en relación con el suelo y al techo residencial. Corresponde al Ayuntamiento de Espartinas, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, de acuerdo con el art 13 de la citada Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda que regula el contenido mínimo del plan, sino también la puesta en marcha del mismo dentro de las posibilidades que permitan las actuales circunstancias económicas, así como adoptar las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Espartinas.

Actualmente, las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra a Comunidad Autónoma se concreta en el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía**,





**de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030<sup>2</sup>** para el referido periodo, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

Los Plan Vive en Andalucía incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, dando preferencia a los colectivos más desfavorecidos<sup>3</sup>. Los ejes de actuación del mencionado Plan se dirigen a garantizar las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como fomentar el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta. El Plan Vive establece medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, así como impulsa la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, impulsando ciudades más sostenibles y humanas y la actuación sobre los edificios de interés arquitectónico.

A mayor abundamiento en el ejercicio de sus competencias, la Comunidad Autónoma andaluza con la **Ley 7/2021**, de 1 de diciembre, de **Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía (en adelante LISTA)** integra en un mismo cuerpo normativo la regulación de la ordenación territorial y urbanística en Andalucía, hasta ahora contenidas en la LOUA y en la LOTA, las cuales han sido derogadas expresamente por su disposición derogatoria única.

Esta ley se fundamenta en el concepto de sostenibilidad como modelo territorial y urbanístico e incorpora los objetivos de desarrollo sostenible, recogidos en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible de Naciones Unidas, en concreto los objetivos 11 y 13, que inciden con más intensidad en el urbanismo y en la ordenación del territorio, apostando por ciudades inclusivas, seguras, resilientes y sostenibles, a través de la regeneración y rehabilitación urbana e implementando medidas para evitar los riesgos provocados por el cambio climático.

La LISTA asume un nuevo modelo energético en Andalucía en los instrumentos de ordenación territorial y urbanística, incorporando la economía circular en el ejercicio de estas competencias en la fase de ordenación, ejecución y en el establecimiento de criterios que fomenten la creación de ciudades y pueblos inteligentes y sostenibles, mejorando la calidad de vida y el bienestar de la ciudadanía.

Así pues, de acuerdo con el artículo 148.1. 3.<sup>a</sup> de la Constitución Española y el artículo 56, en sus apartados 3,5 y 6 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, la LISTA desarrolla las competencias que, en materia territorial, urbanística y de ordenación del litoral tiene atribuidas la Comunidad Autónoma andaluza.

Los objetivos principales de la LISTA son:

<sup>2</sup> Véase el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 en <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/plan-vive-principal.html>

<sup>3</sup> Se consideran los jóvenes, las personas en riesgo de exclusión social, las personas mayores, las personas con discapacidad, las mujeres embarazadas sin recursos, las víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.





- La inclusión del principio de sostenibilidad en la ordenación territorial y en la actividad urbanística.
- Configurar una norma sencilla, actualizada, sistematizada y coherente con la normativa sectorial que permitirá la agilización del proceso de tramitación, la aprobación de los instrumentos de ordenación y la implantación de actividades económicas
- Mejorar el contenido y el alcance de las determinaciones de los instrumentos de ordenación territorial.
- Simplificar los instrumentos de ordenación territorial y urbanística.
- Potenciar el carácter de función pública de la ordenación del territorio y el urbanismo, tomando como base la defensa pública de una planificación y un urbanismo sostenibles.
- La Ley pretende un cambio en el modelo de gestión mediante la puesta en valor del urbanismo de obra pública.
- Aclarar y acotar la técnica del aprovechamiento medio.
- El reconocimiento pleno de las competencias locales en el planeamiento urbanístico, defendiendo la autonomía local en el marco establecido por la Ley 5/2010 de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Transformar el espacio público urbano en lugares accesibles, confortables y habitables, con una vinculación entre la escala urbana y la escala humana

Las novedades más relevantes que presenta la LISTA son:

- Régimen de invalidez de los instrumentos de ordenación territorial y urbanística -artículo 7.
- La clasificación del suelo -artículos 12 a 14- : suelo urbano y suelo rústico.
- Revisión de las categorías del suelo rústico dentro del marco de la legislación estatal básica – artículo 14.
- Actuaciones extraordinarias en suelo rústico -artículo 22.
- Las actuaciones de transformación urbanística. (Título II- arts.24 a 31)
- Introducción de la figura del **Plan Básico de Ordenación Municipal** (“PBOM”) – artículo 65.
- Simplificación de trámites urbanísticos -artículo 138.
- Disciplina territorial y urbanística. Régimen sancionador -artículo 160-
- Régimen transitorio

Así pues, la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía<sup>4</sup>, busca garantizar la viabilidad social, ambiental y económica en todas las actuaciones urbanísticas, y ayudar a la activación de la economía y la generación de empleo en el territorio andaluz para su recuperación, además de proteger y poner en valor sus principales recursos patrimoniales y culturales.

<sup>4</sup> Véase en este sentido las jornadas de la Ley de Impulso para la Sostenibilidad del Territorio de Andalucía en <https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/ordenacion/ley-sostenibilidad.html>





## OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS.

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica para la formulación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la actual Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

### - EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.

La vivienda constituye el núcleo y principal razón de ser del municipio, ya que la primera dimensión de los asentamientos urbanos es la de “hábitat” de los seres humanos. Desde la perspectiva del desarrollo sostenible, la vivienda tiene dos grandes vertientes: la primera como soporte vital de la ciudadanía y pieza clave en la sostenibilidad social y la segunda como tejido urbanizado y construido, factor fundamental en la sostenibilidad global del modelo urbano.

Por ello, el objetivo es poder garantizar el acceso a una vivienda digna para todos como necesidad básica y como primer eslabón en la relación con el municipio.

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento: además de una garantía constitucional, constituye una necesidad vital de primer orden, antes que un mero factor de consumo o intercambio.
- Derecho al acceso al municipio: la vivienda constituye una referencia vital y espacial que actúa como primer eslabón en la relación de la ciudadanía con el entramado urbano y en su percepción del mismo. Su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituye un criterio elemental de integración social.

Es por ello que garantizar el acceso a una vivienda digna para toda la ciudadanía, sin distinción de grupo social o nivel adquisitivo, es una de las principales cuestiones a resolver en el seno del municipio, en condiciones adecuadas de cantidad, calidad y precio y, por tanto, uno de los principales retos de un planeamiento urbanístico sostenible.

## CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES PMVS (MODELO MUNICIPAL).

### Carácter del PMVS. Planificación abierta

El PMVS debe tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del pueblo y de las unidades familiares y, sobre todo, al mercado de suelo y vivienda de la localidad.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo (2022-2023-2024-2025-2026).
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:





- Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
  - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
  - Al modificarse el Plan Vive en Andalucía o el Plan Estatal de Vivienda.
  - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.
- Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

### Objetivo central del PMVS

El PMVS de Espartinas tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Decreto 91/2020, de 30 de Junio de 2020, por el que se regula el **Plan Vive en Andalucía**, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y en el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el actual **Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025**.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Espartinas se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica.** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación, dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por los técnicos municipales viendo las necesidades existentes, todo ello contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía.
- **Estratégica.** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento.
- **Programática.** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación supeditada a los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo del Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030. Se formula el Programa de Actuación del Plan, donde se recogen las distintas actuaciones a llevar a cabo.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado del Plan de Comunicación y Participación. En consecuencia, han colaborado distintas Áreas del Ayuntamiento, que han aportado los datos relativos necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda, en función de las necesidades en sus diversas vertientes.





El PMVS de Espartinas, por tanto, se estructura en tres bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos y estrategias.
- Programa de actuación.





## INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.





Espartinas es un municipio español de la provincia de Sevilla, Andalucía, España, localidad de la comarca de Aljarafe ubicado en el sector occidental de la provincia de Sevilla. Su extensión superficial es de 22,7 km<sup>2</sup> y a tan sólo 13 kilómetros de la capital, presenta una historia de peculiares características. Lugar de nacimiento de toreros de gran renombre en las últimas décadas como lo es Juan Antonio Ruiz "Espartaco", su paisaje se caracteriza por suelos de gran valor ambiental como huertas y regadíos. Amplios terrenos que se remontan a la época romana y aún antes, dedicados al cultivo del olivar y cereal. De ahí los enormes espacios terrenos dedicados en su inmensa mayoría al cultivo de la tradicional aceituna de mesa, que sólo ladean la parte norte del municipio.

Por todo este mundo agrícola que marcó la existencia de nuestro municipio se explica la existencia de numerosos cortijos y haciendas que aparecen repartidos de forma arbitraria por el entorno como son los casos de la Hacienda Tablante, Mejina, La Fortuna, la Casa de las Monjas o Nuestra Señora de los Remedios, entre otras. Los primeros datos sobre Espartinas con los que contamos datan de la época romana, debido a los numerosos hallazgos arqueológicos encontrados durante este período histórico. Se conoce que existieron núcleos de población que luego se convirtieron en centros musulmanes, tales como Mejina, Paterna, Villavilla o Tablantes.

Los orígenes de esta localidad se disputan entre varios criterios. Unos piensan que derivan del nombre SPOLENTIUM, nombre que daría al lugar de los soldados procedentes de la ciudad de Spolito. Otros suponen que su antecedente sea el topónimo SPARTUS, por lo que debió existir una villa perteneciente al patricio Spartus, que le daría el nombre. Por último, el de mayor peso entre la población parece ser derivado de los ESPARTALES, lugar donde se trasladaron los supervivientes de Paterna de San Bartolomé tras la grave epidemia de peste, fundando este nuevo pueblo. Durante la dominación musulmana fue una alquería más del distrito de Hish-al-Farah (San Juan de Aznalfarfe). Y ya en 1299 aparece Espartinas con tal en escritos, ya que sabemos históricamente que el Rey Fernando III intentó cambiarle el nombre por el Monasterios, cosa que nunca consiguió.

Durante el siglo XV, los vecinos de Espartinas tomaron parte de las luchas señoriales entre el Duque de Arcos y el Señor de Marchena, siendo partidarios de este último. El municipio poco a poco se fue concentrando en alquería o aldeas vecinos, que se van despoblando y reduciendo a los simples caseríos de las haciendas. Don Diego Caballero de Cabrera fue el señor de la villa durante el siglo XVII, creándose poco después el Marquesado de Tablante. Ya por entonces, el núcleo urbano se hallaba suficientemente consolidado y su lento crecimiento ha seguido por las irregularidades formas de la trama original.

Más tarde, la localidad crece hacia el sur, en perpendicular al eje fundamental de la carretera N-431 (Huelva-Sevilla). Su composición presenta un grupo de viviendas adosadas, ordenadas de forma regular sobre la continuación del antiguo viario. Al existir mayores pendientes en el borde oriental del casco, el crecimiento se orienta hacia el oeste. Las urbanizaciones de segundas residencias fueron poblando la zona, apoyadas principalmente sobre la carretera citada anteriormente y en dirección a Villanueva del Ariscal, como es el caso de Puerta de Hierro, Los Azahares, El Jardín, el Paraíso del Jardín, el Retiro. Actualmente presenta un gran núcleo poblacional de complejas características, que gracias a los desarrollos e infraestructuras necesarias hoy en día, se ha acondicionado por completo la zona, respetando por supuesto todo el proceso histórico mencionado anteriormente. El casco urbano continúa claramente esa





dirección Este-Oeste, a lo largo de la carretera N-431, mostrando una continuidad hacia el sur, dirección en la que continúa el crecimiento del pueblo.

La trama urbana está jerarquizada a partir de su travesía por donde se cruza, a la que confluyen el resto de vías, con un trazo irregular. Importante resaltar la discontinuidad física entre el casco urbano tradicional y las nuevas urbanizaciones. Culturalmente, hay que considerar el patrimonio arquitectónico e histórico de Espartinas, que queda protegido en su totalidad. Edificios de gran valor patrimonial, como podemos citar: la Hacienda y convento del Monasterio de Loreto, Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción y también las numerosas haciendas y cortijos convertidos actualmente en hitos históricos para la población, ya que marcan sus orígenes.

Con una extensión de 23,20 kilómetros cuadrados, Espartinas se alza en plena zona del Aljarafe, a 12 kilómetros de la capital sevillana.

En el entorno encontramos la existencia de numerosos cortijos y haciendas que aparecen repartidos de forma arbitraria.

|                      |                                  |
|----------------------|----------------------------------|
| Coordenadas GPS:     | x = -6.12475037, y = 37.38264131 |
| Extensión:           | 23,20 km <sup>2</sup>            |
| Distancia a Sevilla: | 12,5                             |
| Altitud:             | 132 m                            |





## 1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.

En este apartado del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo tenemos la intención de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda en el municipio, que puedan justificar las actuaciones propuestas.

La determinación de las necesidades y tipología de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis demográfico y de la información obtenida por parte de los Servicios Sociales municipales y del trabajo de campo realizado por parte del equipo redactor del PMVS.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población, su situación actual y las tendencias en la localidad de Espartinas.

### DATOS PRINCIPALES SOBRE POBLACIÓN

La población de Espartinas forma parte de la comarca Aljarafe Interior de la provincia de Sevilla y cuenta con una población de 15.824 habitantes a 1 de enero de 2020, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo. A lo largo del período 2005-2020, la población de Espartinas se ha mantenido en torno a la media de unos 13.447 habitantes, con un ritmo medio anual creciente (4,69%). Esta evolución demográfica del municipio se presenta muy por encima al del conjunto de la Provincia sin la capital, cuyo ritmo medio anual de 2005 a 2020 ha alcanzado la cifra de 0,84%.

*Evolución población de derecho Municipio y Provincia sin capital. Período 2005-2020.*

|      | Espartinas |               | Provincia |               |
|------|------------|---------------|-----------|---------------|
|      | Población  | Variac. Anual | Población | Variac. Anual |
| 2005 | 7.958      |               | 1.109.754 |               |
| 2006 | 9.177      | 15,32%        | 1.130.663 | 1,88%         |
| 2007 | 10.485     | 14,25%        | 1.150.123 | 1,72%         |
| 2008 | 11.838     | 12,90%        | 1.175.703 | 2,22%         |
| 2009 | 12.648     | 6,84%         | 1.197.018 | 1,81%         |
| 2010 | 13.166     | 4,10%         | 1.212.899 | 1,33%         |
| 2011 | 13.624     | 3,48%         | 1.225.941 | 1,08%         |
| 2012 | 14.217     | 4,35%         | 1.236.619 | 0,87%         |
| 2013 | 14.485     | 1,89%         | 1.241.986 | 0,43%         |
| 2014 | 14.723     | 1,64%         | 1.244.679 | 0,22%         |
| 2015 | 14.909     | 1,26%         | 1.247.602 | 0,23%         |
| 2016 | 15.198     | 1,94%         | 1.249.209 | 0,13%         |
| 2017 | 15.423     | 1,48%         | 1.250.093 | 0,07%         |
| 2018 | 15.683     | 1,69%         | 1.251.176 | 0,09%         |
| 2019 | 15.791     | 0,69%         | 1.253.797 | 0,21%         |
| 2020 | 15.824     | 0,21%         | 1.258.824 | 0,40%         |

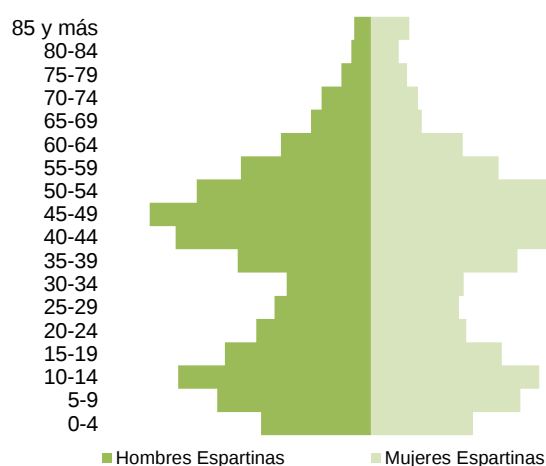
Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.





Respecto a la distribución de la población por género, como indicador de ruralidad de un territorio, a lo largo de los últimos 15 años se observa una presencia similar de población masculina y femenina. Esto supone una tasa media de masculinidad de 100,52 para todo el período, alcanzando en 2020 a una proporción 100,23 entre ambos géneros. En cuanto a la evolución de la población masculina se mantiene a lo largo de 2005-2020 con un ritmo de crecimiento medio anual (4,67%), similar a la variación media anual para la población femenina (4,71%).

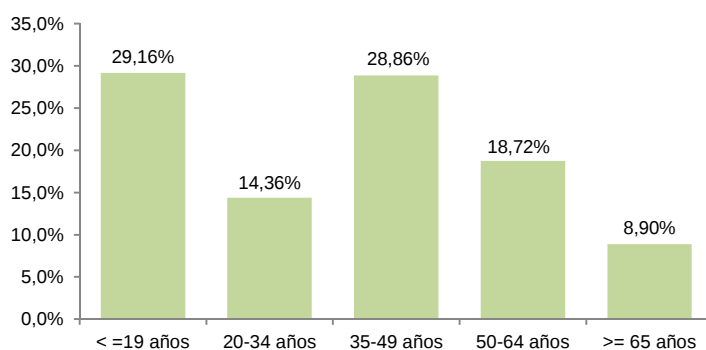
**Pirámide de Población de Espartinas. Año 2020**



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

Por otro lado, analizando los tramos por edad de la población para el año 2020 de Espartinas el grupo quinquenal más joven (0-19 años) con el 29,16% de la población, junto con el de 35 a 49 años con un 28,86%, son los más numerosos del municipio. Le siguen con el 18,72% la población entre 50 y 64 años, y los de 20 a 34 años con un 14,36% de los habitantes del municipio. Por último, el tramo de población de más de 65 años que en Espartinas alcanzaría un 8,90%.

**Distribución de los grupos quinquenales de población. Año 2020**



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.





La población extranjera, según los últimos datos disponibles supone en el municipio un 4,18% del total de población, un porcentaje superior al de extranjeros empadronados en la Provincia sin la capital, un 2,89%. En su distribución por géneros es similar, y por procedencia destacan los extranjeros procedentes de Europa (46,22%).

Respecto a la caracterización poblacional de Espartinas, los indicadores demográficos presentan un perfil del municipio más joven y menos dependiente que el territorio provincial sin la capital para el año 2020. En este sentido, el indicador de juventud se sitúa en el 21,77%, un valor superior al dado en la provincia sin la capital, que representa un 17,16%. En cuanto al indicador de senilidad alcanza un 9,33% del total, lo que implica una cifra inferior a la tasa del territorio provincial sin capital (15,21%). Por último, el indicador de dependencia definido como la proporción de población dependiente por ser infantil o de avanzada edad, muestra que el municipio de Espartinas soporta una carga familiar y social del 45,13% de su población, un valor inferior al presentado por el territorio provincial sin la capital (47,86%).

*Evolución de Indicadores Demográficos. Período 2005-2020.*

|      | Ind. Juventud | Ind. Senilidad | Ind. Dependencia | Ind. Reposición | Ind. Tendencia Nacimientos | Ind. Renov. Pobl. Activa |
|------|---------------|----------------|------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|
| 2005 | 21,29%        | 8,21%          | 41,83%           | 259,42%         | 103,64%                    | 153,91%                  |
| 2006 | 21,87%        | 7,92%          | 42,43%           | 276,07%         | 114,22%                    | 160,12%                  |
| 2007 | 22,62%        | 7,16%          | 42,42%           | 315,85%         | 117,41%                    | 148,30%                  |
| 2008 | 23,42%        | 6,71%          | 43,11%           | 349,12%         | 115,05%                    | 151,19%                  |
| 2009 | 23,54%        | 7,18%          | 44,33%           | 327,86%         | 114,44%                    | 160,83%                  |
| 2010 | 23,88%        | 7,32%          | 45,35%           | 326,14%         | 112,41%                    | 156,04%                  |
| 2011 | 24,24%        | 7,36%          | 46,20%           | 329,21%         | 103,87%                    | 146,72%                  |
| 2012 | 24,43%        | 7,60%          | 47,11%           | 321,57%         | 102,80%                    | 142,24%                  |
| 2013 | 24,45%        | 7,53%          | 47,00%           | 324,86%         | 95,96%                     | 134,28%                  |
| 2014 | 24,44%        | 7,82%          | 47,61%           | 312,60%         | 83,19%                     | 135,26%                  |
| 2015 | 23,95%        | 8,38%          | 47,77%           | 285,91%         | 75,66%                     | 132,45%                  |
| 2016 | 23,93%        | 8,29%          | 47,54%           | 288,65%         | 70,21%                     | 124,55%                  |
| 2017 | 23,33%        | 8,55%          | 46,80%           | 272,78%         | 64,45%                     | 121,94%                  |
| 2018 | 22,97%        | 8,67%          | 46,30%           | 264,93%         | 69,02%                     | 120,07%                  |
| 2019 | 22,47%        | 8,90%          | 45,70%           | 252,53%         | 72,18%                     | 116,31%                  |
| 2020 | 21,77%        | 9,33%          | 45,13%           | 233,40%         | 69,97%                     | 110,82%                  |

*Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.*

En cuanto a la evolución futura de la población del Espartinas en base a los indicadores demográficos, la tasa de reposición presenta una cifra de 233,40%. El valor de este indicador, muy superior al 100%, muestra que la población menor de 15 años es superior al volumen de la población mayor de 64 años, lo que implica que se podría garantizar la población a los niveles actuales e incluso superiores, si la población menor de 15 años se mantuviera en el futuro viviendo en el municipio.

Por otro lado, la renovación de la población activa, que relaciona el tamaño de los grupos de edad que se incorporan a la actividad productiva con aquellos grupos de edad que salen del mercado laboral, mide la capacidad de un territorio de sustituir a la población que se va jubilando. Según los datos disponibles para Espartinas, la renovación de la población activa se situaría en un 110,82%,





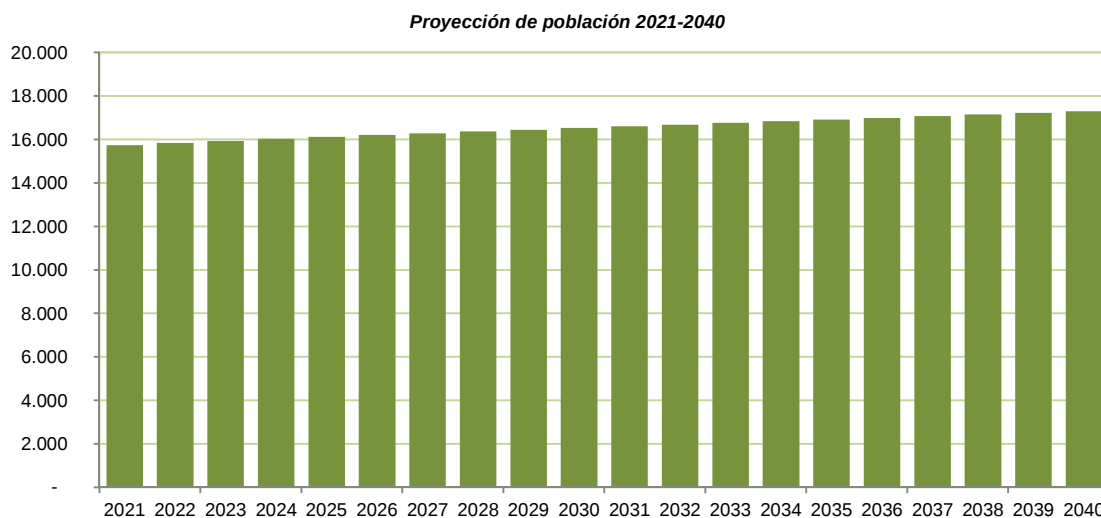
lo que mostraría que el actual porcentaje de población activa garantizaría la actual estructura de población, si ésta se mantuviera en el municipio.

Por último, el indicador de tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, presenta para Espartinas un valor de 69,97%. Este valor del indicador es inferior al 100%, indicando una tendencia decreciente de nacimientos en la evolución a largo plazo del municipio.

## PROYECCIONES DE POBLACIÓN

La población del municipio de Espartinas lo largo de los últimos quince años ha pasado de registrar 7.958 habitantes en el año 2005 a 18.824 personas en 2020, lo que supone un ritmo medio de variación anual de 4,69%. Para la elaboración de las estimaciones de población de Espartinas se han considerado esta evolución y así como las tendencias obtenidas de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" del IECA. Así mismo, el posible impacto por la pandemia de Covid19 sobre la población de este municipio es difícil de prever dadas las especiales circunstancias de dicha enfermedad<sup>5</sup>, por lo que se mantienen las previsiones obtenidas teniendo en cuenta la posibilidad de futuros efectos en la evolución demográfica de este territorio.

Se estima que la población de Espartinas para las próximas décadas se mantendría en torno a los 16.549 habitantes, con una variación media anual (0,50%). Como se puede apreciar en el gráfico, las variaciones anuales mantienen en una tendencia creciente para toda la serie proyectada. Así, en el año 2021 se estima un crecimiento interanual (0,66%), en 2030 su variación respecto al año anterior se mantiene ascendente (0,48%), y para el final del período la variación anual de la serie sigue la misma tendencia creciente (0,43%), pero con menor intensidad.



Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación  
"Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" IECA.  
Prodetur SAU.

<sup>5</sup> A fecha de 29 de septiembre de 2021 en el municipio de Espartinas han registrado 5 contagios en los últimos 14 días, un total de 971 confirmados y 10 fallecidos desde el inicio de la pandemia, según la página de la Junta de Andalucía.  
(<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/salud/static/index.html5>)



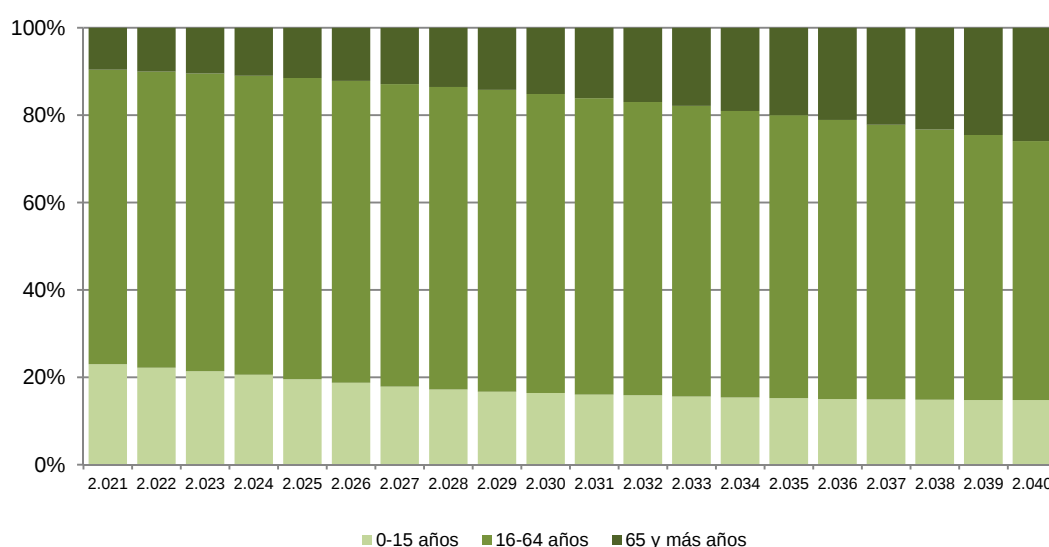


Las estimaciones de población muestran una distribución por edades en la que destaca el incremento del tramo de población de mayor edad, a expensas de una reducción de los otros dos grupos de edad.

En ese sentido la población más joven, de 0-15 años, presenta un descenso de participación en el total habitantes estimados de 8,2 puntos porcentuales. Al principio del periodo supondría un 23,05% del total de la población, para pasar a un 14,83% en el año 2040.

La población en edad de trabajar de 15-64 años, el grupo más numeroso, presenta una tendencia decreciente para los años futuros. En 2020 supondría el 67,38% del total, hasta descender a un volumen del 59,28% para el último año de proyecciones, más de ocho puntos porcentuales entre el año de inicio y el final del período estimado.

*Distribución de la población estimada por tramos de edad*



Fuente: Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación  
"Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" IECA.  
Prodetur SAU.

Esos descensos en las poblaciones más joven y en edad de trabajar vienen acompañados de unas estimaciones crecientes de la población de mayor edad. En este sentido, a lo largo de todo el período, la población de más edad supondría en el año 2021 un 9,57% del total, para aumentar en 2040 hasta el 25,89% en el total de la población, lo que mostraría un fuerte incremento de más de dieciséis puntos porcentuales para el total periodo estimado.

## PROYECCIONES DE HOGARES

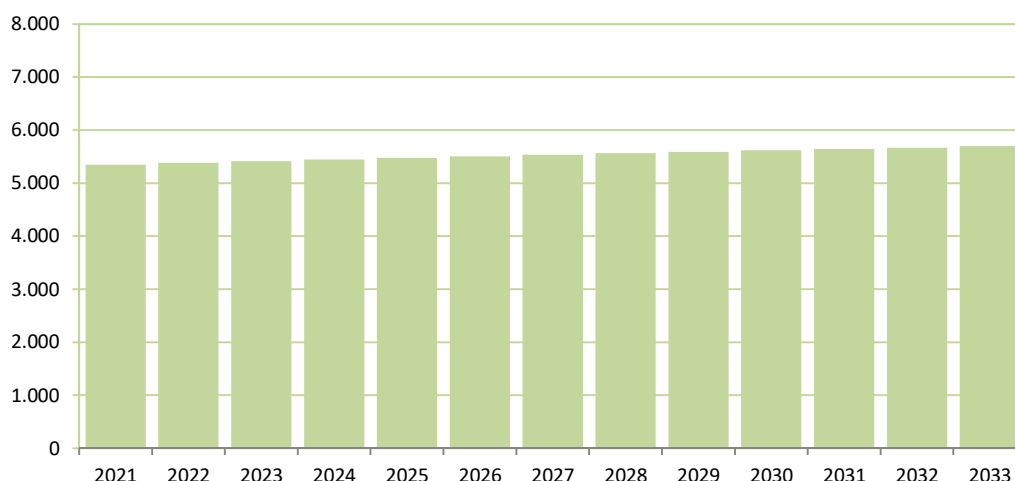
La dificultad de elaborar proyecciones sobre el número de hogares para niveles inferiores al nivel provincial ha supuesto elaborar una metodología de proyección municipal a través de métodos indirectos. Estos métodos relacionales han tomado como referencia la estimación de hogares futuros realizada a nivel provincial por el INE, basándose en que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Así mismo, las proyecciones de hogares realizadas para el municipio de Espartinas se han contrastado con las tendencias de





población futura obtenidas a partir de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" del IECA para mantener su coherencia. El alcance de esta metodología es ofrecer orientaciones sobre las estimaciones futuras de los hogares del municipio y como tales han de ser tenidos en cuenta.

*Proyección de hogares 2021-2033*



*Fuente: Elaboración propia. Prodetur SAU.*

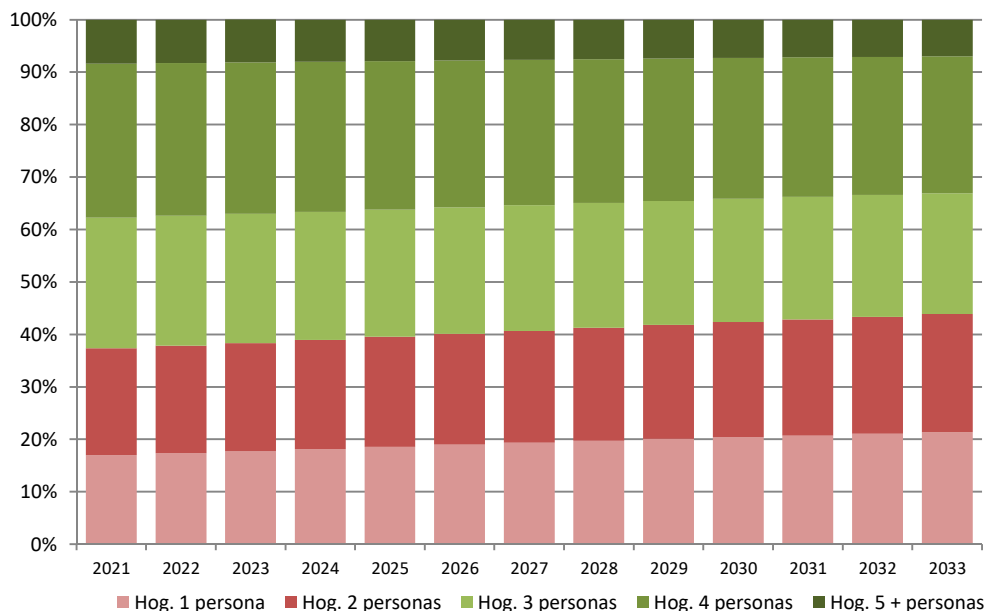
La evolución futura de las estructuras de los hogares como se puede observar en el gráfico a lo largo del periodo estimado, se mantiene alrededor de 5.500 hogares, con un ritmo medio anual de (0,52%). Siguiendo esta evolución, las estimaciones realizadas muestran para 2021 que se alcancen unos 5.300 hogares; en el año 2025 se alcanzaría una variación anual (0,55%); y las previsiones para el último año mostrarían un incremento anual del 0,46% en el número de unidades familiares.

En estas estimaciones de hogares influyen varios factores como las proyecciones de población, que para el periodo 2021-2040 muestran un crecimiento medio anual (0,50%); y así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes, con un progresivo aumento de los hogares de menor dimensión en detrimento de los hogares de mayor número de personas.

En este sentido, la información disponible sobre la distribución del tamaño de las unidades familiares, muestra un cambio en el modelo familiar donde los hogares de dimensión 1 o 2 personas aumentan en similar proporción al descenso de los hogares de 3 o más personas. Así en 2021 los hogares de menor tamaño, de 1 a 2 personas, suponen un 37,34% del total de viviendas y en 2.033 alcanzarían el 43,86%. Por el contrario, los hogares de mayor tamaño con 3 o más personas descienden a lo largo de período proyectado, concentrando el 62,66% al inicio de las estimaciones, y un 56,14% de los hogares al final del período.



**Distribución por tamaño de hogares**



Fuente: Elaboración propia. Prodetur SAU.

Un análisis más detallado de las dimensiones de los hogares muestra como los hogares con una sola persona en 2021 supondrán un 17% del total, en 2025 el 18,56%, y en 2033 un 21,36%. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2021 de ser un 20,35% de los hogares, al 22,50% en 2033. Por el contrario, los hogares de 3 personas muestran ya una leve tendencia decreciente a lo largo del periodo, pasando del 24,92% en 2021 al 23,06% en 2033. Los hogares de 4 personas presentan de una manera más clara una tendencia decreciente, alcanzando el 26,10% del total en 2021 para pasar a un 15,31% en 2033. Por último, los hogares de 5 o más personas suponen el 8,42% de la totalidad de viviendas en las primeras estimaciones, y se reduce al 7% para el último año estimado.

Esta evolución de las proyecciones de cada uno de los tamaños de hogar para el municipio de Espartinas lo largo del período 2021-2033, nos permiten ofrecer tendencias orientativas de la evolución futura de la estructura de las unidades familiares. Orientaciones que se han obtenido en base en la futura evolución demográfica del municipio y a las estimaciones de hogares a nivel provincial ofrecidas por el INE, manteniendo las circunstancias socioeconómicas y los comportamientos observados hasta ahora. Así mismo, dada la actual situación de pandemia por el Covid19, no se pueden descartar posibles efectos de esta emergencia sanitaria sobre la evolución futura de la configuración de los hogares del municipio.





## 2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

En este apartado tratamos de analizar el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Espartinas. Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso, segundas residencias y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Se analiza, la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio y a esta capacidad residencial podremos sumar la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente.

Por último, se analiza el mercado de vivienda protegida, pública y privada en la localidad, así como los programas públicos que, en atención a la vivienda, se han gestionado desde el Ayuntamiento de Espartinas.

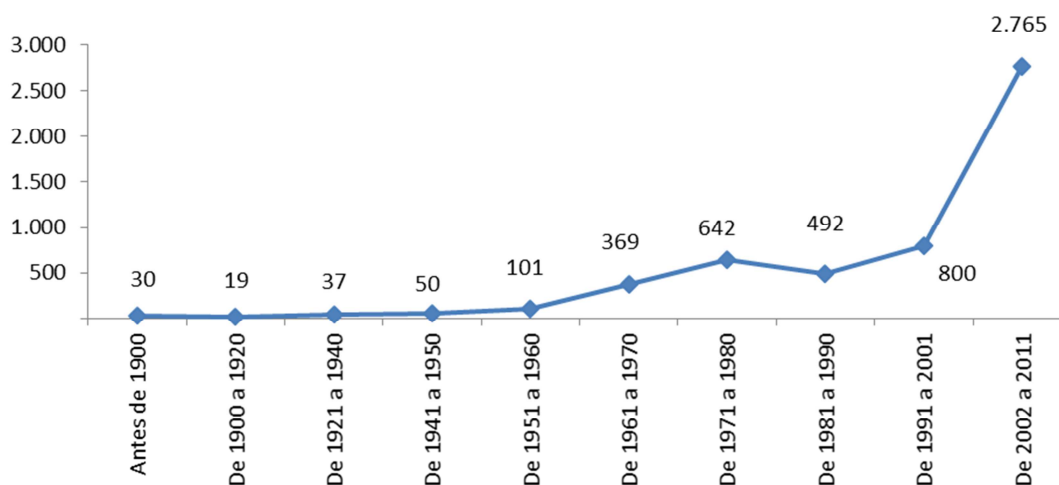
Sobre el estudio de la situación actual se fundamentará las actuaciones a proponer.

### CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.

De la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.

El parque de viviendas de Espartinas presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años sesenta y setenta, quedando viviendas más antiguas en la zona central del casco urbano.

#### EVOLUCIÓN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA SEGUN AÑO DE CONSTRUCCIÓN



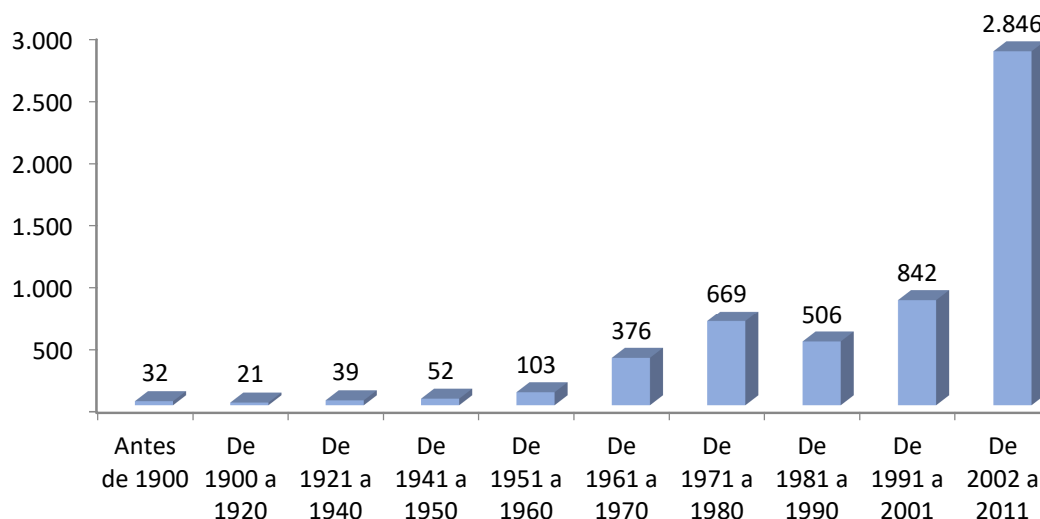
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011





La evolución de la construcción de los inmuebles en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:

#### EVOLUCIÓN DE LOS INMUEBLES DESTINADOS A EDIFICIOS SEGÚN AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Analizadas las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

#### - Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 5.512 viviendas. De las cuales 4.555 son viviendas principales y 957 viviendas no principales, de esta 573 corresponden a viviendas secundarias y 384 a viviendas vacías.

| Viviendas Principales | Viviendas secundarias | Viviendas vacías |
|-----------------------|-----------------------|------------------|
| 4.555                 | 573                   | 384              |

Fuente: IECA. Viviendas principales y no principales. Censo 2011

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que ha habido un aumento considerable en las viviendas principales y un aumento también considerable en el número de las viviendas vacías, y una disminución del número de viviendas secundarias.





| HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN ESPARTINAS 2001-2011 |       |
|------------------------------------------------|-------|
| 1ª Vivienda 2001                               | 2.733 |
| 1ª Vivienda 2011                               | 4.555 |
| 2ª Vivienda 2001                               | 925   |
| 2ª Vivienda 2011                               | 573   |
| Vivienda vacía 2001                            | 74    |
| Vivienda vacía 2011                            | 384   |

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2001-2011

#### - Nº de habitaciones por vivienda

Según los datos obtenidos del INE, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

| 1 habitación | 2 habitaciones | 3 habitaciones | 4 habitaciones | > 4 habitaciones |
|--------------|----------------|----------------|----------------|------------------|
| *            | *              | 217            | 429            | 2.957            |

(\*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.

El número de habitaciones hace referencia al número de dormitorios de la vivienda (variable de importancia para establecer con mayor acierto el grado de hacinamiento de aquellas viviendas donde habitan demasiadas personas respecto a su capacidad).

#### - Tipología constructiva

Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas unifamiliares en línea y aisladas o manzana cerrada.

#### - Densidad de viviendas

La densidad de población en Espartinas es de 694,94 personas por kilómetro cuadrado concentrándose 15.706 habitantes en el núcleo urbano y 118 habitantes en diseminado. El parque de vivienda, así como la población, se centra en el núcleo urbano.





| Municipio  | Unidad Poblacional       | Población total |
|------------|--------------------------|-----------------|
| Espartinas | ESPARTINAS               | 15.706          |
| Espartinas | Diseminado de ESPARTINAS | 118             |

Fuente: IECA. Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional.

Consultado el último banco de datos del SIMA 2021 a través del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos encontramos los siguientes datos referidos al año 2019:

| Solares | Parcelas edificadas | Total |
|---------|---------------------|-------|
| 918     | 5.838               | 6.756 |

Fuente: SIMA.

### - Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011, es la siguiente: 3.478 viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir tienen más de 40 años y con más de 50 años existen en Espartinas 3.097 viviendas, por lo que estas viviendas serían susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas para ello.

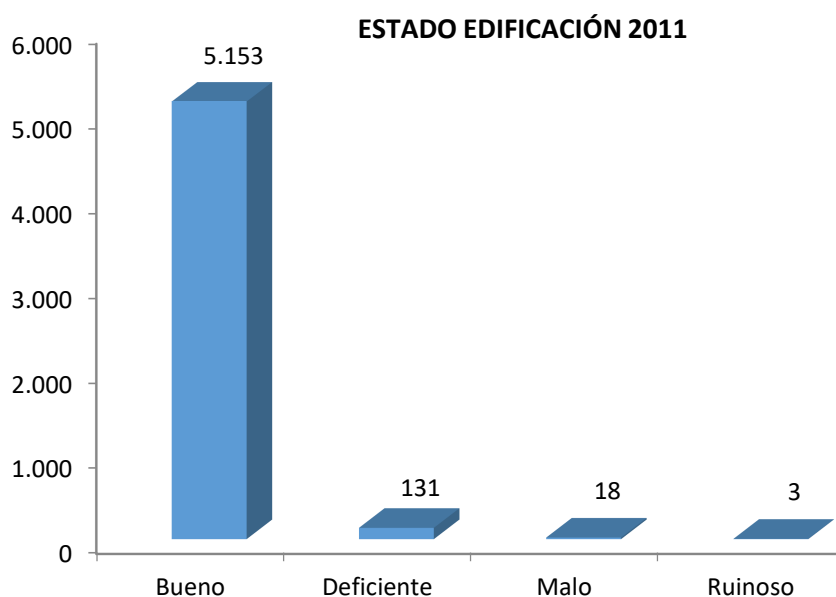
### - Estado de conservación

Según el Censo del 2011, el estado de conservación de los edificios destinados a viviendas en general es bueno. Habría que resaltar que un porcentaje de 10,60 % que representan a 286 inmuebles se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

| Bueno | Deficiente | Malo | Ruinoso |
|-------|------------|------|---------|
| 5.153 | 131        | 18   | 3       |

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011





En el año 2019 se concedieron 10 licencias de primera ocupación de viviendas y 12 licencias de obras de vivienda, en el año 2020 se concedieron 11 licencias de primera ocupación y 13 licencias de obras, por lo que la actividad constructiva e inmobiliaria en el municipio se está reactivando, debiendo ser el PMVS un revulsivo para la activación del sector inmobiliario, principalmente en el sector de la rehabilitación edificatoria y urbana y para regímenes de alquiler.

#### - Grado de instalaciones y servicios

##### Equipamiento de las viviendas

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento de las viviendas de Espartinas.

##### Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 97,75 % del parque de viviendas principales.

| Agua corriente por abastecimiento público | Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio | No tiene agua corriente | TOTAL |
|-------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------|
| 4.465                                     | *                                                                   | -                       | 4.555 |

(\*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo





### Evacuación de Aguas Residuales

El 99,17 % de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

| Sí dispone Alcantarillado | Si dispone otros | No dispone | TOTAL |
|---------------------------|------------------|------------|-------|
| 5.268                     | 31               | 6          | 5.312 |

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Instalación Servicios Aseos-Baños

El 99,05 % de las viviendas principales cuentan con baño o aseo en el interior de la vivienda.

| Sí dispone | No dispone | TOTAL |
|------------|------------|-------|
| 4.512      | -          | 4.555 |

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Instalación Calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 30,95 % del parque de viviendas. El 62,94 % no tiene calefacción, pero sí dispone de algún aparato que le permite calentar.

| Colectiva o central | Individual | No tiene calefacción, pero sí algún aparato que le permite calentar | No tiene calefacción | TOTAL |
|---------------------|------------|---------------------------------------------------------------------|----------------------|-------|
| 416                 | 1.270      | 2.299                                                               | 568                  | 4.555 |

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Disponibilidad de gas

El 63,06 % de los inmuebles no cuenta con gas natural suministrado por tubería.

| Sí tiene gas por tubería | No tiene gas por tubería | TOTAL |
|--------------------------|--------------------------|-------|
| 2.026                    | 3.460                    | 5.486 |

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

### Instalación de Telefonía.

El 96,95 % de los inmuebles cuentan con tendido telefónico.





| Sí tiene tendido telefónico | No tiene tendido telefónico | TOTAL |
|-----------------------------|-----------------------------|-------|
| 5.319                       | 167                         | 5.486 |

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

#### Disponibilidad de Internet.

Un 20,12 % de las viviendas principales, no dispone de acceso a internet a través de cableado o por antena, por lo que la brecha digital es importante.

| Sí dispone de internet | No dispone de internet | TOTAL |
|------------------------|------------------------|-------|
| 3.638                  | 917                    | 4.555 |

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Aunque no disponemos de datos a nivel provincial y local, si es de destacar en los últimos años un incremento muy importante en los hogares del equipamiento y uso de las tecnologías de la información y comunicación, así según el INE en el año 2020 un 91,5 % de niños de 10 a 15 años tienen ordenador, un 94% disponen de acceso a internet y un 64% disponen de teléfono móvil.

Por otro lado, la actual situación derivada de la crisis sanitaria del covid-19 ha disparado el teletrabajo, la pandemia ha sido un catalizador importante en el nuevo modelo de trabajo, dejando de ser una excepción para convertirse en poco tiempo en una normalidad, lo que ha supuesto un cambio en el uso de las tecnologías de la información y comunicación en los hogares.

Según los Últimos datos publicado por el INE en Andalucía:

- El 92,4% de la población de 16 a 74 años ha usado Internet en los tres últimos meses.
- El 84 % de la población navega a diario.
- El 50,3 % de las personas de 16 a 74 años ha comprado en la red en los tres últimos meses

En términos generales, a mayor población del municipio de residencia y a mayores ingresos, más equipamiento de TIC en los hogares (ordenadores, teléfono fijo o móvil).

#### **- Accesibilidad**

De un total de 5.486 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda solo el 43,89 % de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

El 56,10 % de los inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad, esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Espartinas presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.





La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa, en los casos que es necesario por el usuario de dicho inmueble.

#### - Garajes.

Del parque de viviendas principales el 23,18 % dispone de garaje para vehículos.

| Sí tiene garaje | No tiene garaje | TOTAL |
|-----------------|-----------------|-------|
| 750             | -               | 4.555 |

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

(\*) El dato puede estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

#### - Infravivienda

Si consideramos infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de habitabilidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte alguna de las siguientes carencias:

- Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación y ventilación natural.
- Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- Hacinamiento de sus ocupantes.

En el municipio de Espartinas se ha recabado información de 10 casos de viviendas con graves deficiencias constructivas en la zona del casco urbano que no han sido catalogados como **infravivienda**.

#### MERCADO DE VIVIENDA. VIVIENDAS DESHABITADAS

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda, se ha obtenido la información fundamentalmente de determinados organismos públicos, dado que los organismos privados proporcionan poca información debido a la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población.





Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito y la oferta, con un análisis específico sobre la vivienda protegida.

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, se observa, a nivel nacional, que en los años 2017 y 2018 existe cierta recuperación del sector inmobiliario. Las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: según datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en el año 2018 el total de transacciones inmobiliarias ascendió a las 582.888, en el año 2019 estas alcanzaron los 568.180, en el año 2020 las transacciones realizadas fueron 487.354 y en el primer trimestre de 2021, 141.447 transacciones.

Así pues, se observa que la actividad en el mercado inmobiliario se ha ido recuperando, pero a finales del año 2020, se mantenía en niveles históricamente reducidos, este crecimiento reducido en comparación con otros periodos de expansión inmobiliaria se debe al débil crecimiento demográfico y el elevado *stock* de viviendas sin vender que limitan el crecimiento de la oferta inmobiliaria, así como a la situación de crisis sanitaria por el COVID 19.

Según la información suministrada por el Boletín nº 36 del Observatorio de la vivienda, en el cuarto Trimestre de 2020 las transacciones de vivienda escrituradas en este último trimestre de 2020 ascendieron a 160.029, lo que representa una ligera recuperación con respecto al trimestre del año anterior. Actualmente el número de transacciones de vivienda usada multiplica por siete al de la vivienda nueva, cuando en 2011 estos números eran similares.

En relación con el precio de la vivienda, en los cinco últimos años, se mantiene un moderado incremento del precio de la vivienda libre, este moderado crecimiento del precio de la vivienda libre que ha caracterizado los últimos años se estabiliza en 2020, con una reducción mínima del precio del -1,8%, en variación interanual, en el último trimestre hasta situarse en los 1.622 €/m<sup>2</sup> según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Por su parte, el precio medio del suelo urbano objeto de transacción, en el cuarto trimestre se situó en los 142,1 €/m<sup>2</sup>.

El número de viviendas compradas por extranjeros en el año 2020 se sitúa en 21.554, y es actualmente el 13,5% del total, siendo solo un 3,65% los extranjeros que compran vivienda nueva. Por nacionalidades, destaca Reino Unido 14,45%, Francia 8,28%, y Alemania con un 8,10%, como extranjeros compradores de vivienda.

En cuanto al mercado del alquiler en los últimos cinco años se observa un progresivo aumento de la rentabilidad, desde el valor de 4,6%, registrado a comienzo de 2015, hasta el último dato del cuarto trimestre de 2020 en el que la rentabilidad bruta del alquiler se ha situado en el 6,39 %.

Por último, en relación con las ejecuciones hipotecarias inscritas en los Registros de la Propiedad, en el cuarto trimestre de 2020 se registraron 3.018 correspondientes a vivienda habitual. Los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda se situaron en el cuarto trimestre en 83.132, lo que supone una reducción del 7,8% con respecto al mismo trimestre de 2019, con una media de 135.759 euros por vivienda.

En cuanto al mercado del alquiler en los últimos cinco años se observa una progresiva caída de la rentabilidad, desde el valor de 4,6%, registrado a comienzo de 2015, hasta el último dato del cuarto trimestre de 2019 en el que la rentabilidad bruta del alquiler se ha situado en el 3,75%.



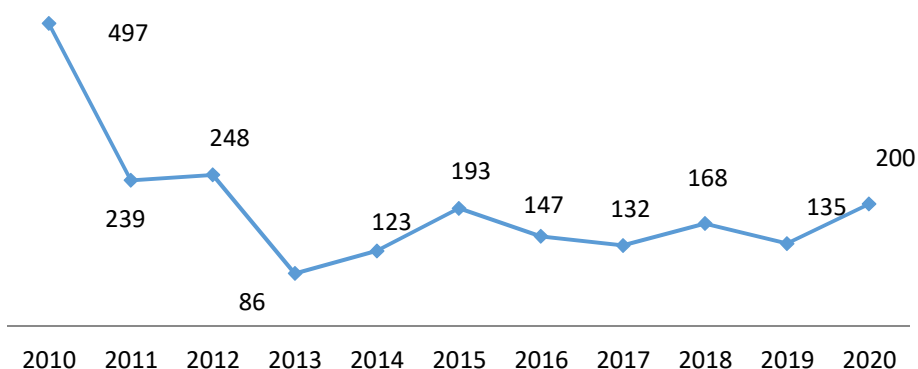


No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Espartinas, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. El año 2010 alcanzó 497 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2013 con 86 transacciones el año más bajo de la serie analizada, viéndose un repunte importante en el año 2020 con 200 transacciones inmobiliarias.

| Año  | TOTAL | Vivienda nueva | Vivienda de segunda mano | Vivienda libre | Vivienda protegida |
|------|-------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------|
| 2010 | 497   | 370            | 127                      | 342            | 155                |
| 2011 | 239   | 138            | 101                      | 239            | 0                  |
| 2012 | 248   | 98             | 150                      | 246            | 2                  |
| 2013 | 86    | 17             | 69                       | 86             | 0                  |
| 2014 | 123   | 36             | 87                       | 122            | 1                  |
| 2015 | 193   | 16             | 177                      | 193            | 0                  |
| 2016 | 147   | 14             | 133                      | 145            | 2                  |
| 2017 | 132   | 6              | 126                      | 131            | 1                  |
| 2018 | 168   | 13             | 155                      | 167            | 1                  |
| 2019 | 135   | 8              | 127                      | 134            | 1                  |
| 2020 | 200   | 26             | 174                      | 199            | 1                  |

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2020. (Hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

### EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



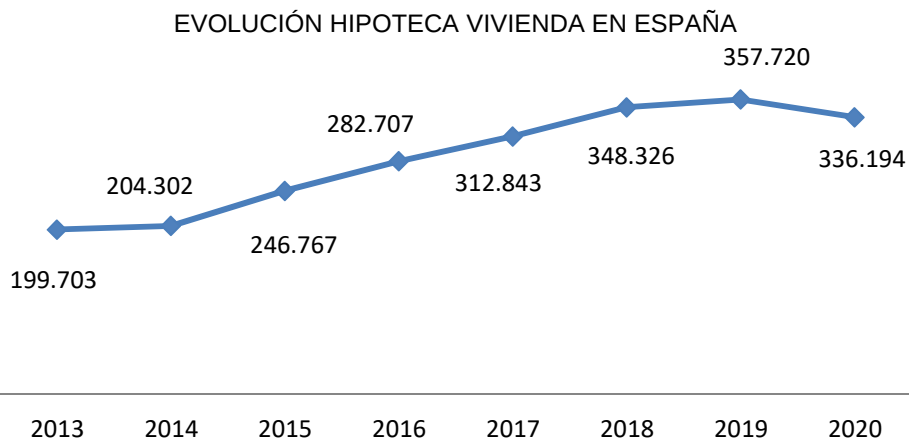
Fuente: INE 2021

En paralelo a la evolución de las transacciones de vivienda a nivel nacional, los préstamos hipotecarios para viviendas según el INE registraron incrementos dinámicos durante los años 2017 y 2018, tendencia que también se mantiene en el año 2019, no obstante, en el año 2020 se





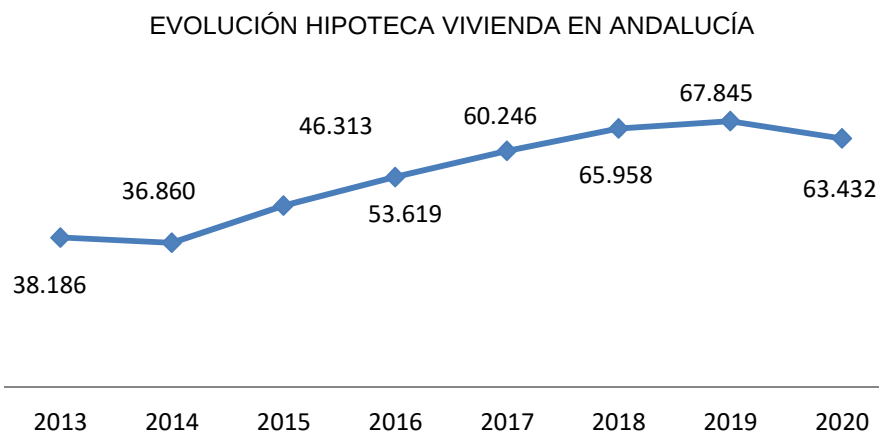
observó una ligera importante en el número de hipotecas derivada de la crisis sanitaria y económica sufrida.



Fuente INE 2021

Por otra parte, según los últimos datos facilitados por el INE en su informe de marzo de 2021 para las hipotecas constituidas sobre el total de fincas en febrero de 2021, el tipo de interés medio al inicio es del 2,49% y el plazo medio de 24 años. El 46,4% de las hipotecas son a tipo de interés variable y el 53,6% a tipo fijo. El tipo de interés medio al inicio es del 2,25% para las hipotecas a tipo variable y del 2,78% para las de tipo fijo.

En la comunidad autónoma de Andalucía también se observa esa misma tendencia de incremento dinámico de los préstamos para viviendas en los años 2018 y 2019 y una ligera bajada en el año 2020 en consonancia con la bajada a nivel nacional.



No disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Espartinas.





Según los datos del informe de TINSIA la vivienda en el primer trimestre del año 2021 sigue un descenso de precios igual que el experimentado en los últimos meses de 2020 aunque avanza hacia un escenario de estabilización. El valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) en España se situó en el primer trimestre del año 2021 en 1.390 €/m<sup>2</sup>, un 0,5 % más que en el primer trimestre de 2020. El precio se ha incrementado un 16 % desde el mínimo registrado en el primer trimestre de 2015 y se mantiene un 32 % por debajo de los máximos de 2007.

En cuanto a la Provincia de Sevilla el precio medio de la vivienda en la provincia de Sevilla en el cuarto trimestre de 2020 se situó en 1220 €/m<sup>2</sup>, lo que representa un descenso interanual del 7,9%. En lo que llevamos de año, la vivienda se ha depreciado un 7% en la provincia respecto al cierre del ejercicio anterior.

El precio de la vivienda en Sevilla provincia alcanzó su máximo histórico en el cuarto trimestre de 2007. Desde entonces, el precio ha experimentado un ajuste acumulado del 36,7%.

La alteración del normal desarrollo de la actividad inmobiliaria a partir de marzo de 2020 como consecuencia de la crisis sanitaria no ha provocado por el momento cambios estadísticamente significativos en la evolución de los precios del mercado residencial, que comenzaron a mostrar signos de estabilización hace ya varios trimestres, ha asegurado Tinsa.

Por último, indicar que el impacto de la crisis sanitaria y económica provocada por el covid-19 en el mercado residencial ha sido directo: en el precio de la vivienda y en las transacciones que la mayoría están paradas. Una parte de la demanda se verá afectada por el impacto en el empleo (ERTE, pérdida de trabajo...), de ahí que la recuperación completa de la economía se verá en 2022 ó 2023.

A lo largo del primer trimestre de 2020 se han concedido un total de 683 calificaciones definitivas de vivienda protegida. Destacando que un 89% pertenecen al régimen general de protección, y un 87% se trata de promociones privadas y el 44% son en propiedad.

El origen de las políticas públicas de vivienda protegida se dirigía a personas y familias con bajos recursos económicos, pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que, mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida.

No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de vivienda pública. El número de viviendas cuya construcción se inició en este periodo disminuyó de un modo muy significativo: según datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, las transacciones de viviendas protegidas cayeron desde las 68.007 en 2007 hasta las 23.482 en 2018. En el año 2019 el número total de transacciones inmobiliarias de vivienda protegida alcanzó las 16.964 y en el primer trimestre de 2020 alcanzó las 4.488 transacciones. En consecuencia, durante este periodo, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

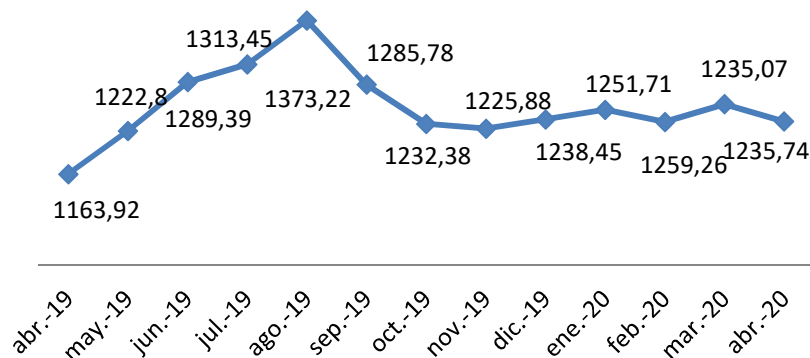
Dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que la separaba de los precios de la vivienda protegida.





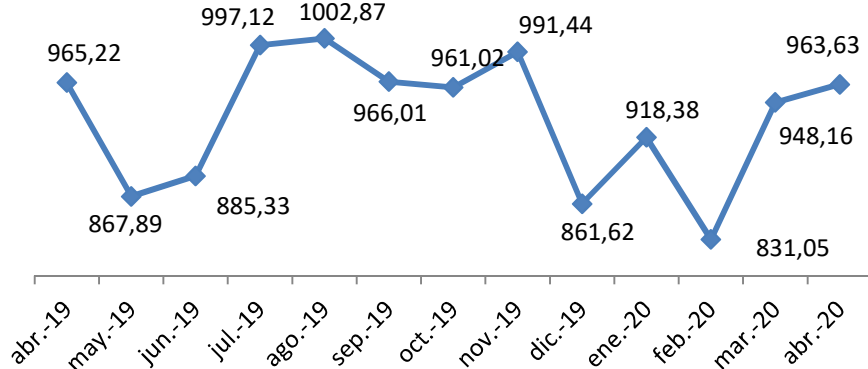
La evolución de los precios de vivienda libre y protegida en Andalucía queda reflejada en el siguiente gráfico, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado.

#### EVOLUCION PRECIO M<sup>2</sup> VIVIENDA LIBRE ANDALUCÍA



Fuente: Consejo General del Notariado

#### EVOLUCIÓN PRECIO M<sup>2</sup> VIVIENDA PROTEGIDA ANDALUCÍA



Entre otros aspectos, la reducción del precio de la vivienda libre introdujo grandes dudas sobre la posibilidad de comercialización de determinadas promociones de vivienda protegidas proyectadas, que vieron reducidas o eliminadas determinadas ayudas públicas.

Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos habiéndose otorgado según información suministrada por el Ayuntamiento 29 calificaciones de vivienda protegida.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los Ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera.





El Ayuntamiento no posee viviendas de titularidad pública, la última promoción de viviendas protegida promovida por la desaparecida empresa pública municipal EDELSA se entregó en el año 2010.

| PROMOCIÓN<br>VPO | LOCALIZACIÓN | Nº<br>VIVIENDAS | CALIFICACIÓN<br>DEF. |
|------------------|--------------|-----------------|----------------------|
| EDELSA           |              |                 | 2010                 |

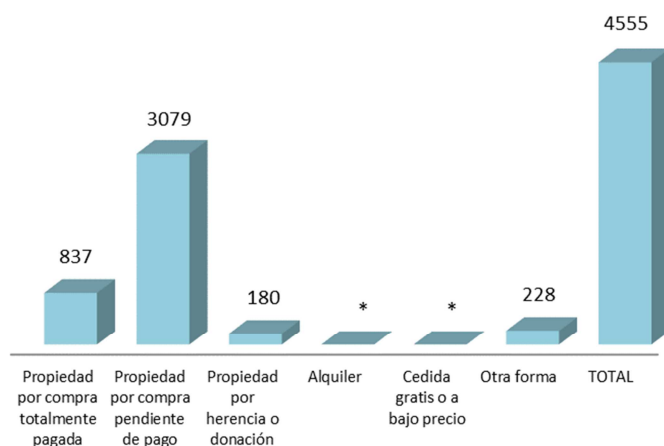
En la localidad de Espartinas no se han realizado promociones de vivienda protegida de promoción privada.

### RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es propiedad por compra, un 85,97%. De las compradas, el 21,37% se ha pagado totalmente, el 78,62% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito y el 3,95% han sido adquiridas por herencia o donación.

Existe un porcentaje medio de viviendas adquiridas mediante otras formas de tenencia, no se dispone de porcentajes de las viviendas alquiladas a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

**VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA**



No disponemos de los datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana sobre el precio medio de m<sup>2</sup> de vivienda nueva en Espartinas.

Tampoco hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB.





En cuanto a las viviendas disponibles para el alquiler en el municipio de Espartinas, hemos encontrado 29 viviendas disponibles para su arrendamiento en distintos portales de internet con un precio medio de 6,01 euros/m<sup>2</sup>, por otra parte, no tenemos constancia de que existan agentes inmobiliarios o corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, lo que dificulta la obtención de esta información con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesionalizados.

En cuanto a las viviendas disponible para la venta en el Municipio de Espartinas, entre las principales webs inmobiliarias del país se localizan en el mes de diciembre de 2020 un total de 253 viviendas en el portal fotocasa.com y 266 viviendas en el portal Idealista.com con un precio medio de 1.358 euros/m<sup>2</sup>.

#### DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LOS SERVICIOS SOCIALES. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Espartinas se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

Dentro de las demandas relacionadas en materia de vivienda atendidas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Espartinas podemos destacar varios tipos:

- Adecuación funcional de vivienda; para adaptación a las necesidades de sus propietarios/as o inquilinos/as que, por motivo de edad o discapacidad, necesitan para facilitarles la autonomía en su propio hábitat, entre ellas están: las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales. Solicitaron la adecuación de viviendas en el último año (2018) 2 unidades familiares.

Por otra parte, también se ha tramitado desde el departamento de Servicios Sociales otras ayudas relacionadas con la vivienda tales como:

- Ayuda para suministros mínimos vitales. Subvencionadas por la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales, destinadas a personas o unidades familiares que no puedan hacer frente a gastos como energía eléctrica y suministros de agua, alcantarillado y basura. (Actualmente derogado).
- Ayuda para suministros mínimos vitales del programa CONTIGO de la Diputación de Sevilla
- Ayudas a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual y otras personas especialmente vulnerables, destinadas a atender el pago del alquiler de la vivienda habitual de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía





## - Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda.

### Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Espartinas (en adelante RPMDVP) se puso en marcha a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo. Dicha ordenanza se adaptó al Decreto 1/2012 de 10 de enero, tal como se justifica en el anexo correspondiente.

Para inscribirse en este Registro Público, ha de presentar una nueva solicitud en el Ayuntamiento de Espartinas, en horario de 8.00 a 14.00 horas, por registro general. Junto a la solicitud por duplicado habrá de adjuntarse original o fotocopia compulsada del DNI, Declaración de la Renta del último ejercicio, en su defecto Certificado de Ingresos y Retenciones de la empresa y Vida laboral, Libro de familia, Certificado de pareja de hecho, Nota de no titularidad del Registro de la Propiedad, Certificado de vinculación con el municipio (certificado de empadronamiento y certificado de empresa).

Si procede, Título de familia numerosa, certificado de minusvalía, Sentencia de separación o divorcio, y el convenio regulador. Cualquier otra documentación que requiera el Registro en función de la especificidad de su caso. Más información en el teléfono 955714860. Oficina situada en el Departamento de Deportes del Centro Cultural Casa de las Monjas.

En cuanto al número de inscripciones formalizadas, según los datos estadísticos suministrados en la web de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del territorio a fecha de diciembre de 2021 existen 120 solicitudes, de las cuales son 42 inscripciones, pero actualmente están todas caducadas.

A pesar de ser muchos los interesados en obtener información para apuntarse en el registro son muchos los vecinos que no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria para ello.

Por otra parte, se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión al Plan Municipal de Vivienda y Suelo ya que es objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda protegida.

Los criterios de adjudicación y otros detalles se establecen en la ordenanza en tramitación.

### Análisis del RPMDVP

Dado el escaso número de solicitudes, no se puede realizar un análisis más detallado de la información contenida en el RPMDVP de Espartinas, sólo indicar que, de las inscripciones, la gran mayoría, el 73,81% corresponden a demandantes menores de 50 años y solo correspondiendo el 16,67% a los menores de 35.

En cuanto a los ingresos la mitad de los solicitantes tienen ingresos inferiores a 1 vez el IPREM.





Aunque el régimen solicitado por la mayoría es la venta o el de alquiler con opción a compra, considerando los escasos ingresos de los demandantes, sería más factible el acceder a una vivienda en régimen de alquiler u opción de compra.

La mayoría de las unidades familiares solicitantes tienen 1 único miembro (34 de 42 inscripciones) por lo que precisarían de una vivienda pequeña.

### **Situaciones especiales. Necesidad de alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios ...)**

La necesidad de los colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial, deben ser objeto de una atención especial. Para realizar un correcto análisis social tomamos como referencia la encuesta de "Condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística" del año 2019, publicada el 21 de julio de 2020 con los últimos datos oficiales en relación con este tema:

- El ingreso medio por persona alcanzó los 11.680€, que se cifra en un 2,3 % superior a la registrada en el año precedente.
- En 2019 el umbral de riesgo de pobreza para los hogares de una persona se situó en 9.009 €, un 4,1% más que el estimado en el año anterior. En hogares compuestos por dos adultos y dos menores de 14 años, el umbral se situó en 18.919 €.
- Según la nacionalidad, el porcentaje de personas por debajo del umbral de riesgo de pobreza o exclusión social era del 21,7% para los españoles, del 46,2% para los extranjeros de la Unión Europea (UE) y del 54,2% para las personas cuya nacionalidad no era de un país de la UE.

Según los datos aportados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía la renta media declarada en el municipio de Espartinas en la anualidad 2018 fue de 25.908 € anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España, y ha tenido mayor incidencia en los municipios pequeños, como sucede en el municipio de Espartinas, al existir menos oportunidad de empleo.

Esta crisis, se ha visto incrementada este año por con la crisis sanitaria derivada del COVID-19, que ha traído consigo una importante crisis económica y laboral con la pérdida de numerosos empleos; ello ha originado el aumento de familias en situación de exclusión o en riesgo de estarlo.

Por ello, se ha detectado un aumento del número de personas usuarias que acuden a los Servicios Sociales del municipio y la vivienda es una de las necesidades básicas de toda persona y por tanto un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los Servicios Sociales del municipio.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Espartinas pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social. Se consideran grupos con mayor riesgo de exclusión social los siguientes:





- **Familias monoparentales.**

Nos encontramos con familias adolescentes y de edades comprendidas entre los 30 y 45 años con hijos a cargo, que han abandonado sus viviendas y han vuelto a casa de sus padres al no poder hacer frente al pago del alquiler o hipoteca. Así mismo las familias que perciben algún tipo de contribución social la suelen destinar en su mayoría al pago del alquiler o hipoteca y acuden a los Servicios Sociales del ayuntamiento para solicitar ayuda para el pago de suministros, impuestos, alimentos y medicamentos.

- **Familias con progenitores en desempleo.**

Se trata de familias con escasos recursos económicos y con serias dificultades de acceso a la oferta de vivienda dado los altos precios tanto del alquiler y acceso a la compra de vivienda en la localidad.

- **Inmigrantes.**

La tendencia receptora de población inmigrante de Espartinas es alta, con 662 extranjeros en el año 2020. Dichos extranjeros provienen principalmente de China, pero la comunidad que suele ser usuaria de los servicios sociales en relación con la vivienda son la comunidad latinoamericana y la rumana.

- **Desempleados sin o con estudios.**

Según datos del IECA, a enero de 2020 en el municipio de Espartinas se registraron un total de 1.359 desempleados (802 mujeres, 499 hombres, 58 extranjeros) representando un 19,4 % del total de la población.

- **Mayores de sesenta y cinco años que viven solos.**

En el municipio viven actualmente 1.471 personas mayores de 65 años que representan un 9,3 % del total de la población y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad en temas de adecuación funcional de la vivienda. Desde el ayuntamiento se gestionó un programa específico para la instalación de detectores de humos en viviendas de mayores.

El análisis de los grupos con mayor riesgo de exclusión social es importante para conocer el grupo de población que representa y evaluar las necesidades residenciales más urgentes que se deben abordar en el PMVS de Espartinas

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:

| CATEGORÍA           | SITUACIÓN RESIDENCIAL                                         | TIPOLOGÍA                                                                                                                                                              |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vivienda insegura   | Vivienda en situación de inseguridad económica. (10)          | En situación o proceso legal de desahucio, con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Actuación a través del plan de defensa de las familias. |
| Vivienda inadecuada | Personas que viven en infravivienda* o vivienda indigna. (10) | Viviendas con problemas estructurales y constructivos graves, sin servicios e infraestructuras adecuados.                                                              |





|                                                 |                                                                 |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Hogares en situación de grave hacinamiento. (0) | Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar. |
| Viviendas no adecuadas a las necesidades. (40)  | Discapacitados en viviendas no adaptadas.                       |

No obstante, el grupo más numerosa que representa a la población en mayor riesgo de exclusión social son las familias que ocupan ilegalmente un a vivienda.

Ha sido una problemática recurrente en el municipio de Espartinas la pérdida de la vivienda familiar de un gran número de familias. El perfil mayoritario son familias donde ambos progenitores aportaban un salario a la economía familiar, que previamente vendieron su casa en otro municipio y llegaron a la localidad de Espartinas por la compra de una nueva vivienda unifamiliar más grande. Durante los años de crisis económica, donde alguno de los dos progenitores ha perdido el empleo, muchas familias no han podido hacer frente al pago de las hipotecas, y han entregado al banco su casa en algunos casos en dación en pago, y se han quedado con un alquiler social durante algunos años y otros han perdido directamente su hogar.

En la actualidad en el municipio de Espartinas hay alrededor de unas **53 viviendas ocupadas ilegalmente**, cuyos propietarios actuales son en algunos casos Entidades de Crédito, aunque la mayor parte de ellas son de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria conocida como la SAREB.

Son viviendas unifamiliares, de nueva construcción, en algunos casos las propias familias que fueron sus propietarias con anterioridad han tenido dificultades económicas para afrontar los pagos de las hipotecas provocando órdenes judiciales de desahucios que los han convertido en okupas de las que fueron sus viviendas.

Son muchas las demandas que se atienden e informes de vulnerabilidad que se elaboran desde el Departamento de Servicios Sociales a petición de los Juzgados en relación con las viviendas en procedimiento de desahucio o lanzamiento.

En muchos casos son viviendas diseminadas, que pertenecen a urbanizaciones alejadas del casco urbano. Debido a la extensión del término municipal de Espartinas se dan casos de urbanizaciones más cercanas físicamente a otros municipios (Gines, Villanueva del Ariscal, ó Umbrete) que al propio municipio de Espartinas al que pertenecen.

Dentro del término municipal de Espartinas hay en concreto una promoción completa de viviendas ocupadas ilegalmente que actualmente son propiedad de la Sareb.

Entre los años 2017 a 2020 se empadronaron en dichas viviendas un total de 27 familias, hoy en día serán algunas más, ya que el total de viviendas es de unas 40.

Se trata de viviendas unifamiliares de dos plantas construidas de unos 90 m<sup>2</sup> con porche y patio trasero. En su mayoría están bien acondicionadas, aunque los suministros de luz y agua lo obtienen de forma irregular conectados a la red.

Son familias integradas en el municipio, con los menores escolarizados, sin problemática de relación social en general. Las familias que ocupan estas viviendas son vecinos de Espartinas, y otros son vecinos de municipios de alrededor.

Algunas de estas familias son usuarias de este Departamento de Servicios Sociales Comunitarios parte de Programas de Empleo (PES, Contigo...) Programas de Emergencia Municipal y otros Programa de Atención Familiar etc.





Esta situación de ocupación ilegal de viviendas ha generado una gran demanda de vivienda social en la localidad. Desde los servicios Sociales de la municipalidad se considera que sería importante que estas familias pudieran obtener un alquiler social al que poder hacer frente para regularizar su situación en el municipio.





### 3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

#### INTRODUCCIÓN

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación territorial y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas, rehabilitación del caserío residencial existente y de alojamientos públicos.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y la identificación de posibles suelos para alojamientos públicos, además de las posibles actuaciones de rehabilitación en los inmuebles del casco urbano residencial.

#### ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Planeamiento general de Espartinas está conformado por una Adaptación a la LISTA, aprobada definitivamente en fecha de 30/07/2009, respecto a unas NNSSMMP aprobadas definitivamente en fecha de 21/07/2000, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas. Consideramos los datos de la Adaptación del planeamiento general a la LISTA, como planeamiento urbanístico vigente.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 30% del crecimiento poblacional, lo que se debe de considerar de cara al nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en su caso.

El presente análisis se efectúa en base a la ordenación vigente, es decir, la Adaptación del Planeamiento General a la LISTA, así como aquellas modificaciones aprobadas definitivamente que forman ya parte del Planeamiento General.

El grado de cumplimiento del PGOU es medio, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales, que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje medio del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo previsto para la ejecución de un total de 3.753 viviendas (339 parcelas en suelo urbano no consolidado y 3.414 parcelas en suelo urbanizable), previsión del planeamiento general vigente, a la que habría que descontar las viviendas ya ejecutadas en el tiempo de desarrollo temporal del planeamiento general.

#### PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

La población de Espartinas forma parte de la comarca Aljarafe Interior de la provincia de Sevilla y cuenta con una población de 15.824 habitantes a 1 de enero de 2020, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo. A lo largo del período 2005-2020, la población de Espartinas se ha mantenido en torno a la media de unos 13.447 habitantes, con un ritmo medio anual creciente (4,69%). Esta evolución demográfica del municipio se presenta muy por encima al del conjunto de la Provincia sin la capital, cuyo ritmo medio anual de 2005 a 2020 ha alcanzado la cifra de 0,84%.





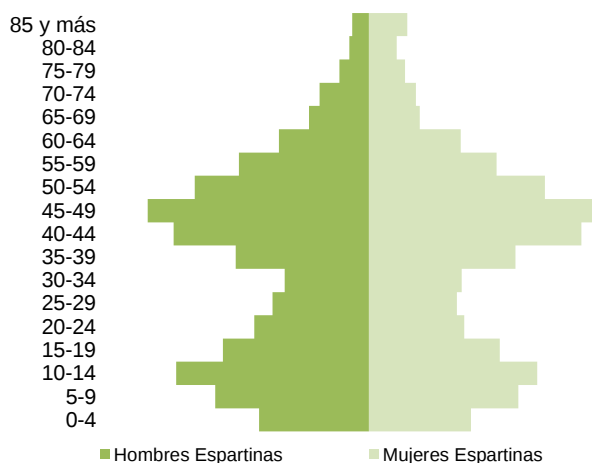
**Evolución población de derecho Municipio y Provincia sin capital. Período 2005-2020.**

|      | Espartinas |               | Provincia |               |
|------|------------|---------------|-----------|---------------|
|      | Población  | Variac. Anual | Población | Variac. Anual |
| 2005 | 7.958      |               | 1.109.754 |               |
| 2006 | 9.177      | 15,32%        | 1.130.663 | 1,88%         |
| 2007 | 10.485     | 14,25%        | 1.150.123 | 1,72%         |
| 2008 | 11.838     | 12,90%        | 1.175.703 | 2,22%         |
| 2009 | 12.648     | 6,84%         | 1.197.018 | 1,81%         |
| 2010 | 13.166     | 4,10%         | 1.212.899 | 1,33%         |
| 2011 | 13.624     | 3,48%         | 1.225.941 | 1,08%         |
| 2012 | 14.217     | 4,35%         | 1.236.619 | 0,87%         |
| 2013 | 14.485     | 1,89%         | 1.241.986 | 0,43%         |
| 2014 | 14.723     | 1,64%         | 1.244.679 | 0,22%         |
| 2015 | 14.909     | 1,26%         | 1.247.602 | 0,23%         |
| 2016 | 15.198     | 1,94%         | 1.249.209 | 0,13%         |
| 2017 | 15.423     | 1,48%         | 1.250.093 | 0,07%         |
| 2018 | 15.683     | 1,69%         | 1.251.176 | 0,09%         |
| 2019 | 15.791     | 0,69%         | 1.253.797 | 0,21%         |
| 2020 | 15.824     | 0,21%         | 1.258.824 | 0,40%         |

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

Respecto a la distribución de la población por género, como indicador de ruralidad de un territorio, a lo largo de los últimos 15 años se observa una presencia similar de población masculina y femenina. Esto supone una tasa media de masculinidad de 100,52 para todo el período, alcanzando en 2020 a una proporción 100,23 entre ambos géneros. En cuanto a la evolución de la población masculina se mantiene a lo largo de 2005-2020 con un ritmo de crecimiento medio anual (4,67%), similar a la variación media anual para la población femenina (4,71%).

**Pirámide de Población de Espartinas. Año 2020**



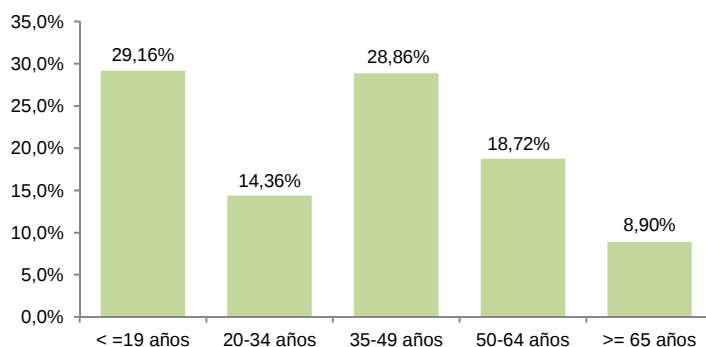
Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.





Por otro lado, analizando los tramos por edad de la población para el año 2020 de Espartinas el grupo quinquenal más joven (0-19 años) con el 29,16% de la población, junto con el de 35 a 49 años con un 28,86%, son los más numerosos del municipio. Le siguen con el 18,72% la población entre 50 y 64 años, y los de 20 a 34 años con un 14,36% de los habitantes del municipio. Por último, el tramo de población de más de 65 años que en Espartinas alcanzaría un 8,90%.

**Distribución de los grupos quinquenales de población. Año 2020**



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

La población extranjera, según los últimos datos disponibles supone en el municipio un 4,18% del total de población, un porcentaje superior al de extranjeros empadronados en la Provincia sin la capital, un 2,89%. En su distribución por géneros es similar, y por procedencia destacan los extranjeros procedentes de Europa (46,22%).

Respecto a la caracterización poblacional de Espartinas, los indicadores demográficos presentan un perfil del municipio más joven y menos dependiente que el territorio provincial sin la capital para el año 2020. En este sentido, el indicador de juventud se sitúa en el 21,77%, un valor superior al dado en la provincia sin la capital, que representa un 17,16%. En cuanto al indicador de senilidad alcanza un 9,33% del total, lo que implica una cifra inferior a la tasa del territorio provincial sin capital (15,21%). Por último, el indicador de dependencia definido como la proporción de población dependiente por ser infantil o de avanzada edad, muestra que el municipio de Espartinas soporta una carga familiar y social del 45,13% de su población, un valor inferior al presentado por el territorio provincial sin la capital (47,86%).

**Evolución de Indicadores Demográficos. Período 2005-2020.**

|      | Ind. Juventud | Ind. Senilidad | Ind. Dependencia | Ind. Reposición | Ind. Tendencia Nacimientos | Ind. Renov. Pobl. Activa |
|------|---------------|----------------|------------------|-----------------|----------------------------|--------------------------|
| 2005 | 21,29%        | 8,21%          | 41,83%           | 259,42%         | 103,64%                    | 153,91%                  |
| 2006 | 21,87%        | 7,92%          | 42,43%           | 276,07%         | 114,22%                    | 160,12%                  |
| 2007 | 22,62%        | 7,16%          | 42,42%           | 315,85%         | 117,41%                    | 148,30%                  |
| 2008 | 23,42%        | 6,71%          | 43,11%           | 349,12%         | 115,05%                    | 151,19%                  |
| 2009 | 23,54%        | 7,18%          | 44,33%           | 327,86%         | 114,44%                    | 160,83%                  |
| 2010 | 23,88%        | 7,32%          | 45,35%           | 326,14%         | 112,41%                    | 156,04%                  |





|      |        |       |        |         |         |         |
|------|--------|-------|--------|---------|---------|---------|
| 2011 | 24,24% | 7,36% | 46,20% | 329,21% | 103,87% | 146,72% |
| 2012 | 24,43% | 7,60% | 47,11% | 321,57% | 102,80% | 142,24% |
| 2013 | 24,45% | 7,53% | 47,00% | 324,86% | 95,96%  | 134,28% |
| 2014 | 24,44% | 7,82% | 47,61% | 312,60% | 83,19%  | 135,26% |
| 2015 | 23,95% | 8,38% | 47,77% | 285,91% | 75,66%  | 132,45% |
| 2016 | 23,93% | 8,29% | 47,54% | 288,65% | 70,21%  | 124,55% |
| 2017 | 23,33% | 8,55% | 46,80% | 272,78% | 64,45%  | 121,94% |
| 2018 | 22,97% | 8,67% | 46,30% | 264,93% | 69,02%  | 120,07% |
| 2019 | 22,47% | 8,90% | 45,70% | 252,53% | 72,18%  | 116,31% |
| 2020 | 21,77% | 9,33% | 45,13% | 233,40% | 69,97%  | 110,82% |

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

En cuanto a la evolución futura de la población del Espartinas en base a los indicadores demográficos, la tasa de reposición presenta una cifra de 233,40%. El valor de este indicador, muy superior al 100%, muestra que la población menor de 15 años es superior al volumen de la población mayor de 64 años, lo que implica que se podría garantizar la población a los niveles actuales e incluso superiores, si la población menor de 15 años se mantuviera en el futuro viviendo en el municipio.

Por otro lado, la renovación de la población activa, que relaciona el tamaño de los grupos de edad que se incorporan a la actividad productiva con aquellos grupos de edad que salen del mercado laboral, mide la capacidad de un territorio de sustituir a la población que se va jubilando. Según los datos disponibles para Espartinas, la renovación de la población activa se situaría en un 110,82%, lo que mostraría que el actual porcentaje de población activa garantizaría la actual estructura de población, si ésta se mantuviera en el municipio.

Por último, el indicador de tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, presenta para Espartinas un valor de 69,97%. Este valor del indicador es inferior al 100%, indicando una tendencia decreciente de nacimientos en la evolución a largo plazo del municipio.

## PROYECCIONES DE POBLACIÓN

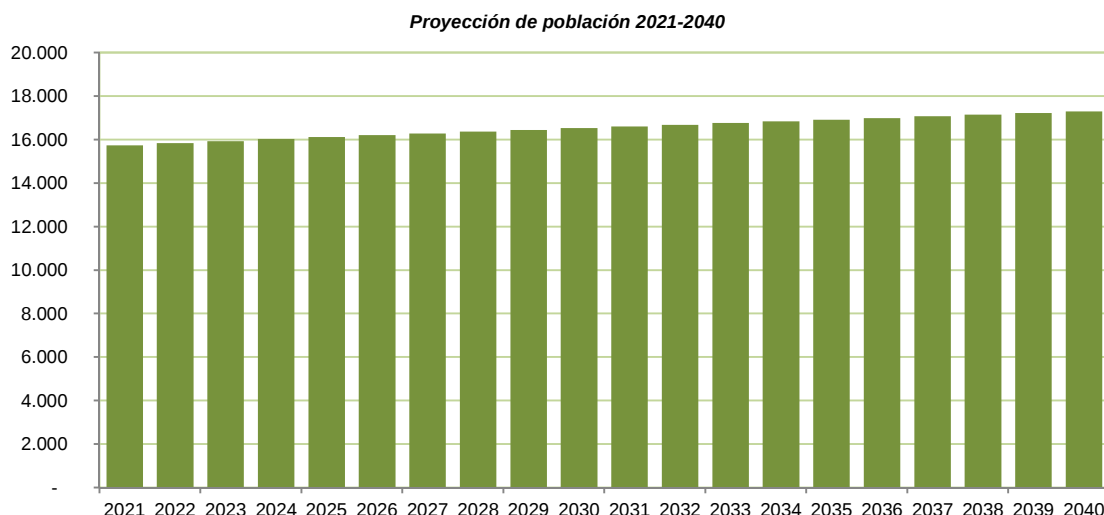
La población del municipio de Espartinas lo largo de los últimos quince años ha pasado de registrar 7.958 habitantes en el año 2005 a 18.824 personas en 2020, lo que supone un ritmo medio de variación anual de 4,69%. Para la elaboración de las estimaciones de población de Espartinas se han considerado esta evolución y así como las tendencias obtenidas de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" del IECA. Así mismo, el posible impacto por la pandemia de Covid19 sobre la población de este municipio es difícil de prever dadas las especiales circunstancias de dicha enfermedad<sup>6</sup>, por lo que se mantienen las previsiones obtenidas teniendo en cuenta la posibilidad de futuros efectos en la evolución demográfica de este territorio.

<sup>6</sup> A fecha de 29 de septiembre de 2021 en el municipio de Espartinas han registrado 5 contagios en los últimos 14 días, un total de 971 confirmados y 10 fallecidos desde el inicio de la pandemia, según la página de la Junta de Andalucía. (<https://www.juntadeandalucia.es/institutodeestadisticaycartografia/salud/static/index.html5>)





Se estima que la población de Espartinas para las próximas décadas se mantendría en torno a los 16.549 habitantes, con una variación media anual (0,50%). Como se puede apreciar en el gráfico, las variaciones anuales mantienen en una tendencia creciente para toda la serie proyectada. Así, en el año 2021 se estima un crecimiento interanual (0,66%), en 2030 su variación respecto al año anterior se mantiene ascendente (0,48%), y para el final del período la variación anual de la serie sigue la misma tendencia creciente (0,43%), pero con menor intensidad.



*Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación  
"Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" IECA.  
Prodetur SAU.*

Las estimaciones de población muestran una distribución por edades en la que destaca el incremento del tramo de población de mayor edad, a expensas de una reducción de los otros dos grupos de edad.

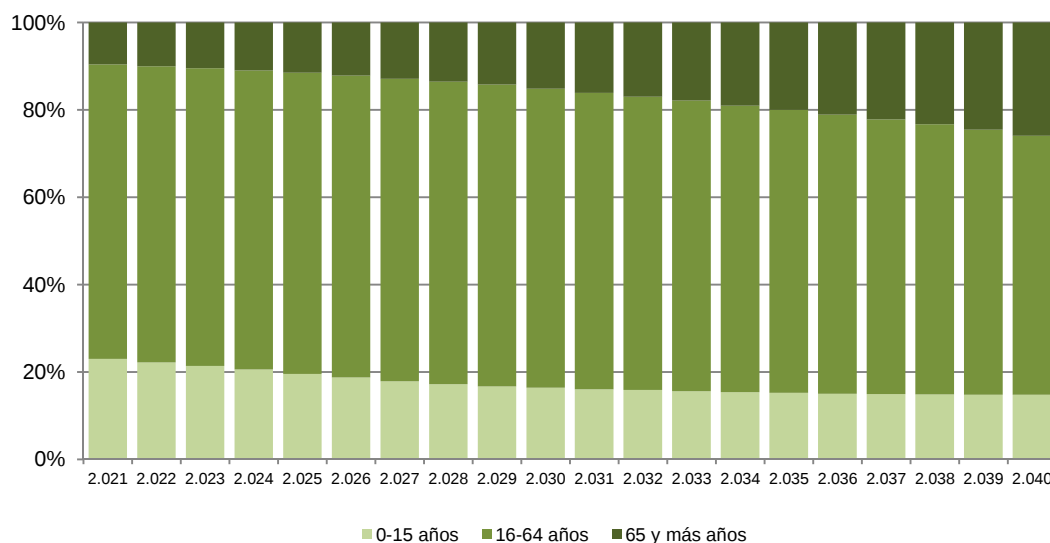
En ese sentido la población más joven, de 0-15 años, presenta un descenso de participación en el total habitantes estimados de 8,2 puntos porcentuales. Al principio del periodo supondría un 23,05% del total de la población, para pasar a un 14,83% en el año 2040.

La población en edad de trabajar de 15-64 años, el grupo más numeroso, presenta una tendencia decreciente para los años futuros. En 2020 supondría el 67,38% del total, hasta descender a un volumen del 59,28% para el último año de proyecciones, más de ocho puntos porcentuales entre el año de inicio y el final del período estimado.





Distribución de la población estimada por tramos de edad



Fuente: Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación  
"Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" IECA.  
Prodetur SAU.

Esos descensos en las poblaciones más joven y en edad de trabajar vienen acompañados de unas estimaciones crecientes de la población de mayor edad. En este sentido, a lo largo de todo el período, la población de más edad supondría en el año 2021 un 9,57% del total, para aumentar en 2040 hasta el 25,89% en el total de la población, lo que mostraría un fuerte incremento de más de dieciséis puntos porcentuales para el total periodo estimado.

Esta estimación incluye fundamentalmente la necesidad de vivienda asociada a procesos de emancipación así como a cambios de situación dentro de las unidades familiares, como componentes principales del crecimiento potencial previsto.

La necesidad de vivienda relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial es objeto de una atención especial. Para ello se va a seguir la clasificación establecida por la Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar" (FEANTSA), que distingue las siguientes categorías en función de la situación residencial. Para la cuantificación de casos se han tomado los datos facilitados por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Espartinas.

**SIN TECHO.** Se refiere a personas sin alojamiento, que viven en la calle y, a lo sumo, pernoctan en un albergue nocturno. En Espartinas no hay constancia actual de ningún caso de esta categoría.

**SIN VIVIENDA.** Se trata de personas alojadas que no disponen de vivienda, tales como residentes en centros dedicados a colectivos vulnerables, personas sin hogar, albergues para mujeres, albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc. No existen personas en estas circunstancias en Espartinas, según los datos facilitados por el Ayuntamiento.

**VIVIENDA INSEGURA.** Se distingue a su vez, entre las siguientes situaciones residenciales:





*Vivienda en situación de inseguridad jurídica*, bien por tratarse de ocupaciones ilegales o sin título, o inmigrantes en situación irregular. Según los datos municipales, se han dado un total de 35 casos en los últimos 3 años.

*Vivienda en situación de inseguridad económica*, ya sea por encontrarse en situación o proceso legal de desahucio, o presentar graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Se detectan en los últimos años 18 casos en Espartinas.

*Inseguridad por violencia en el ámbito familiar*, principalmente por situaciones de maltrato. En los últimos años se han contabilizado 160 casos relacionados con esta situación.

**VIVIENDA INADECUADA.** La clasificación incluye en este apartado cuatro situaciones residenciales:

*Personas que viven en alojamientos no convencionales*, tales como caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc. En Espartinas no se contabiliza ningún caso en la actualidad.

*Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna*, entendiéndolas como aquellas con problemas estructurales o constructivos graves. El Ayuntamiento cuantifica 65 casos en los últimos años, tratándose de viviendas con distintos grados de afección.

*Hogares en situación de grave hacinamiento*, en las que su superficie es muy insuficiente para el tamaño familiar. No se tiene constancia de ningún caso específico.

*Vivienda no adecuada a las necesidades*, tales como el caso de discapacitados en viviendas no adaptadas. Se han detectado 23 casos de viviendas no adaptadas.

Si bien no se tienen datos estadísticos oficiales sobre los niveles de accesibilidad del parque de viviendas de Espartinas, el estudio sobre el terreno realizado revela un porcentaje muy bajo de vivienda plurifamiliar en el municipio, pero sí promociones de viviendas de dos plantas adosadas en y aisladas en distintos puntos del núcleo urbano.

### **Oferta y mercado de vivienda**

La evolución del mercado inmobiliario de vivienda en Espartinas vivió su máximo auge en el año 2009. La crisis económica y, especialmente inmobiliaria, comenzó a tener su reflejo estadístico en el año 2010 en el que descendieron bruscamente las transacciones, manteniendo esta evolución hasta el año 2013. Desde entonces, el mercado sigue en valores bajos, habiéndose reactivado recientemente.

En cuanto al valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre, sólo se disponen datos a nivel provincial, detectándose cierto repunte en los últimos ocho trimestres, tras años de bajada.

La oferta, no obstante, es moderada especialmente para la venta. En los distintos portales inmobiliarios se recogen cerca de una cincuentena de inmuebles en venta en el municipio. En contraste, la oferta en alquiler es sensiblemente más baja.

Los precios requeridos han sufrido un aumento en los dos últimos años, respecto a la tendencia decreciente de los años de crisis económica. Esta circunstancia hace que, a día de hoy, el precio





medio de la vivienda libre de segunda mano supere ligeramente los 1.000 €/m<sup>2</sup>c, valor muy similar a los precios establecidos para la vivienda protegida nueva.

### LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE ESPARTINAS

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone suelo para la materialización de 3.753 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado la totalidad de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado contempla un total de 3.753 parcelas para viviendas, 339 viviendas para una población alrededor de 814 nuevos habitantes en suelo urbano no consolidado y de 3.414 viviendas para una población de 8.194 nuevos habitantes en el suelo urbanizable.

De este total de 3.753 viviendas posibles, se han desarrollado medianamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

El municipio actualmente no dispone de suelo urbanizable sectorizado con ordenación, sí dispone de ámbitos de suelo sectorizado sin ordenación, por lo que no existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo, sin perjuicio de los posibles planteamientos de un futuro planeamiento, que en su caso se contemplarían mediante la revisión del PMVS.

La gestión urbanística prevista en todos los sectores y unidades de ejecución ha sido por iniciativa privada, en algunos casos por iniciativa pública. La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo y/o simultáneo a la edificación, a un ritmo pausado desde el año 2007 y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de 2008, habiéndose reactivado recientemente.

Según los datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, sino más bien la continuación de la tramitación de desarrollo anteriormente iniciado, los cuales también se han paralizado ante la crisis inmobiliaria reciente.

### CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Espartinas. En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas, de los ámbitos residenciales solo.

Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas.





## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

| AMBITO             | CATEGORIA SUELO             | SUPERFICIE M2 | APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S | Nº VIVS. | RESERVA VPO (ESTIM.) | 10 % CESION | PREV. TEMPORAL |
|--------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------------------|----------|----------------------|-------------|----------------|
| SUNC UE RU-2       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.676         | 0,2029                                 | 8        | -                    | 1           | 1C             |
| SUNC CENLO         | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 59.879        | 0,40                                   | 138      | 56                   | 14          | 1C             |
| SUNC UE RV-1       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.029         | 0,274                                  | 10       | -                    | 1           | 1C             |
| SUNC UE RV-2       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 19.972        | 0,1762                                 | 16       | -                    | 2           | 1C             |
| SUNC FLORIDA CTRA. | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 13.779        | 0,886                                  | 20       | 20                   | 2           | 1C             |
| SUNC RP UE C-1     | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 9.003         | 0,4287                                 | 28       | 15                   | 3           | 1C             |
| SUNC UE C-4        | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 10.108        | 0,22                                   | 11       | -                    | 11          | 1C             |
| SUNC UE C-10       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 3.085         | 1,10                                   | 18       | 18                   | 2           | 1C             |
| SUNC LAS 4 ROSAS   | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.501         | 1                                      | 90       | 90                   | 9           | 1C             |
| TOTAL              |                             |               |                                        | 339      | 199                  | 45          |                |

## SUELO URBANIZABLE

| AMBITO                 | CATEGORIA SUELO               | SUPERFICIE M2 | APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S | Nº VIVS. | RESERVA VPO (ESTIM.) | 10 % CESION | PREV. TEMPORAL |
|------------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------------------|----------|----------------------|-------------|----------------|
| SUO RV-3               | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 98.800        | 0,25                                   | 118      | -                    | 12          | 2C             |
| SUO RP CU-5            | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 94.978        | 0,4012                                 | 342      | 228                  | 34          | 2C             |
| SUO RP CG-3            | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 78.313        | 0,5812                                 | 438      | 281                  | 44          | 2C             |
| SUO RP CG-4            | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 44.663        | 0,5825                                 | 250      | 161                  | 25          | 2C             |
| SUO RP C-20            | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 130.700       | 0,5786                                 | 608      | 370                  | 61          | 2C             |
| SUO 1.1. ESPARTINILLAS | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 62.410        | 0,25                                   | 99       | -                    | 10          | 2C             |
| SUS LOS QUEMADOS       | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | 181.821       | 0,4184                                 | 714      | 259                  | 71          | 2C             |
| SUS RP VILLA SAN JUAN  | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | 140.765       | 0,7068                                 | 845      | 830                  | 85          | 2C             |
| TOTAL                  |                               |               |                                        | 3.414    | 2.129                | 342         |                |





## RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

En este apartado analizaremos el suelo residencial disponible para Vivienda Protegida.

### **Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida.**

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector. El coeficiente de vivienda protegida, en relación a la vivienda libre, definido en la Adaptación del planeamiento general a la LISTA, es de 0,3 respecto a 1.

Para el desarrollo de los suelos pendientes de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar la LISTA que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

### **Tipologías asignadas para la vivienda protegida.**

El PGOU (Adaptación a la LISTA) ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida pero cada sector o unidad de ejecución puede establecer una tipología concreta pormenorizada, en relación a la normativa de VPO.

Si bien, lo que se había venido edificando con más frecuencia había sido la tipología unifamiliar en agrupaciones adosadas o en hilera entre medianeras, el PGOU podrá establecer en algunos sectores residenciales la tipología de edificación plurifamiliar estando esta tipología asignada a las parcelas destinadas a vivienda protegida, en la ordenación pormenorizada.

### **Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida.**

El PGOU, en relación a la LISTA y la Ley de vivienda protegida, exigen reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda, salvo los ámbitos de SUNC exonerados legalmente y suelos urbanizables ordenados.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 199 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 2.129 viviendas en sectores de suelo urbanizable, por lo que el total sería de 2.328 viviendas protegidas previstas en el planeamiento general vigente.

## SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento. En las Unidades de Ejecución en las que sea vigente la normativa actual, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizada.

En el caso del municipio de Espartinas, en cada sector de suelo urbanizable o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, estas cesiones, en los suelos vacantes, corresponderían a un total de 387 unidades para usos residenciales, 45 en suelo urbano no consolidado y 342 en suelo urbanizable en el futuro desarrollo del suelo previsto en el municipio.





## CUADROS RESUMEN

En el cuadro siguiente se resumen, en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, aprovechamiento, nº de viviendas y previsiones.

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

| AMBITO             | CATEGORIA SUELO             | SUPERFICIE M2 | APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S | Nº VIVS. | RESERVA VPO (ESTIM.) | 10 % CESION | PREV. TEMPORAL |
|--------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------------------|----------|----------------------|-------------|----------------|
| SUNC UE RU-2       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.676         | 0,2029                                 | 8        | -                    | 1           | 1C             |
| SUNC CENLO         | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 59.879        | 0,40                                   | 138      | 56                   | 14          | 1C             |
| SUNC UE RV-1       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.029         | 0,274                                  | 10       | -                    | 1           | 1C             |
| SUNC UE RV-2       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 19.972        | 0,1762                                 | 16       | -                    | 2           | 1C             |
| SUNC FLORIDA CTRA. | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 13.779        | 0,886                                  | 20       | 20                   | 2           | 1C             |
| SUNC RP UE C-1     | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 9.003         | 0,4287                                 | 28       | 15                   | 3           | 1C             |
| SUNC UE C-4        | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 10.108        | 0,22                                   | 11       | -                    | 11          | 1C             |
| SUNC UE C-10       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 3.085         | 1,10                                   | 18       | 18                   | 2           | 1C             |
| SUNC LAS 4 ROSAS   | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.501         | 1                                      | 90       | 90                   | 9           | 1C             |
| TOTAL              |                             |               |                                        | 339      | 199                  | 45          |                |

### SUELO URBANIZABLE

| AMBITO                | CATEGORIA SUELO               | SUPERFICIE M2 | APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S | Nº VIVS. | RESERVA VPO (ESTIM.) | 10 % CESION | PREV. TEMPORAL |
|-----------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------------------|----------|----------------------|-------------|----------------|
| SUO RV-3              | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 98.800        | 0,25                                   | 118      | -                    | 12          | 2C             |
| SUO RP CU-5           | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 94.978        | 0,4012                                 | 342      | 228                  | 34          | 2C             |
| SUO RP CG-3           | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 78.313        | 0,5812                                 | 438      | 281                  | 44          | 2C             |
| SUO RP CG-4           | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 44.663        | 0,5825                                 | 250      | 161                  | 25          | 2C             |
| SUO RP C-20           | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 130.700       | 0,5786                                 | 608      | 370                  | 61          | 2C             |
| SUO 1.1. ESPARTILLAS  | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 62.410        | 0,25                                   | 99       | -                    | 10          | 2C             |
| SUS LOS QUEMADOS      | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | 181.821       | 0,4184                                 | 714      | 259                  | 71          | 2C             |
| SUS RP VILLA SAN JUAN | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | 140.765       | 0,7068                                 | 845      | 830                  | 85          | 2C             |
| TOTAL                 |                               |               |                                        | 3.414    | 2.129                | 387         |                |





De acuerdo a esta tabla, la capacidad teórica máxima de actuación del PMVS para los suelos residenciales es de:

- Viviendas en suelo urbano consolidado, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora.
- **339** viviendas en suelo urbano no consolidado, posibles para la ejecución de nuevas viviendas libres y protegidas, en su caso.
- **3.414** viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.

Los datos de población equivalente representarían la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,40 hab/viv. En total el planeamiento general prevé un crecimiento posible hasta 9.007 nuevos habitantes.

Estos datos deben servir de base para la realización de una política adecuada de vivienda y de rehabilitación del parque residencial.

## CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un Planeamiento general adaptado a la LISTA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 339 viviendas en suelo urbano no consolidado y 3.414 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 3.753 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 9.007 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 387 viviendas municipales, sobre suelos que en su mayoría están sin urbanizar o en fase de urbanización. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 199 viviendas en suelo urbano no consolidado y 2.129 viviendas en sectores de suelo urbanizable.





#### **4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.**

##### DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas registrados.

##### **- Patrimonio municipal de viviendas**

###### **Vivienda pública**

El Ayuntamiento de Espartinas es propietario de 2 viviendas unifamiliares, antiguas viviendas de maestros.

##### **- Patrimonio municipal de suelo**

El PMVS de Espartinas lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

No obstante, de la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el planeamiento general, se obtendrían un total de 387 unidades residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas públicas.

Además, a corto plazo, está prevista la culminación de la Modificación del planeamiento vigente en el ámbito del área de oportunidad residencial.

##### **- Plazos de ejecución**

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años, y en relación al planeamiento general.

##### **- Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas y previsiones de edificación/rehabilitación**

En el municipio de Espartinas no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con la LISTA mediante “la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación”, para actuar sobre inmuebles con declaración firme de ruina, o solares con dilatado tiempo sin edificar.





PROPUESTA





Inicialmente, se realiza un análisis-diagnóstico, en un cuadro DAFO, como base para la propuesta del PMVS.

| DEBILIDADES                                                                                                                                                                                        | FORTALEZAS                                                                                                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Necesidades de vivienda protegida (VP) con renta económica baja, registrados como demandantes de vivienda en el RPMDVP, aunque el registro no está actualizado.                                    | Ayudas autonómicas económicas previstas para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Previsión de viviendas de alquiler social. Previsión de nuevos modelos de alojamiento. |
| Oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio.                                                                                                                                         | Suelo urbanizado y previsto, como reserva futura para VP, en el planeamiento urbanístico y solares y viviendas desocupadas susceptibles de rehabilitación.                            |
| No hay suficiente oferta de viviendas protegidas adecuada a la demanda existente.                                                                                                                  | Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras y la movilidad y conectividad.                                                     |
| Desconfianza del propietario para alquilar su vivienda.                                                                                                                                            | Previsión de Normativa para Evaluación de Edificios, así como de propuestas de rehabilitación y reurbanización.                                                                       |
| Problemática en viviendas ocupadas por grupos de familias en exclusión social (inmigrantes). Población necesitada de alojamiento específico que demanda el uso de todos los servicios municipales. | Concienciación a la población hacia modalidades de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.                                                                      |
| Necesidad de adecuación del parque de viviendas existente, así como de los espacios públicos, en relación a las ayudas públicas previstas.                                                         | Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulso de la participación ciudadana.                                                                             |





| AMENAZAS                                                                                                                                                    | OPORTUNIDADES                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Incremento de hogares, descompensado con la falta de oferta de alojamientos, nuevas viviendas, (régimen de alquiler y venta).                               | Desarrollo agroindustrial y de servicios metropolitanos de la zona para el desarrollo socioeconómico.                                                                                              |
| Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social.                                                                                               | Situar en el mercado viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos.                               |
| Falta de crédito hipotecario para promotores y adquirientes y paralización de la actividad inmobiliaria.                                                    | Generar recursos a partir del PMVS y las cesiones obligatorias de suelo para la promoción de VP pública que complete la oferta de la promoción privada.                                            |
| Envejecimiento de la población y dificultades, de los jóvenes sin empleo, para acceder a las viviendas existentes o previstas.                              | Existencia de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda a través de la gestión de programas tales como cooperativas, autoconstrucción u otras actuaciones de interés público. |
| Déficit de calidad ambiental de algunos espacios públicos y deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.                | Propuesta de un Plan de rehabilitación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana. Se utilizan fundamentalmente las subvenciones para rehabilitación.             |
| Desilusión de la población por las soluciones actuales a la problemática de la vivienda.                                                                    | Impulso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales y vecinales.                                                                                                               |
| Aumento del uso de viviendas inadecuadas ante la paralización de la actividad inmobiliaria.                                                                 | Redacción de Revisión o Modificación del PGOU para ámbitos residenciales (densidad media y tipología adecuada) para complejión del crecimiento y creación de nuevas áreas de centralidad.          |
| Situación de crisis económica agravada con la falta de creación y diversidad en el empleo.                                                                  | Concienciación de la población hacia modalidades de transporte más sostenibles. Acciones previstas de Movilidad Sostenible en la AGENDA 21 LOCAL.                                                  |
| Uso masivo del vehículo privado en detrimento de los posibles transportes públicos.                                                                         | Ayudas europeas, estatales, autonómicas y municipales.                                                                                                                                             |
| Déficit transitorio para la dotación de subvenciones públicas para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética. |                                                                                                                                                                                                    |





## 1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

### **Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización.**

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

Se establece el programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales, así como su cuantificación y localización y las bases para los procedimientos de adjudicación.

También es necesario considerar lo previsto respecto al Plan Municipal de vivienda en el Plan estratégico municipal de Espartinas 2021-2030, que realiza las siguientes consideraciones:

- El Plan municipal de vivienda y suelo está incluido en la línea de actuación del PMVS dentro del eje estratégico E3 de Agenda urbana, transportes, infraestructuras y servicios públicos, que incluye la revisión del Plan municipal actual, elaborar un censo de viviendas, desarrollar un plan de mejora de las viviendas abandonadas, integrar los espacios públicos, elaborar y aprobar la ordenanza de RPMDVP, elaborar una ordenanza municipal como medio para fomentar la conservación de las viviendas en situaciones de abandono y elaborar un registro municipal de solares.
- Seguidamente se establecen los cuadros detallados de estas actuaciones descritas anteriormente.





# PLAN ESTRATÉGICO DE ESPARTINAS 2021-2030



Excmo. Ayuntamiento de  
**Espartinas**





| EJE ESTRATÉGICO                                   | E3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | AGENDA URBANA, TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS                                                         |           |              |           |
|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                                | PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                           |           |              |           |
| Acción                                            | Revisar y aprobar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo para adaptarlo a la realidad actual                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Código                                                                                                                    | E3.A49    |              |           |
| Descripción de la acción                          | El Ayuntamiento de Espartinas revisará el Plan Municipal de Vivienda y Suelo elaborado en su día y que permanece sin aprobar, con objeto de adecuarlo a la realidad actual del municipio, tanto en relación al diagnóstico realizado en su día como a las medidas a adoptar contempladas en el mismo en este ámbito. Posteriormente, se llevará al pleno municipal para su aprobación y entrada en vigor del mismo                                                                                                     |                                                                                                                           |           |              |           |
| Objetivo general                                  | Contar con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo actualizado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                           |           |              |           |
| Objetivos específicos                             | Actualizar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y aprobar el mismo<br>Posibilitar el acceso a líneas y fuentes de financiación que requieren contar con un plan aprobado<br>Ordenar todo lo relativo a la vivienda y la ocupación del suelo por éstas en Espartinas                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                           |           |              |           |
| Actividades que desarrollar                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2021-2022                                                                                                                 | 2023-2025 | 2026-2028    | 2029-2030 |
| Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                                                                                                         |           |              |           |
| Aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                                                                                                         |           |              |           |
| Órgano gestor                                     | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Órgano/s ejecutor/es                                                                                                      |           | Ayuntamiento |           |
| Indicadores                                       | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Plan Municipal de Vivienda y Suelo revisado y presupuesto destinado a ello<br>Plan Municipal de Vivienda y Suelo aprobado |           |              |           |
|                                                   | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Financiación obtenida por la aprobación del Plan/año<br>Número de solicitudes de financiación realizadas/año              |           |              |           |
| Fuentes de financiación                           | Ayuntamiento / Diputación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                           |           |              |           |
| Contribución a los ODS                            | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input checked="" type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10<br><input checked="" type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 |                                                                                                                           |           |              |           |

| EJE ESTRATÉGICO                          | E3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | AGENDA URBANA, TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS |                                                                                                                                           |           |              |
|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                       | PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                   |                                                                                                                                           |           |              |
| Acción                                   | Elaborar un censo de viviendas vacías en el municipio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                   | Código                                                                                                                                    | E3.A50    |              |
| Descripción de la acción                 | En el marco de la revisión y actualización del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, una de las principales actuaciones que se llevarán a cabo será la elaboración de un censo de viviendas vacías existente en el municipio, con objeto de identificar las mismas, su estado así como a sus propietarios, lo que posibilitará la toma de decisiones más ajustada y acertada a la realidad                                                                                                                    |                                                                   |                                                                                                                                           |           |              |
| Objetivo general                         | Mejorar la situación y estado de las viviendas vacías existentes en Espartinas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                   |                                                                                                                                           |           |              |
| Objetivos específicos                    | Mejorar el espacio público del municipio trabajando activamente desde el consistorio contra el abandono de viviendas vacías<br>Identificar a los propietarios de viviendas vacías abandonadas para instarles a la ejecución de acciones que terminen con la situación de abandono                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                                                                                                                                           |           |              |
| Actividades que desarrollar              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 2021-2022                                                         | 2023-2025                                                                                                                                 | 2026-2028 | 2029-2030    |
| Elaboración de censo de viviendas vacías |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | X                                                                 |                                                                                                                                           |           |              |
| Órgano gestor                            | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                   | Órgano/s ejecutor/es                                                                                                                      |           | Ayuntamiento |
| Indicadores                              | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                   | Censo de viviendas vacías elaborado<br>Número de viviendas vacías identificadas<br>Número de viviendas vacías y abandonadas identificadas |           |              |
|                                          | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                   | Número de viviendas vacías abandonadas existentes/año                                                                                     |           |              |
| Fuentes de financiación                  | Ayuntamiento / Diputación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                                                                                           |           |              |
| Contribución a los ODS                   | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10<br><input checked="" type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 |                                                                   |                                                                                                                                           |           |              |





| EJE ESTRATÉGICO                                          | E3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | AGENDA URBANA, TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS |                                                                                                                                                                    |           |              |
|----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                                       | PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |                                                                                                                                                                    |           |              |
| Acción                                                   | Desarrollar un Plan de Mejora del Espacio Urbano para los entornos con mayor cantidad de viviendas abandonadas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                                                                                                                                                                    | Código    | E3.A51       |
| Descripción de la acción                                 | Desde el Ayuntamiento se elaborará e implementará un Plan de Mejora del Espacio Urbano, específicamente destinado a la mejora de los entornos urbanos en donde se ubican una mayor cantidad de viviendas deshabitadas y abandonadas, con objeto de revitalizar la zona y eliminar los impactos visuales y paisajísticos que afectan negativamente al espacio urbano                                                                                                                                                    |                                                                   |                                                                                                                                                                    |           |              |
| Objetivo general                                         | Mejorar la calidad visual y paisajística del entorno urbano de Espartinas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                   |                                                                                                                                                                    |           |              |
| Objetivos específicos                                    | Mejorar la calidad visual y el entorno urbano de las zonas con viviendas abandonadas<br>Reducir las quejas vecinales en este ámbito<br>Promover e incentivar la puesta en carga de las viviendas deshabitadas<br>Incentivar la toma de conciencia colectiva sobre la conservación de viviendas                                                                                                                                                                                                                         |                                                                   |                                                                                                                                                                    |           |              |
| Actividades que desarrollar                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2021-2022                                                         | 2023-2025                                                                                                                                                          | 2026-2028 | 2029-2030    |
| Diseño y ejecución del Plan de Mejora del Espacio Urbano |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                                                 | X                                                                                                                                                                  | X         | X            |
| Órgano gestor                                            | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Órgano/s ejecutor/es                                                                                                                                               |           | Ayuntamiento |
| Indicadores                                              | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Plan de Mejora del Espacio Urbano diseñado y presupuesto destinado<br>Presupuesto ejecutado/año                                                                    |           |              |
|                                                          | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Nº de viviendas deshabitadas que han sido adecuadas por sus propietarios/año<br>Nº de viviendas deshabitadas que han sido puestas en carga, vendidas y/o habitadas |           |              |
| Fuentes de financiación                                  | Ayuntamiento / Diputación                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                   |                                                                                                                                                                    |           |              |
| Contribución a los ODS                                   | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10<br><input checked="" type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 |                                                                   |                                                                                                                                                                    |           |              |

| EJE ESTRATÉGICO                                             | E3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | AGENDA URBANA, TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS                                    |           |           |                           |
|-------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|---------------------------|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                                          | PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                      |           |           |                           |
| Acción                                                      | Integrar al Ayuntamiento de Espartinas como socio de la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Código                                                                                               | E3.A52    |           |                           |
| Descripción de la acción                                    | El Ayuntamiento de Espartinas se integrará en la Asociación de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, como medio de potenciar los servicios y las gestiones que se lleven a cabo desde la Delegación Municipal de Vivienda, creando alianzas, sinergias y estableciendo un marco de colaboración con otras entidades que redunde en una gestión más eficaz y eficiente en este ámbito para el municipio de Espartinas                                                                                                  |                                                                                                      |           |           |                           |
| Objetivo general                                            | Facilitar el acceso a los vecinos/as de Espartinas de una vivienda digna                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                      |           |           |                           |
| Objetivos específicos                                       | Mejorar la gestión de la Delegación Municipal de Vivienda<br>Promover un urbanismo sostenible en el municipio<br>Promover la integración ciudadana y la mejora de la calidad de vida del municipio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                      |           |           |                           |
| Actividades que desarrollar                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2021-2022                                                                                            | 2023-2025 | 2026-2028 | 2029-2030                 |
| Integración del Ayuntamiento de Espartinas en la asociación |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                                                                                    |           |           |                           |
| Órgano gestor                                               | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Órgano/s ejecutor/es                                                                                 |           |           | Ayuntamiento / Asociación |
| Indicadores                                                 | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ayuntamiento de Espartinas integrado en la asociación<br>Presupuesto anual destinado a la asociación |           |           |                           |
|                                                             | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Actuaciones realizadas en materia de vivienda desde la entrada en la asociación/año                  |           |           |                           |
| Fuentes de financiación                                     | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                      |           |           |                           |
| Contribución a los ODS                                      | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input checked="" type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10<br><input checked="" type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 |                                                                                                      |           |           |                           |





| EJE ESTRATÉGICO                          | E3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | AGENDA URBANA, TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS                               |           |           |              |        |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|--------------|--------|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                       | PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |           |           |              |        |
| Acción                                   | Elaborar y aprobar la Ordenanza del Registro Público de Vivienda Protegida                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                 |           |           | Código       | E3.A53 |
| Descripción de la acción                 | El Ayuntamiento de Espartinas redactará y aprobará la Ordenanza del Registro Público de Vivienda Protegida, como medio de mejorar la gestión que desde la Delegación Municipal de Vivienda se viene realizando en dicha materia, y con el objeto de regular y armonizar todos los aspectos relativos al acceso a una vivienda protegida por parte de los vecinos/as del municipio                                                                                                                                      |                                                                                                 |           |           |              |        |
| Objetivo general                         | Mejorar el acceso a la vivienda protegida en Espartinas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                 |           |           |              |        |
| Objetivos específicos                    | Cumplir con la normativa autonómica en materia de registro de demandantes de vivienda protegida<br>Conocer la demanda real de vivienda protegida en el municipio<br>Facilitar el acceso a la vivienda protegida a los vecinos/as de Espartinas                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                 |           |           |              |        |
| Actividades que desarrollar              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2021-2022                                                                                       | 2023-2025 | 2026-2028 | 2029-2030    |        |
| Elaboración y aprobación de la ordenanza |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                                                                               |           |           |              |        |
| Órgano gestor                            | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Órgano/s ejecutor/es                                                                            |           |           | Ayuntamiento |        |
| Indicadores                              | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Ordenanza elaborada y aprobada y recursos destinados                                            |           |           |              |        |
|                                          | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nº de integrantes del registro de demandantes<br>Nº de adjudicaciones de vivienda protegida/año |           |           |              |        |
| Fuentes de financiación                  | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                 |           |           |              |        |
| Contribución a los ODS                   | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input checked="" type="checkbox"/> 10<br><input checked="" type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 |                                                                                                 |           |           |              |        |

| EJE ESTRATÉGICO                                 | E3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | AGENDA URBANA, TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS |                                                      |           |              |  |
|-------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|-----------|--------------|--|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                              | PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |                                                      |           |              |  |
| Acción                                          | Elaborar una Ordenanza Municipal reguladora del estado de viviendas y solares como medio para fomentar la conservación y mantenimiento de los mismos y evitar situaciones de abandono                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Código                                                            | E3.A54                                               |           |              |  |
| Descripción de la acción                        | El Ayuntamiento de Espartinas redactará y aprobará una Ordenanza Municipal destinada a promover, favorecer e incentivar el correcto mantenimiento de las viviendas y solares vacíos, estableciendo un marco sancionador para los casos de manifiesto abandono en el tiempo que provoquen insalubridad, suciedad y mala imagen y aspecto del espacio urbano en que se encuentran                                                                                                                                        |                                                                   |                                                      |           |              |  |
| Objetivo general                                | Mejorar la imagen y paisaje urbano mediante la correcta conservación de viviendas y solares                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                   |                                                      |           |              |  |
| Objetivos específicos                           | Evitar la proliferación de viviendas y solares vacíos y en estado de abandono, que afectan a la calidad del entorno urbano<br>Fomentar la conservación y el mantenimiento de viviendas y solares vacíos en condiciones óptimas de salud ambiental                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                   |                                                      |           |              |  |
| Actividades que desarrollar                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2021-2022                                                         | 2023-2025                                            | 2026-2028 | 2029-2030    |  |
| Elaboración y aprobación de Ordenanza Municipal |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                                                 |                                                      |           |              |  |
| Órgano gestor                                   | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Órgano/s ejecutor/es                                 |           | Ayuntamiento |  |
| Indicadores                                     | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Ordenanza elaborada y aprobada y recursos destinados |           |              |  |
|                                                 | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Nº de solares y viviendas vacíos en mal estado/año   |           |              |  |
| Fuentes de financiación                         | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                                                      |           |              |  |
| Contribución a los ODS                          | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10<br><input checked="" type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 |                                                                   |                                                      |           |              |  |





| EJE ESTRATÉGICO                                         | E3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | AGENDA URBANA, TRANSPORTES, INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PÚBLICOS |                                                                                                                                                                                                          |           |              |        |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|--------|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                                      | PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |           |              |        |
| Acción                                                  | Elaborar un registro municipal de solares y edificaciones ruinosas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |           | Código       | E3.A55 |
| Descripción de la acción                                | El Ayuntamiento de Espartinas elaborará un registro municipal de solares y edificaciones ruinosas, con objeto de identificar los mismos, el estado en que se encuentran e iniciar los correspondientes trámites ante sus propietarios para revertir la situación de estos inmuebles, que provocan una degradación del entorno urbano, crean situaciones de inseguridad y problemas de salubridad en el municipio                                                                                                       |                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |           |              |        |
| Objetivo general                                        | Mejorar la calidad ambiental del entorno urbano de Espartinas                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |           |              |        |
| Objetivos específicos                                   | Evitar problemas de seguridad e insalubridad que provocan los inmuebles en estado ruinoso<br>Mejorar el paisaje urbano del municipio<br>Identificar a los propietarios e instarles a que tomen medidas de corrección                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |           |              |        |
| Actividades que desarrollar                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2021-2022                                                         | 2023-2025                                                                                                                                                                                                | 2026-2028 | 2029-2030    |        |
| Elaboración del registro de inmuebles en estado ruinoso |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | X                                                                 |                                                                                                                                                                                                          |           |              |        |
| Órgano gestor                                           | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Órgano/s ejecutor/es                                                                                                                                                                                     |           | Ayuntamiento |        |
| Indicadores                                             | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Registro de inmuebles elaborado y recursos destinados                                                                                                                                                    |           |              |        |
|                                                         | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   | Nº de inmuebles en estado ruinoso registrados<br>Nº de inmuebles en estado ruinoso existentes en el municipio/año<br>Nº de actuaciones llevadas a cabo desde el Ayuntamiento para corregir situación/año |           |              |        |
| Fuentes de financiación                                 | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |           |              |        |
| Contribución a los ODS                                  | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input checked="" type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10<br><input checked="" type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 |                                                                   |                                                                                                                                                                                                          |           |              |        |

Por último por su relación también con las actuaciones del Plan municipal de vivienda y suelo, establecemos las actuaciones del eje estratégico E6 Smartinas, a la vanguardia de la innovación y digitalización y la línea de actuación de Smartinas, municipio inteligente.





| EJE ESTRATÉGICO                                              | E6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | SMARTINAS, A LA VANGUARDIA DE LA INNOVACIÓN Y DIGITALIZACIÓN                                                                                     |           |              |           |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|-----------|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                                           | SMARTINAS, MUNICIPIO INTELIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                  |           |              |           |
| Acción                                                       | Se diseñará la marca SMARTINAS, que actuará como programa de fomento y desarrollo de todas las actuaciones encaminadas al despliegue de un municipio smart                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Código                                                                                                                                           | E6.A126   |              |           |
| Descripción de la acción                                     | El Ayuntamiento de Espartinas diseñará la marca SMARTINAS como concepto que identifique al municipio con una visión global sobre el uso, fomento y disfrute de las NNTT, así como con la contribución que desde las mismas puede llevarse a cabo en pro del avance del municipio en todos sus ámbitos. SMARTINAS servirá como elemento de impulso y fomento del uso de las NNTT y las TIC's, así como un eje vertebrador de cuantas actuaciones en el ámbito smart se llevarán a cabo desde el consistorio durante los próximos años |                                                                                                                                                  |           |              |           |
| Objetivo general                                             | Fomento del uso de las NNTT y las TIC's en el municipio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                  |           |              |           |
| Objetivos específicos                                        | Crear una identidad propia como municipio inteligente<br>Aglutinar bajo un concepto todas las actuaciones smart a llevar a cabo en el municipio, creando conciencia ciudadana con ello<br>Fomentar la consolidación de Espartinas como municipio smart<br>Organizar y promover un ámbito de trabajo y desarrollo de Espartinas como ciudad inteligente                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                  |           |              |           |
| Actividades que desarrollar                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | 2021-2022                                                                                                                                        | 2023-2025 | 2026-2028    | 2029-2030 |
| Diseño de la marca SMARTINAS                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | X                                                                                                                                                |           |              |           |
| Despliegue de actuaciones en el ámbito smart en el municipio |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | X                                                                                                                                                | X         | X            | X         |
| Órgano gestor                                                | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Órgano/s ejecutor/es                                                                                                                             |           | Ayuntamiento |           |
| Indicadores                                                  | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Marca SMARTINAS diseñada y presupuesto destinado/ejecutado<br>Actuaciones smart realizadas en el municipio/año y presupuesto destinado/ejecutado |           |              |           |
|                                                              | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nº de interacciones con los dispositivos smart instalados/año<br>Incremento del presupuesto en actuaciones smart/año                             |           |              |           |
| Fuentes de financiación                                      | Ayuntamiento / Diputación / Junta / Gobierno Central / UE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                  |           |              |           |
| Contribución a los ODS                                       | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10<br><input type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17                                     |                                                                                                                                                  |           |              |           |

LY6AT57SRXG  
electrónica.es/  
ente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 67 de 171





| EJE ESTRATÉGICO                                                | E6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | SMARTINAS, A LA VANGUARDIA DE LA INNOVACIÓN Y DIGITALIZACIÓN |                                                                                                                                        |           |              |         |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------|---------|
| LÍNEA DE ACTUACIÓN                                             | SMARTINAS, MUNICIPIO INTELIGENTE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                              |                                                                                                                                        |           |              |         |
| Acción                                                         | Implantación de pantallas informativas digitales en diversos puntos del municipio para proporcionar información útil desde el consistorio                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                              |                                                                                                                                        |           | Código       | E6.A127 |
| Descripción de la acción                                       | El Ayuntamiento de Espartinas implantará en diversas zonas del municipio pantallas informativas digitales mediante las cuales se publicará información de interés público local, procedente tanto del Ayuntamiento como de otras administraciones y/o entidades que, por razón de interés general, sea interesante y útil proceder a la difusión de la misma entre los vecinos/as de la localidad                                                                                                |                                                              |                                                                                                                                        |           |              |         |
| Objetivo general                                               | Mejorar al información pública a los vecinos/as de Espartinas usando las NNTT                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                              |                                                                                                                                        |           |              |         |
| Objetivos específicos                                          | Reducir la brecha digital existente en el municipio<br>Proveer de un canal de información permanente y constante a los vecinos/as de Espartinas<br>Favorecer el acceso a la información de interés público a los ciudadanos<br>Facilitar y fomentar nuevos canales de información entre los vecinos/as del municipio                                                                                                                                                                             |                                                              |                                                                                                                                        |           |              |         |
| Actividades que desarrollar                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2021-2022                                                    | 2023-2025                                                                                                                              | 2026-2028 | 2029-2030    |         |
| Implantación de paneles informativos digitales en el municipio |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                              | X                                                                                                                                      |           |              |         |
| Órgano gestor                                                  | Ayuntamiento                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              | Órgano/s ejecutor/es                                                                                                                   |           | Ayuntamiento |         |
| Indicadores                                                    | De ejecución                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              | Nº de paneles informativos digitales implantados/año y presupuesto destinado/ejecutado<br>Nº de noticias publicadas en los paneles/año |           |              |         |
|                                                                | De resultado                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                              | Nº de vecinos/as que declaran mantenerse informados a través de los paneles informativos<br>Nº de paneles instalados/año               |           |              |         |
| Fuentes de financiación                                        | Ayuntamiento / Diputación / Junta                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                              |                                                                                                                                        |           |              |         |
| Contribución a los ODS                                         | <input type="checkbox"/> 1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/> 7 <input type="checkbox"/> 8 <input checked="" type="checkbox"/> 9 <input type="checkbox"/> 10<br><input type="checkbox"/> 11 <input type="checkbox"/> 12 <input type="checkbox"/> 13 <input type="checkbox"/> 14 <input type="checkbox"/> 15 <input type="checkbox"/> 16 <input type="checkbox"/> 17 |                                                              |                                                                                                                                        |           |              |         |





## OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: importante número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler (fundamentalmente en urbanizaciones periféricas del núcleo de población).
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes o previstas en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal. En su caso, se reorientará la propuesta al alquiler con opción a compra.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler (fundamentalmente viviendas de entidades bancarias con procesos de ocupación irregular de dichos inmuebles).
- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda existente en el municipio (viviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad).
- En caso de ser necesario, se cubrirán las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñando e implementando en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

## ESTRATEGIAS

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación, en el que se definirán de manera más detallada.

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en varios grupos:

### **- Estrategias de acceso a la vivienda**

#### Estrategias en relación con el uso adecuado y cumplimiento de la función social de las viviendas.

Se establece la definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente:





En relación a las viviendas deshabitadas, se prevé lo siguiente:

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

- Se prevén y se están realizando actuaciones privadas, así como municipales, actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. No obstante se incentivará el mercado de viviendas con las aportaciones municipales.
- Se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción. En relación a las posibles actuaciones vinculadas a viviendas de VPO, las personas interesadas deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa vigente de aplicación en cada momento.
- Se prevé la ejecución municipal de viviendas protegidas en una modificación del planeamiento general vigente, previa urbanización.

En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.

En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, tendríamos:

- Se prevé la actuación, para viviendas protegidas, de autoconstrucción y/o cooperativas de viviendas. Previsión de edificación de los solares del patrimonio municipal de suelo, a través del Ayuntamiento, para satisfacer la demanda de vivienda pública en venta, alquiler con opción a compra y compra, en los distintos regímenes públicos, en las parcelas municipales.
- En el planeamiento general vigente se prevén viviendas para el patrimonio municipal de suelo y un total, entre públicas y privadas, de viviendas protegidas en suelo urbano y unidades de vivienda en suelo urbanizable.
- En los equipamientos SIPS, se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda





derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

#### Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler con opción a compra o compra. En el caso de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para la tramitación de las subvenciones o ayudas, se requerirá informe de Servicios Sociales Comunitarios.

Respecto a las promociones de viviendas de la Junta de Andalucía, no se han vuelto a realizar promociones de viviendas públicas en el municipio. El mantenimiento lo realizan los propietarios, al haber sido en régimen de venta, y en las viviendas en régimen de alquiler el mantenimiento lo realizan los inquilinos.

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo público, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento o Junta de Andalucía y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados, sólo en compra. Para la justificación de los colectivos más desfavorecidos se requerirá informe de Servicios Sociales Comunitarios.
  - Concertar con la Consejería de competente en Vivienda alguna promoción pública de viviendas sociales en terrenos de propiedad municipal.
  - Reajuste de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas sociales como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social.
  - Aprobación de la ordenanza fiscal y reguladora de calificación de vivienda protegida.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes:
  - Cuantificar una partida municipal de ayudas en materia para posibilitar el acceso a personas con mayores dificultades económicas. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler, previsto como alquiler con opción a compra.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda para realización en régimen de cooperativa, así como la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, y el impulso de nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda, principalmente para compra, no alquiler.
  - Impulsar la autoconstrucción, preferentemente mediante la constitución de cooperativas de viviendas.
  - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en general y en particular para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.





### Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

Como estrategias relacionadas con el patrimonio público de suelo y su gestión, se prevén para las cesiones futuras de aprovechamiento al Ayuntamiento, y actuaciones en las parcelas dotacionales, compatibles con los equipamientos previstos, junto con el patrimonio público de suelo existente.

La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado existente, se pondrán al servicio de las actuaciones programadas, para completar las actuaciones y necesidades de vivienda, en régimen de alquiler con opción a compra más urgentes o compra.

No hay definición de posibles áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto, de la información recabada.

Sobre la gestión de patrimonio municipal de vivienda y suelo (PMVS) se propone adoptar las siguientes determinaciones:

El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento, en ejecución del planeamiento, deberán vincularse a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS:

- Se mejorará el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con sus bienes y recursos.
- Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión en aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.

Dentro de las estrategias relacionadas con el PMVS se consideran también necesarias las siguientes:

- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas:
  - Cesiones obligatorias por la LISTA (LISTA)
  - Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas e impulsar la redacción de su ordenanza reguladora.
- De aquellos terrenos del PMVS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas:
  - Búsqueda de programas de interés público con objeto de la mejora del municipio, para dotaciones y para alojamientos compatibles.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda:
  - Formular un Plan Especial de Protección de zonas de especial necesidad, principalmente sobre aquellas zonas con problemática detectada (zonas de infravivienda o marginales del casco urbano). Para ello, se realizarán actuaciones de





comprobación de forma coordinada entre Servicios Sociales Comunitarios y Desarrollo Local, con objeto de poder recabar información y realizar los informes pertinentes.

#### Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

En relación a estas estrategias, se prevén las siguientes actuaciones en el planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas, y a la programación prevista, en el sentido de fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida. Se prevén las actuaciones contenidas en el planeamiento vigente del municipio, orientadas a la colmatación del suelo urbano no consolidado, y del suelo previsto urbanizable residencial en el planeamiento vigente.

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística existentes o previstos se podrán plantear algunos posibles ajustes, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas. Entre ellos:

- Modificación o revisión parcial de aquellos ámbitos residenciales, para el uso pormenorizado de vivienda protegida, en sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada:
    - Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
  - Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecuten en los plazos previstos:
    - Asesoramiento a los promotores privados.
    - Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.
    - Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.
- Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.**

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido.

Especialmente se establecen los criterios que facilitan la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad principalmente.

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda:





- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas construidas sin licencia de utilización, de las viviendas procedentes de las entidades bancarias, así como de desahucios y del “stock” de viviendas sin vender ni alquilar, con el objetivo de su incorporación al mercado local de vivienda.
- Concienciar a los vecinos y vecinas del municipio hacia un uso adecuado del parque residencial y espacios públicos correspondientes, para la conservación y adecuación del entorno.
- Aplicación de medidas de fomento según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal:
  - Puesta en marcha de los distintos programas de la Administración pública conforme aprobación de órdenes reguladoras y convocatorias.

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente.

En relación a estas estrategias, y el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, en la información y diagnóstico previo, y teniendo en cuenta la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación, se establecen las siguientes:

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler con opción a compra o compra.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local.

Dado el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal:

- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI (bonificaciones por la instalación de placas solares o similar en las viviendas; bonificación por familia numerosa, por discapacidad, por situación de exclusión social, etc. Todo ello mediante la oportuna acreditación documental).
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamiento, priorizando en la adjudicación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda (vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad, informada desde los Servicios Sociales Comunitarios y/o desde el Departamento de Urbanismo) del municipio, principalmente viviendas desocupadas en





las zonas más antiguas del casco urbano, y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones, realizamos las siguientes propuestas:

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler con opción a compra en relación a los demandantes del RMDVP, que será actualizado mediante las acciones pertinentes desde el Departamento de Desarrollo Local.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles, a través de acciones tanto de los Servicios Sociales Comunitarios como del Departamento de Desarrollo Local, de conformidad con la normativa vigente de aplicación en cada momento.

La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad:

- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal, Agencia Municipal de Desarrollo Local y Servicios Sociales Comunitarios del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes, y posibles ayudas a los colectivos específicos reseñados, que pudieren ser beneficiarios o destinatarios.

#### Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Se prevé la inclusión de programas de actuaciones que inciden, de forma general, en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, y de su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo en el municipio, tales como:

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público el Ayuntamiento apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se prevén en el Plan:

- Actuaciones desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad:
  - Asesoramiento y tramitación de ayudas bajo programas estatales o autonómicos destinados a la construcción sostenible, a través de la Agencia Municipal de Desarrollo Local.
  - El Ayuntamiento destinará una aportación municipal a la rehabilitación y conservación de inmuebles, como medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social de la población local.





- Establecimiento de criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad.
  - Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.
- Impulso de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo:
  - Desde Servicios Sociales Comunitarios, desde la Agencia de Desarrollo Local y las áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.
  - A través de las distintas áreas reseñadas anteriormente, tramitación municipal de los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.

#### Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación de viviendas, en el área central del municipio.
- Rehabilitación urbana de espacios urbanos.
- Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio.
- Mejora del entorno urbano periurbano.

Se plantea también a corto y largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles:
  - Apoyados en dotaciones presupuestarias de Programa de Fomento del Empleo Agrario (PFOEA) para la mejora de infraestructuras.
  - Otros programas operativos europeos, como el programa autonómico “Ciudad amable”.
- A través de los Planes Especiales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.





## - Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía

El Ayuntamiento de Espartinas tramitará la adhesión al Plan de defensa de la vivienda, así como elaborará una ordenanza relativa al fondo de emergencia social, con ayudas municipales a personas con vulnerabilidad y personas desahuciadas.

Se propone dotar de mayores recursos a corto, medio y largo plazo al Área de Vivienda y Rehabilitación y al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Espartinas, que deberán contar con más funciones para el desarrollo del PMVS, tanto para planificación, como de gestión y ejecución, como de coordinación, de difusión de programas y ayudas, y de observatorio y de concertación con la Administración de la Junta de Andalucía.

### Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.

Se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes prestaciones a la ciudadanía:

- Mantenimiento de datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas vacías, solares, áreas de rehabilitación, etc. Todos aquellos datos sobre vivienda que aporten información detallada:
  - Generación de un Sistema de Información Geográfica municipal. Permitirá localizar geográficamente información específica necesaria para el análisis y gestión de vivienda y suelo.
  - Recopilación de datos estadísticos y padronales, de interés municipal, para estudios sobre vivienda y su geo-referenciación.
- Información a través de Servicios Sociales Comunitarios y Agencia Municipal de Desarrollo Local, sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras Administraciones públicas en materia de vivienda:
  - Fortalecimiento de la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- A través de Servicios Sociales Comunitarios sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad, y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social:
  - Programa de concienciación a la ciudadanía, apoyo y asesoramiento por parte de la Oficina Local de Vivienda a los propietarios/as y demandantes de vivienda del RMDPV a través de la Agencia Municipal de Desarrollo Local.
  - Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social:
  - Colaboración con convenios municipales y Administraciones Públicas para desarrollar programas en defensa de los/as vecinos/as y evitar la exclusión social.





- Impulso para la firma del Programa en Defensa de la Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda, para evitar desahucios en el municipio.
- Cooperación y trabajo en equipo entre los Servicios Sociales Comunitarios, la Oficina Municipal de Información al Consumidor (O.M.I.C.), Agencia Municipal de Desarrollo Local con el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida bajo el Programa en Defensa de la Vivienda.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.
- Información para la ciudadanía sobre el uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas.

En relación al alcance y modalidades de la prestación de los servicios a la ciudadanía que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del Ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, se plantean las siguientes actuaciones:

- Se prevé el asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, principalmente en el casco urbano, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento.
- Se prevé la información a través de los Servicios Sociales Comunitarios para la asistencia a los ciudadanos afectados por posibles desahucios, para evitar su exclusión residencial y social, a través de un registro específico, para facilitar el acceso a una vivienda (alquiler social), en los regímenes más adecuados, aunque, afortunadamente no ha habido muchos desahucios en el municipio, de la información municipal correspondiente, y se han reorientado a través de alquileres sociales.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

Está prevista la información a la ciudadanía sobre lo previsto legalmente y técnicamente para favorecer las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, tanto las viviendas unifamiliares como las plurifamiliares, en base a los manuales de mantenimiento autonómicos al efecto.

#### Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento integral, técnico, legal personalizado, con asistencia individual, proporcionando un servicio municipal público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.
- Adecuación de recursos en la Oficina Local de Vivienda del RMDVP, para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda.
- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética:





- Difusión de información en materia de vivienda desde los Servicios Sociales Comunitarios y Agencia de Desarrollo Local.

En relación al fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se realizan las siguientes acciones:

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios Municipales de Urbanismo del Ayuntamiento.

- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y habitabilidad.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios Municipales de Urbanismo.

#### Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

También se prevé la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía.

En ella se creará un Registro de Oferta de Viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada residencia a sus necesidades, u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

Estos servicios se realizarán coordinadamente desde las distintas Áreas Municipales del Ayuntamiento, que tramitarán las ayudas al alquiler y rehabilitación, y para la gestión de los registros públicos.

Una de las actuaciones que reforzará el objeto del presente documento:

- La creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
  - Se fomentará a través de la Agencia de Desarrollo Local, la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda, mediante campañas de sensibilización y difusión.
  - El uso de las nuevas tecnologías y los medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).





## 2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Se establece la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis-diagnóstico hecho con anterioridad y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se procurará la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos, incorporando, en su caso, los mismos en el anexo correspondiente.

### MEMORIA

#### **Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.**

Estas actuaciones se agrupan en vivienda y rehabilitación, desglosados en los programas que el Ayuntamiento va a poner en marcha:

##### A. Vivienda

- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente

- 1.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

No consta que el Ayuntamiento está adherido al Plan andaluz de defensa de la vivienda, ni que tenga, un convenio con Consejo General del Poder Judicial para estos asuntos.

El Ayuntamiento no cuenta con un asesor jurídico para los ciudadanos encaminado al asesoramiento e información sobre las cláusulas suelo y sobre la temática de desahucios.

- 2.- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.

Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler con opción a compra, fundamentalmente, de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los inquilinos, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

- 3.- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los ciudadanos en riesgo de exclusión social, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes, intentando fundamentalmente el alquiler con opción a compra.





- 4.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

El Ayuntamiento tiene previsto la creación de un registro de oferta de viviendas para la permuta de viviendas entre particulares y entre éstos y las viviendas públicas. Dicho registro será gestionado por los servicios municipales correspondientes.

- 5.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

A través de los servicios municipales se controla la gestión y mantenimiento del parque público existente, salvo el que existe en alquiler perteneciente a la Junta de Andalucía, que lo mantienen los propios inquilinos, en acceso diferido a la propiedad, o la propia Entidad autonómica correspondiente.

Actualmente el Ayuntamiento dispone de un mínimo parque público propio construido, aunque no obstante realizará la gestión del nuevo patrimonio público resultante de las operaciones establecidas en este Plan. En las viviendas públicas de la Junta de Andalucía, gestionadas por AVRA, dado el progresivo acceso diferido a la propiedad, los mismos usuarios mantienen las viviendas.

- Promoción de vivienda / alojamiento

- 1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.

Se prevé, como se ha dicho, el fomento del alquiler de las viviendas desocupadas en el casco urbano, previa rehabilitación, para el alojamiento temporal, así como una actuación municipal en inmuebles de equipamientos, previa rehabilitación, debiéndose establecer la compatibilidad de usos.

- 2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- 3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.

El Ayuntamiento aplicará el régimen jurídico vigente para la realización de las actuaciones protegidas tanto en materia de vivienda como de alojamiento relativas al patrimonio municipal de suelo.

- 4.- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

En base a la ordenanza reguladora del RPMDVP (artículos 15 y 16), la adjudicación de las viviendas públicas en los distintos regímenes se realiza por sorteo. No obstante, se atienden los diferentes cupos legales establecidos.

- 5.- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en





los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

La reserva de vivienda protegida, tal como se ha comentado, en los planeamientos de desarrollo se atenderá a los porcentajes de cada categoría establecidos anteriormente, en relación a lo previsto en la normativa correspondiente.

Es importante la posibilidad de puesta en carga de las parcelas residenciales que se tramitarán en las áreas de oportunidad metropolitanas planteadas.

- Suelo

El Ayuntamiento de Espartinas en la actualidad es propietario de parcelas residenciales y de SIPS.

Respecto a estos suelos de su propiedad, la intención del consistorio es ponerlos en carga (ponerlos a la venta, que destinará a lo que ha fijado como sus principales objetivos, conseguir llevar a cabo la rehabilitación de todo el parque de viviendas que necesitan de este tipo de intervención, la ayuda al alquiler de viviendas desocupadas y la creación de una cooperativa de viviendas para personas jóvenes, con recursos limitados y a bajo precio).

1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Plan no prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización en el vigente PGOU, hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado, previéndose nuevos crecimientos para actuaciones públicas y privadas.

2.- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

Respecto a los suelos procedentes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo, se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.

3.- Gestión de suelo.

Tal como se prevé y se ha comentado, solo habría que potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo, incluso cambiando el sistema de gestión privado por otro público en su caso, para la obtención de un mayor patrimonio municipal de suelo.

4.- Reserva de suelo para vivienda protegida (LISTA).

En el análisis-diagnóstico se ha establecido la cuantía de la reserva de suelo para vivienda protegida, que será la resultante de los distintos ámbitos de urbanización, que una vez puestos en carga, solucionarán la necesidad de viviendas del municipio establecidas, en concreto, en un total de 86 viviendas reservadas por el planeamiento general vigente.





## B. Rehabilitación

Tal y como queda reflejado en el apartado del PMVS de Espartinas, la eliminación de la infravivienda y rehabilitación de inmuebles en mal estado es una prioridad de este Plan. Se establecerán los programas convenidos con la Consejería de Fomento y Vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia. Los programas tendrán como objetivo rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial. De cualquier manera el Ayuntamiento de Espartinas impulsará un Programa Municipal de mejora y transformación de viviendas e infraviviendas, para los próximos 5 años, según el número de solicitudes por atender y de sus posibilidades económicas procedentes del patrimonio municipal de suelo.

El Ayuntamiento podrá proteger y financiar actuaciones de emergencia en materia de rehabilitación, debidamente justificadas por los Servicios Técnicos y Asistenciales del municipio, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante Resolución del Órgano Municipal que corresponda, que contendrá además, las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

- Actuaciones para la eliminación de la infravivienda.

Se establece lo siguiente:

Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

Las actuaciones de rehabilitación y puesta en alquiler de las viviendas deshabitadas del centro urbano del municipio servirán para la solución de los problemas de infravivienda, junto con las actuaciones de los servicios sociales municipales para las actuaciones sociales que propicien el alquiler, fundamentalmente con opción a compra, de estas viviendas y la integración social de la población residente.

- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Se establecen los siguientes programas:

- 1.- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

En el municipio hay un número pequeño de edificaciones plurifamiliares, constituida como comunidades de propietarios, que pueden optar a las subvenciones establecidas para rehabilitación y eficiencia energética en los planes estatal y autonómico de vivienda.

- 2.- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.





Se prevé la información y fomento de este tipo de rehabilitaciones por el municipio, dada la experiencia tenida de programas anteriores, tanto el asesoramiento como la información y gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas con deficiencias en su condiciones básicas de habitabilidad, tanto para los planes estatal como autonómico de vivienda, así como las bonificaciones municipales correspondientes y previstas.

- Mejora de la ciudad existente.

Se establecen los siguientes programas:

1. Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

En el municipio no hay zonas degradadas a estos niveles en relación a procesos de segregación urbana y problemas de carácter habitacional que afecten a sectores ciudadanos en riesgo de exclusión social, por lo que no hay que plantear actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana, solo de actuaciones urbanas de rehabilitación de inmuebles deshabitados y con algunos problemas puntuales de mejora de la habitabilidad.

2. Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

Tal como se ha dicho, se promoverán y captarán las ayudas correspondientes para garantizar las condiciones de habitabilidad óptimas de los inmuebles y espacios urbanos con problemas puntuales, estableciendo la tramitación de ayudas para mejorar la eficiencia energética de los espacios públicos y los edificios públicos, en fomento de la rehabilitación urbana y edificatoria., fundamentalmente en la zona de casco tradicional del núcleo.

3. Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como espacio colectivo.

Estas actuaciones, comentadas anteriormente, se establecen en los espacios urbanos enumerados y en el acondicionamiento de los parques y áreas de juego municipales, para garantizar una ciudad más sostenible y la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, así como en los espacios periurbanos referidos.

C. Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento, para garantizar una efectiva implantación del Plan municipal de vivienda, en relación a los planes estatal y autonómico.





## PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES

### - Actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Municipal de vivienda de la Junta de Andalucía:

- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO EL EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES EN TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO, en un total previsto de viviendas protegidas, previa urbanización.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.
- SOSTENIBILIDAD. MEJORA CONFORT ENERGÉTICO.
- BIOCONSTRUCCIÓN.
- SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD. ENERGIA FOTOFOLTAICA PÚBLICA. **ESPACIOS VERDES CAPTADORES CO2.** ECONOMIA CIRCULAR.
- NUEVOS POBLADORES (TURISMO RURAL, NÓMADAS DIGITALES, NUEVOS RURALES, SEGUNDAS RESIDENCIAS, TEMPOREROS AGRÍCOLAS, COMUNIDADES, ... **METODOLOGIA PARA PMVS: TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EXISTENTES EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA DE LOS NUEVOS POBLADORES.**
- AGENDA URBANA. USO RACIONAL DEL SUELO. REVITALIZACIÓN CIUDAD EXISTENTE. MOVILIDAD SOSTENIBLE. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUALIZACIÓN URBANÍSTICA.
- **CAPACITACIÓN DE AGENTES MUNICIPALES URBANÍSTICOS.**

### - Fichas de las actuaciones previstas.

Para las actuaciones previstas se debe elaborar, por el municipio, una ficha con el contenido siguiente: Descripción; Programación temporal; Viviendas a las que afecta; Evaluación económica financiera; Gestión y evaluación; Observaciones;..., para una concreción más adecuada, en el desarrollo del PMVS.





## VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el B.O.P., si bien tendrá efectos desde la aprobación del mismo en el pleno municipal. Su vigencia se extenderá durante cinco años, y en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Al concluir el marco temporal fijado se realizará una evaluación final que servirá de base para la planificación de las futuras políticas municipales de vivienda, así como revisiones anuales.

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

Las actuaciones previstas se programan para el quinquenio del PMVS, en función de la evaluación anual de las necesidades, dada la entidad de las actuaciones previstas.

## EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Contiene la descripción de los recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, con la consigna del grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

Es importante también la programación temporal de las actuaciones en relación con las dotaciones presupuestarias anuales a lo largo de los 5 años de vigencia del Plan, en relación a lo que durará su ejecución, diferenciando las inversiones previstas para cada programa.

Las actuaciones previstas en el PMVS deben financiarse por el presupuesto de las Administraciones Locales (Ayuntamiento y Diputación), Autonómica y Estatal.

La Administración Estatal presenta una serie de programas contemplados en el Anexo del presente Plan.

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación VIVE, celebrará encuentros a través de la Consejería de Fomento y Vivienda, responsable de esta área, para cerrar “acuerdos-programas” con el municipio de Espartinas, en su caso. Por tanto, parte del PMVS se financiará con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación en conciertos o convenios con la Consejería autonómica competente en vivienda.

El Ayuntamiento de Espartinas contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.





De igual forma, el Ayuntamiento de Espartinas podrá ir estudiando las aportaciones que deba realizar en función de los diferentes programas, con sus debidos reflejos presupuestarios. No obstante, las aportaciones que puedan realizarse para alcanzar los objetivos del Plan deberán adecuarse a los principios de estabilidad presupuestaria, regla del gasto, así como nivel de endeudamiento permitido para las administraciones públicas.

En la actualidad, no se recogen partidas presupuestarias que contemplen aportaciones municipales de tipo económico ya que está en vigor el Presupuesto del ejercicio 2021. En el caso de conocer las cuantías necesarias a aportar por el Ayuntamiento para la ejecución del Plan de Vivienda en el momento de elaborar y aprobar el presupuesto para el año 2022 y siguientes, siempre con las limitaciones anteriormente indicadas, podrán incluirse dicho presupuesto.

De igual forma, el Ayuntamiento de Espartinas estudiará la posibilidad de adecuar fiscalmente las actuaciones previstas en el plan, que permita flexibilizar su realización así como su financiación, siempre que sea permitido por la legislación básica de haciendas locales, bonificando el ICIO e IBI a las actuaciones de vivienda protegida y rehabilitación de edificaciones. .

### GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

Se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes públicos que lo llevaran a cabo y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.).

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Espartinas se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento. El informe de evaluación contendrá al menos las siguientes circunstancias, entre otras:

- Modificaciones urbanísticas de la población, planeamientos aprobados, sectores finalizados.
- Adaptaciones que hayan sido necesarias.
- Grado de cumplimentación de las acciones previstas.

El equipo técnico además del informe anual, podrá emitir informes cuando lo considere necesario, bien sea de tipo general o específico.

Se definirán también dos tipos de indicadores de evaluación en el informe:

- Los de gestión que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal.
- Los de resultado o impacto que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.

Dicha gestión y evaluación se realizará a través de la Comisión municipal de seguimiento establecida en detalle posteriormente, con periodicidad de reunión anual.





## **Indicadores**

Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén **indicadores** acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación o programa. Son indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o de impacto del nivel de desempeño de los objetivos.

Se definen dos tipos de indicadores:

### **- Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).**

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > identificación de las viviendas vacías que no reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar.

Se llevarán a cabo por medio del Servicio municipal que gestiona el Catastro.

### **- Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.**

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituidas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio > nº de viviendas de inserción social implementadas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial > nº de personas, procedentes de desahucios, realojadas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

No obstante, a propuesta del Observatorio de la Vivienda de Andalucía (OVA) se establecen los siguientes indicadores básicos, que pueden ser utilizados por el Ayuntamiento:

- Vivienda asequible (esfuerzo familiar, media en ámbitos regionales)
- Mercado del alquiler y venta (precio/m<sup>2</sup>, localización, evolución)
- Registros municipales de demandantes de vivienda protegida (Perfil, evolución, renta disponible de demandantes y población en general)
- Modelo de ciudad sostenible (buenas prácticas de intervención y gestión)





- Planes municipales de vivienda y suelo (sistematización de información, diagnóstico, propuestas)
- Stock de vivienda, vivienda vacía (Nº, localización, características)
- Desahucios (Nº, en ámbitos regionales, municipio y distritos censales, perfil socio-económico, evolución)
- Infravivienda (Mapa urbano), etc.

### **Comisión de seguimiento del Plan**

El Área de Vivienda y Rehabilitación y resto de servicios municipales relacionados del Ayuntamiento de Espartinas serán los encargados de realizar las siguientes funciones en relación con el Plan Municipal de vivienda y suelo:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento del PMVS tendrá la función de asesorar e informar sobre la evolución del PMVS, así como de las modificaciones o sugerencias que correspondan al ámbito de sus funciones. Deberá emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento tendrá la función de asesorar e informar sobre los “convenios-programas” si estos existieran, y en caso afirmativo, la comisión deberá reunirse y emitir un informe de evaluación anual sobre dichos convenios.

En este apartado se definen los integrantes de la Comisión de seguimiento del Plan, integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado/s del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador/a del PMVS.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de obras y urbanismo.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de Desarrollo Local.
- Representante/s de los Servicios Sociales Comunitarios.
- Representante/s de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representantes de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.





### 3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Se establecen genéricamente y se establecerán las actuaciones previstas de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental, en su caso. Dichas actuaciones se establecerán en distintos niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos, ..., en su caso.

Partiendo desde la base que el derecho a la vivienda aparece recogido en el artículo 47 de la Constitución Española dentro del Título de los derechos y deberes fundamentales, varios son los factores que nos van a marcar las pautas para establecer un Plan de intervención Social.

En primer lugar, la crisis llegada en los últimos años, ha supuesto un agravamiento del acceso a la vivienda de una parte significativa de la población que ha visto dificultado su derecho a la misma por no poder atender a las obligaciones de una hipoteca, desempleo, pérdida de salario y recortes en políticas públicas motivados por la austeridad.

Por otro lado, debemos reflexionar para luchar contra la pobreza y la exclusión social, dónde las personas con menor recursos económicos y aquellas con discapacidad, van a ser unos los ejes prioritarios de atención en la Corporación.

Por supuesto, y lejos de crear ningún tipo de debate, serán estudiados otros sectores más pormenorizados como el acceso a una vivienda de personas jóvenes con el deseo de emancipación, inmigrantes, madres solteras, víctimas de violencia de género...

Es por tanto, todo un reto para esta Corporación dar cabida y solución a esta problemática, por lo que nos proponemos definir y organizar una Oferta de Viviendas Sociales que incida en las condiciones de vida de los más vulnerables, buscando los medios para obtener una oferta suficiente de viviendas asequibles en condiciones de habitabilidad, impulsando entre otras, actuaciones en el propio casco histórico para fomentar la venta o el alquiler. La vivienda social, será en la medida de lo posible, otro foco de inversión prioritario en materia de urbanismo.

Entre otros aspectos, vamos a marcar un PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de intereses de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un período muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.





## PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).





Tal como prevé el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se prevé el fomento de la participación de los agentes económicos y sociales más representativos del municipio en el PMVS y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan.
- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población.
- los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

Se desarrolla en tres fases:

- 1.- La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.
- 2.- La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.
- 3.- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

Se procede a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Desde el inicio, se transmite a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

Se fomenta la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del Ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al Ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, previo a la aprobación del Plan, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos para la definición de las propuestas definitivas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas (sesiones colectivas, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, así como otras técnicas de participación, etc.).

Inicialmente se realizó una comunicación municipal a través de la web del inicio de la redacción del PMVS. Posteriormente se realizó una encuesta tipo a los ciudadanos de Espartinas, fomentando el conocimiento y participación en el Plan de vivienda por vivienda.

Todo ello supuso un fomento de la participación de los ciudadanos y el fomento de la inscripción de los interesados en el Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida.

Así se obtuvieron los datos y se realizó una valoración de la opinión pública.





Con el presente documento se realiza la elaboración del programa de actuación (propuestas), que supondrá la participación de los ciudadanos y grupos cualificados en los temas específicos del Plan, incluso la participación pública en la realización y presentación de alegaciones sobre el Plan.

Una vez aprobado el Plan e informado por la Consejería competente en vivienda, se evaluará periódicamente el nivel de cumplimiento temporal y el resultado de los objetivos establecidos.

El PMVS de Espartinas se ha construido colectivamente.

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, se ha pretendido recoger las acciones de comunicación realizadas y previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Para ello hemos formulado en su conjunto una propuesta del Proyecto de Comunicación y Participación pública para el PMVS, que nos ayuda a planificar, a pensar en lo que vamos a realizar, cuando lo realizaremos y en cómo nos planteamos conseguir la idea que tenemos.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad.

Para la elaboración de nuestro Plan de Comunicación hemos tenido claro los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El Plan de participación ciudadana tiene unos contenidos mínimos. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el PMVS, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su municipio. Para ello, se precisa que la ciudadanía de Espartinas se exprese a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales de Espartinas.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas. Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

## **- OBJETIVOS, PROPUESTAS Y ACCIONES.**

### **Objetivos principales**

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

### **Objetivos específicos**

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía hemos necesitado:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.





- Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.
  - Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
  - Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
  - Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda, así como las necesidades de la vecindad en materia de adecuación de vivienda, a través de los servicios municipales.
  - Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
  - Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.
  - Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
  - Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.
- **PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN (AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES, ASOCIACIONES PROFESIONALES Y VECINALES, CONSUMIDORES, COLECTIVOS SOCIALES, SECTORES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA).**

Os presentamos las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se han llevado a cabo. Se ha tratado de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y comprensivo.





## ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

| DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                     | Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.                                                                                                                                                     |
| Objetivos                                       | Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Espartinas                                                                                   |
| Responsables                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación.</li><li>- Sevilla Activa SAU.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Audiencia objetivo                              | La ciudadanía de Espartinas en general                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes | La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Recursos y<br>materiales                        | <p>La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU.</p> <p>Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.</p> |
| Canales de<br>comunicación                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Díptico informativo, en su caso.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Observaciones                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                              |





| ENCUESTA A DEMANDANTES                          |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                     | <p><b>Encuesta:</b> se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y pagina web.</p> <p>Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.</p>  |
| Objetivos                                       | Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales. |
| Responsables                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Técnicos Municipales.</li><li>- Sevilla Activa SAU (asesoramiento)</li></ul>                                                                                                                      |
| Audiencia objetivo                              | Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.                                                                                                                                                                                |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes | Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.                                                                                                                                          |
| Recursos y<br>materiales                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación</li><li>- Informático municipal en su caso.</li><li>- Recursos de Sevilla Activa SAU.</li></ul>                                        |
| Canales de<br>comunicación                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Encuesta en sí.</li><li>- Medios de comunicación.</li><li>- Redes sociales.</li></ul>                                                                                                             |
| Observaciones                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.</li></ul>                                                                                                                 |





## ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

| DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS                    |                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                     | Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.                                                                                              |
| Objetivos                                       | Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales. |
| Responsables                                    | Supervisión y coordinación:<br><ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li></ul>                                                                                                                                 |
| Audiencia objetivo                              | La ciudadanía en general.                                                                                                                                                                                                      |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes | De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.                                                                                 |
| Recursos y materiales                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>                                                                                                                               |
| Canales de comunicación                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Medios de comunicación.</li></ul>                                                                                                                      |
| Observaciones                                   | Coste Municipal: recursos propios municipales.                                                                                                                                                                                 |





| EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                                       | <p><i>Exposición pública en espacio municipal.</i></p> <p><i>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</i></p> <p><i>Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i></p> |
| Objetivos                                                         | <p><i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i></p>                                                                                                                                                                  |
| Responsables                                                      | <p>- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Audiencia objetivo                                                | <p>Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.</p>                                                                                                                                                                                                       |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes                   | <p>Se pueden proponer en <b>dos momentos</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.</li><li>- Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la Aprobación definitiva del PMVS.</li></ul>                                                                                                                                                |
| Recursos y<br>materiales                                          | <p>La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>                                                                                                                                                                                       |
| Canales de<br>comunicación                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Notas de prensa.</li><li>- Medios de comunicación (prensa, radio).</li><li>- Redes sociales.</li><li>- Enviar invitaciones desde Alcaldía.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
| Observaciones                                                     | <p>Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.</p>                                                                                                                                                                                                                    |





## ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

| PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                     | Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Objetivos                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad.</li><li>- Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente.</li><li>- Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.</li></ul> |
| Responsables                                    | Alcaldía y Concejalía de Urbanismo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Audiencia objetivo                              | Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes | <ul style="list-style-type: none"><li>- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.</li><li>- Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.</li></ul>                                                                                                                                                                                          |
| Recursos y<br>materiales                        | <p>La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>                                                                                                                                                        |
| Canales de<br>comunicación                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nota de prensa.</li><li>- Medios de Comunicación (radio, prensa).</li><li>- Redes sociales (Ayuntamiento).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                          |
| Observaciones                                   | Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |





#### **- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.**

La exposición pública del PMVS se realizará en salón municipal de plenos del Ayuntamiento de Espartinas.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

#### **- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

#### **- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.**

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.





ANEXOS.





## I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

### I.1 Población y demanda residencial. I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

#### PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

##### aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| nº viviendas totales           | 5.512 |
| nº viviendas de más de 55 años | 623   |
| nº viviendas anteriores a 1981 | 1292  |

superficie y programa

|          |      |                 |       |
|----------|------|-----------------|-------|
| <30 m2   | 11   | 1 habitación    | *     |
| 30-60 m2 | 84   | 2 habitaciones  | *     |
| 61-75m2  | 64   | 3 habitaciones  | 217   |
| 76-90m2  | 356  | 4 habitaciones  | 429   |
| >90m2    | 1219 | >4 habitaciones | 2.957 |

accesibilidad

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| nº viviendas unifamiliares totales       | 5204 |
| nº viviendas en plurifamiliares totales  | 108  |
| nº viviendas unifamiliares no accesibles | 3078 |

infravivienda

|   |
|---|
| 0 |
|---|

##### régimen de tenencia, titularidad y uso

|                      |        |
|----------------------|--------|
| nº viviendas totales | 5.512  |
| en propiedad         | 85,97% |
| en alquiler          | 14,03% |
| principales          | 4.555  |
| secundarias          | 573    |

##### viviendas deshabitadas

##### vivienda pública

|     |
|-----|
| 384 |
|-----|

##### oferta y mercado

|             | nº viviendas | precio medio por vivienda | por m2                 |
|-------------|--------------|---------------------------|------------------------|
| en venta    | 266          | 1.358                     | eur/m <sup>2</sup>     |
| en alquiler | 29           | 6,01                      | eur/m <sup>2</sup> mes |

##### Patrimonio Municipal de Suelo

##### Registro Municipal de Solares y

| nº  | capacidad viviendas |
|-----|---------------------|
| 918 |                     |

##### Órgano de gestión

##### Datos básicos de población y vivienda

##### existente

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| nº habitantes                    | 16.048         |
| nº inscritos RMDVP               | 42 (caducadas) |
| Censo 2011                       |                |
| viviendas totales                |                |
| ayudas rehabilitacion concedidas |                |
| adecuacion funcional basica      | 2              |
| infravivienda                    | 0              |
| protegidas                       | *              |
| públicas                         | *              |
| en alquiler                      | *              |
| viviendas graves deficiencias    | 10             |

##### proyección

|                           |        |
|---------------------------|--------|
| población                 | 16.549 |
| hogares                   | 5.500  |
| viviendas totales         |        |
| propuesta infravivienda   |        |
| protegidas                |        |
| públicas                  |        |
| en alquiler               |        |
| alojamientos transitorios |        |





## II.-Programa de actuación. Resumen.

| VIVIENDA                                                       | n.º viviendas | evaluación económica | límite temporal | ubicación y descripción |
|----------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------|-------------------------|
| <b>acceso y uso eficiente del parque residencial existente</b> |               |                      |                 |                         |
| actuaciones en defensa de la vivienda                          | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | POBLACION AFECTADA      |
| puesta en mercado de vivienda deshabitada                      | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | POBLACION AFECTADA      |
| alquiler social                                                | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | POBLACION AFECTADA      |
| permuta de viviendas                                           | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | POBLACION AFECTADA      |
| parque público                                                 | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | POBLACION AFECTADA      |
| <b>promoción de vivienda / alojamiento</b>                     |               |                      |                 |                         |
| promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler           | 2328          | ANUAL                | 5 AÑOS          | SECTORES DESFAVORECIDOS |
| cesión de uso                                                  | *             |                      |                 |                         |
| alojamientos transitorios                                      | 2328          | ANUAL                | 5 AÑOS          | SECTORES DESFAVORECIDOS |
| <b>suelo</b>                                                   |               |                      |                 |                         |
| Patrimonio Municipal de Suelo                                  | 387           | ANUAL                | 5 AÑOS          | PARCELAS MUNICIPALES    |
| registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas         | *             |                      |                 |                         |
| reserva de suelo para vivienda protegida                       | 387           | ANUAL                | 5 AÑOS          | AMBITOS PGOU            |
| <b>REHABILITACIÓN</b>                                          |               |                      |                 |                         |
| <b>infravivienda</b>                                           |               |                      |                 |                         |
| eliminación de infravivienda                                   | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | CASCO URBANO            |
| <b>parque residencial</b>                                      |               |                      |                 |                         |
| parque residencial edificios                                   | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | CASCO URBANO            |
| parque residencial viviendas                                   | 3             | ANUAL                | 5 AÑOS          | CASCO URBANO            |
| <b>mejora de la ciudad existente</b>                           |               |                      |                 |                         |
| actuaciones de rehabilitación integral                         | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | CASCO URBANO            |
| proyectos piloto                                               | *             |                      |                 |                         |
| espacio público                                                | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | CASCO URBANO            |
| <b>INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA</b>                |               |                      |                 |                         |
| oficina local                                                  | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | AYUNTAMIENTO            |
| registro                                                       | *             | ANUAL                | 5 AÑOS          | AYUNTAMIENTO            |





### **III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.**

(Se incorporarán en el proceso temporal de tramitación y desarrollo del PMVS).





#### IV.-Otros

1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA.
2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.
3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.
4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.
5. LEGISLACIÓN.
6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS.





## 1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2022-2025.

**El Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025** regulado por el Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, por el que se regula el Bono Alquiler Joven y el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, tiene como objetivos a corto plazo:

- Facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler a aquellos arrendatarios con menos recursos.
- Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables, incluidos supuestos de vulnerabilidad sobrevenida, mediante ayudas directas al alquiler y a los gastos de suministros y comunidad de hasta el 100% de la renta del alquiler y de dichos gastos.
- Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.
- Fomentar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.
- Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.

Y como objetivos a medio plazo:

- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social mediante el impulso del parque público de vivienda, estableciendo ayudas a la adquisición de viviendas por las administraciones públicas o sus entidades vinculadas o dependientes.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible para las personas mayores o con discapacidad, mediante ayudas a la promoción de viviendas con diseño, instalaciones y servicios que respondan a sus especiales circunstancias, ya sean de titularidad pública o privada, y ya sean de nueva edificación o procedentes de la rehabilitación de edificios preexistentes que se vayan a destinar durante un plazo determinado al alquiler asequible con rentas limitadas y para arrendatarios con ingresos limitados.
- Incrementar la oferta de alojamientos y viviendas en alquiler, impulsando la promoción de alojamientos temporales, de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales y otras similares en las que, en todo caso, se reduce la superficie privativa de alojamiento o vivienda y se incrementa la superficie de interrelación en comparación con las soluciones habituales de viviendas, que vayan a ser destinados al alquiler, la cesión en uso o a cualquier régimen temporal similar admitido en derecho.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler social impulsando la puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas a las comunidades autónomas y entidades locales, así como a sus entidades vinculadas o dependientes para que sean destinadas a dicho alquiler social.
- Incrementar la oferta de vivienda en alquiler asequible o social mediante la puesta a disposición de las comunidades autónomas y entidades locales, así como de sus entidades vinculadas o dependientes, de viviendas libres de gestores privados de vivienda en alquiler para su alquiler como vivienda asequible o social.

Adicionalmente, son también objetivos del Plan seguir contribuyendo a la mejora de la accesibilidad de nuestras viviendas, impulsar la regeneración y renovación urbana y rural de zonas degradadas y ámbitos en los que todavía impera el chabolismo y la infravivienda y atender al pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda.





## PROGRAMAS DE AYUDAS

### Programa 1: Programa de subsidiación de préstamos convenidos

#### Programa de subsidiación de préstamos convenidos

|                      |                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objeto</b>        | Atender el pago de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos, regulados en anteriores planes estatales de vivienda, a aquellas personas beneficiarias que tengan derecho a la misma de acuerdo con la normativa de aplicación. |
| <b>Beneficiarios</b> | Los reconocidos en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.                                                                                                                                                                     |
| <b>Ayuda</b>         | La subsidiación reconocida en el correspondiente Plan Estatal del que proceda.                                                                                                                                                          |

## PROGRAMAS DE AYUDAS PARA EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA

### Programa 2: Programa de ayuda al alquiler de vivienda

#### Programa de ayuda al alquiler de vivienda

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objeto</b>                                         | Ayudas para el disfrute de una vivienda en régimen de alquiler o de cesión de uso.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Beneficiarios</b>                                  | Personas arrendatarias.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Tipo de vivienda</b>                               | Vivienda habitual y permanente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia</b> | 3IPREM.<br>4IPREM familia numerosa general, personas con discapacidad y víctimas de terrorismo.<br>5IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.                                                                                                                                                          |
| <b>Cuantía de la ayuda</b>                            | Ayuda hasta el 50% de la renta del alquiler.                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Alquiler máximo</b>                                | Límite del alquiler con carácter general hasta 600€/mes o hasta 300€/mes para alquiler de habitación (hasta 900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450€ en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA). |
| <b>Plazo</b>                                          | Hasta 5 años.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |





**Programa 3: Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**

**Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables**

|                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objeto</b>                | Facilitar solución habitacional inmediata para víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.                                                                                  |
| <b>Beneficiarios</b>         | Víctimas de violencia de género, personas que hayan sido objeto de desahucio, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.                                                                                                                                          |
| <b>Cuantía de la ayuda</b>   | Ayuda directa al alquiler de hasta 600€/ mes (900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA).<br>Ayuda directa para gastos de mantenimiento, comunidad y suministros básicos de hasta 200€/mes (hasta el 100% de los gastos).                |
| <b>Solución habitacional</b> | Vivienda pública o privada adecuada a las circunstancias: tamaño, servicios, accesibilidad y localización.<br>En defecto de vivienda, extensible provisionalmente a cualquier alojamiento o dotación residencial que salvaguarde el derecho a la intimidad y la libertad de tránsito. |
| <b>Plazo</b>                 | Hasta 5 años.                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Programa 4: Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida**

**Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida**

**Beneficiarios**

Personas arrendatarias de vivienda habitual en el supuesto de vulnerabilidad sobrevenida.

**Cuantía de la ayuda / Requisitos**

- Ayuda directa al alquiler de hasta 900€/mes (hasta el 100% de la renta)
- Vulnerabilidad sobrevenida en los 2 años anteriores a la solicitud de la ayuda
- Tras devenir vulnerable:

o Límite de ingresos unidad de





|                                                         |                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                         | <p>convivencia 3 IPREM</p> <p>o Reducción de los ingresos: Mínimo 20%</p> <p>Esfuerzo para el pago de la renta arrendaticia &gt;30% de los ingresos netos de la unidad de convivencia.</p>  |
| <b>Límite de ingresos (Antes de devenir vulnerable)</b> | <p>5 IPREM.</p> <p>5,5 IPREM familia numerosa general y personas con discapacidad y víctima de terrorismo.</p> <p>6 IPREM familia numerosa especial y personas con discapacidad severa.</p> |
| <b>Plazo</b>                                            | Hasta 2 años.                                                                                                                                                                               |

#### Programa 5: Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico

##### Programa 5.1 Ayuda al Alquiler

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiarios</b>                                  | Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Tipo de vivienda</b>                               | Vivienda habitual y permanente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia</b> | <p>3 IPREM.</p> <p>4 IPREM personas con discapacidad.</p> <p>5 IPREM personas con discapacidad severa.</p>                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Límite de alquiler</b>                             | <p>Alquiler hasta 600€/mes.</p> <p>Hasta 300€/mes para alquiler de habitación (hasta 900€ en determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA-CCAA, o hasta 450€ en alquiler de habitación para determinados supuestos previo acuerdo de la Comisión de Seguimiento MIMTA-CCAA).</p>                                                |
| <b>Cuantía de la ayuda</b>                            | <p>Límite de la ayuda hasta 60% renta mensual.</p> <p>Compatible con Bono Alquiler Joven: En este caso la ayuda es de hasta el 40% de la diferencia entre el alquiler de la vivienda y la ayuda del Bono Alquiler Joven, con el límite conjunto (suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de este programa de ayuda) del 75% de la renta del alquiler.</p> |
| <b>Plazo</b>                                          | Hasta 5 años.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

##### Programa 5.2 Ayuda a la compra en municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes





|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiarios</b>                                  | Jóvenes de hasta 35 años (incluidos).                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Tipo de vivienda</b>                               | Vivienda habitual y permanente.                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia</b> | 3 IPREM.<br>4 IPREM personas con discapacidad.<br>5 IPREM personas con discapacidad severa.                                                                                                                                                           |
| <b>Cuantía de la ayuda/ Requisitos</b>                | Hasta 10.800€ con límite del 20% del precio de adquisición.<br>Precio de adquisición inferior a 120.000 €.<br>Domicilio habitual y permanente durante un mínimo de 5 años.<br>Municipios o núcleos de población igual o inferior a 10.000 habitantes. |

## PROGRAMAS DE INCREMENTO DE OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER

### Programa 6: Programa de incremento del parque público de viviendas

#### Programa de incremento del parque público de viviendas

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objeto</b>                                                                   | Adquisición de vivienda para incrementar el parque público con destino al alquiler social.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Beneficiarios</b>                                                            | Administraciones públicas, organismos públicos y entidades de derecho público empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles mayoritariamente participadas por las administraciones públicas o en las que se garantice la permanencia y control de las administraciones públicas en al menos el 50 por ciento del capital. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública. |
| <b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos</b> | Hasta 3 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Cuantía de la ayuda / límite del alquiler</b>                                | <b>Adquisición de viviendas:</b><br>Ayuda de hasta 60% de precio de adquisición.<br>En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 6.000 euros/vivienda con límite del 75% de inversión.<br><b>Límite del alquiler:</b><br>Primer año vigencia RD: Hasta 5€/m <sup>2</sup> útil/vivienda (adicionalmente 60% de dicha cuantía por m <sup>2</sup> /superficie útil garaje o trastero). En                                                             |





posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.

#### Requisitos

Destino al alquiler durante 50 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.

### Programa 7: Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad

#### Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad

#### Beneficiarios

Personas físicas.  
Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas.  
Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública.

#### Tipo de vivienda

Promociones de alojamientos o viviendas de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con alquiler limitado. Con prestaciones adicionales para personas mayores y con discapacidad (asistencia social, atención médica básica disponible veinticuatro horas, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación).

#### Límite de ingresos de la unidad de convivencia

5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo en la Comisión de seguimiento MITMA/CCAA).

#### Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler

Ayuda de hasta 700 €/m<sup>2</sup>/vivienda o alojamiento, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión.  
**Límite del alquiler (mensual):**  
Primer año vigencia RD: Hasta 10€/m<sup>2</sup>/vivienda o alojamiento.  
En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.

#### Requisitos

Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.





## Programa 8: Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

### Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares

|                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiarios</b>                                                            | Personas físicas<br>Administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas.<br>Fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública. |
| <b>Tipo de vivienda</b>                                                         | Promociones de alojamientos de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios, así como de promociones de modalidades residenciales tipo cohousing, de viviendas intergeneracionales o similares, que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento con renta limitada.                                                                                                                                                                                            |
| <b>Límite de ingresos de la unidad de convivencia de los futuros inquilinos</b> | 5 IPREM (este límite podrá ser modificado por acuerdo de la Comisión de Seguimiento MITMA/CCAA).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler</b>                                | Ayuda de hasta 420 €/m <sup>2</sup> de sup.útil de vivienda o alojamiento y espacios de interrelación, con los límites de 50.000 €/alojamiento o vivienda y del 50% de inversión.<br><b>Límite del alquiler (mensual):</b><br>Primer año vigencia RD: Hasta 8€/m <sup>2</sup> útil de vivienda o alojamiento y espacio de interrelación.<br>En posteriores años las actualizaciones de este límite se harán conforme al IPC.                                                                 |
| <b>Requisitos</b>                                                               | Destino al alquiler durante 20 años como mínimo. Nota marginal en el Registro de la Propiedad.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

## Programa 9: Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social

### Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social

|                      |                                                      |
|----------------------|------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiarios</b> | Comunidades Autónomas, entidades locales y entidades |
|----------------------|------------------------------------------------------|





|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                  | dependientes o vinculadas, entidades públicas en general y entidades y fundaciones sin ánimo de lucro dedicadas a la promoción y/o gestión de viviendas protegidas.                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Tipo de vivienda</b>                          | Vivienda habitual y permanente para alquiler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Límite de ingresos de los inquilinos</b>      | Hasta 3 IPREM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler</b> | Ayuda de entre 150 y 175 €/m <sup>2</sup> /vivienda para que el beneficiario haga frente a la cesión del usufructo de la vivienda por parte de la SAREB o de entidades públicas.<br>En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 8.000 euros/ vivienda con límite del 75% de inversión.<br>Precio del alquiler (mensual): Entre 150 y 350€. |
| <b>Plazo</b>                                     | Viviendas cedidas por la SAREB o entidad pública durante un plazo mínimo de 5 años.                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**Programa 10: Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social**

**Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social**

|                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Beneficiarios</b>                             | Propietarios de vivienda que las cedan a las comunidades autónomas, entidades locales o a sus entidades dependientes o vinculadas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Tipo de vivienda</b>                          | Vivienda habitual y permanente para alquiler.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Límite de ingresos</b>                        | Ingresos de los inquilinos: Hasta 5 IPREM.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Cuantía de la ayuda / Límite del alquiler</b> | Ayuda de la mitad de la diferencia entre el alquiler social (que determina la CCAA y nunca superior a 400 euros/mes) y el precio de mercado que se acuerde en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA.<br>En caso de necesidad de obras de habitabilidad o accesibilidad: Hasta 8.000 euros/ vivienda con límite del 75% de inversión.<br><b>Precio del alquiler (mensual):</b><br>Hasta 400€ (incrementado en la mitad de la diferencia entre el alquiler social y el precio de mercado acordado en la comisión de seguimiento MITMA/CCAA). |
| <b>Plazo</b>                                     | Viviendas cedidas durante un plazo mínimo de 7 años.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |





## PROGRAMAS DE MEJORA A LA ACCESIBILIDAD Y ERRADICACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

### Programa 11: Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

#### Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objeto</b>              | Mejora de la accesibilidad a las viviendas y dentro de las viviendas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Beneficiarios</b>       | Propietarios o usufructuarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila, de edificios de tipología residencial de vivienda colectiva, de viviendas incluidas en un edificio de tipología residencial de vivienda colectiva. Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, propietarias de las viviendas. Comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Sociedades cooperativas. Propietarios que, de forma agrupada sean propietarios de edificios y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Tipo de vivienda</b>    | Vivienda habitual y permanente.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Cuantía de la ayuda</b> | <p><b>Viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila:</b><br/>Hasta 12.500 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC).<br/>Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad.<br/>Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.</p> <p><b>Edificios de viviendas de tipología residencial colectiva:</b><br/>Hasta 9.000 €/vivienda y 90 €m2 de superficie construida de local comercial (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC).<br/>Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad.<br/>Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.</p> <p><b>Viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial colectiva:</b><br/>Hasta 6.000 €/vivienda (Adicionalmente 1.000€/vivienda si es BIC).<br/>Hasta 15.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad.<br/>Hasta 18.000 €/vivienda en caso de residente en el edificio con discapacidad severa.</p> <p>En todo caso: límite del 60 % del coste de la actuación (hasta el 80% en caso de residente con discapacidad o mayor de 65 años).</p> |





## Programa 12: Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

### Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objeto</b>              | Financiación de actuaciones conjuntas de rehabilitación, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales, de gestión y cualquier otro necesario para la <b>erradicación de zonas degradadas</b> o áreas en las que existe <b>chabolismo y/o infravivienda</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Beneficiarios</b>       | Quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral de las actuaciones.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Cuantía de la ayuda</b> | Adecuación: Hasta 5.000€/ vivienda (límite del 80% de la inversión).<br>Rehabilitación: Hasta 15.000€/vivienda (límite del 80% de la inversión).<br>Adquisición o nueva construcción: Hasta 50.000€/viv (límite del 80% de la inversión).<br>Urbanización y reurbanización: Hasta el 80% del coste de las obras.<br>Realojo: Hasta 5.000€/año (máximo 5 años) por unidad de convivencia.<br>Demolición: Hasta el 80% del coste de las obras de demolición.<br>Gestión y equipos técnicos: Hasta el 80% del coste de la redacción de proyectos y dirección de obras, informes técnicos y certificados, tramitaciones administrativas, actuaciones de los equipos y oficinas de planeamiento, de información y de los costes asociados a la gestión de la actuación. |
| <b>Plazo</b>               | 8 años.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

### Programa seguro de protección

## Programa 13: Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

### Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia

|                             |                                                                                                                                     |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Objeto</b>               | Concesión de ayudas a los propietarios arrendatarios de viviendas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia. |
| <b>Beneficiarios</b>        | Propietarios arrendadores de las viviendas sea cual sea su naturaleza jurídica.                                                     |
| <b>Tomadores del seguro</b> | Comunidades Autónomas o ciudades de Ceuta y Melilla o el arrendador.                                                                |
| <b>Importe asegurado</b>    | Renta arrendaticia anual.                                                                                                           |





**Cuantía de la ayuda**

Hasta el 5% de la renta arrendaticia anual.

**Plazo**

1 año.





## 2. PLAN VIVE EN ANDALUCÍA, DE VIVIENDA, REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA DE ANDALUCÍA 2020-2030<sup>7</sup>

Con fecha 3 de julio de 2020 se ha publicado el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 y Decreto 6/2022, de 18 de enero, por el que se modifica.

Este Plan concreta las políticas de vivienda y rehabilitación en nuestra Comunidad Autónoma para el referido periodo, previéndose su revisión una vez transcurridos 5 años de vigencia.

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 en riesgo de exclusión social, a personas mayores, a personas con discapacidad, a mujeres embarazadas sin recursos, a víctimas de violencia de género y de terrorismo, familias numerosas, las que se encuentren en riesgo de desahucio o de exclusión social y los jóvenes extutelados de la Junta de Andalucía.

Sus ejes de actuación tienden, a facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, garantizando las ayudas necesarias para evitar la pérdida de vivienda por motivos económicos y la gestión de bolsas de viviendas destinadas al realojo de personas en situación de emergencia habitacional y a personas que hayan sido desahuciadas de sus viviendas, así como, fomentar el acceso de los ciudadanos a la vivienda a un precio asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler y en venta.

Este Plan se nutre de objetivos planteados en la Agenda Urbana de Andalucía, como el de avanzar en la construcción de ciudades ajustadas al modelo mediterráneo con una equilibrada compacidad, una eficiente complejidad y mayor sostenibilidad, con el objetivo de lograr ciudades más humanas, tanto mediante la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para garantizar la accesibilidad en los edificios de viviendas, la eficiencia energética y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos, como impulsando la regeneración urbana a través de programas que intervengan en la ciudad consolidada con la intención de rehabilitar áreas que han quedado especialmente degradadas en la ciudad, impulsando ciudades más sostenibles y humanas.

Actuar sobre los edificios de interés arquitectónico, es otro de los objetivos de este Plan, mediante la rehabilitación y adecuación de sus espacios, bien para seguir prestando su función, o atribuyéndoles nuevos usos, todo ello como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

Igualmente, el Plan VIVE establece como objetivo mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda, garantizando la sostenibilidad de una actividad investigadora de calidad y orientada a la utilidad para la mejor actuación y gestión por parte de las Administraciones Públicas, asegurando la difusión del conocimiento disponible. La información y el conocimiento obtenidos deben tener como finalidad establecer las estrategias más adecuadas de intervención.

<sup>7</sup> Véase el Plan Vive en Andalucía, de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana de Andalucía 2020-2030 En el siguiente enlace bajo los epígrafes que se acompañan se puede acceder directamente a la información de los distintos programas que abarca el Plan Vive, requisitos de los beneficiarios, documentación a aportar y ayudas públicas que se pueden obtener **una vez que se abran las convocatorias pertinentes.**

<https://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoinfraestructurasyordenaciondelterritorio/areas/vivienda-rehabilitacion/planes-instrumentos/paginas/plan-vive-principal.html>





## PROGRAMAS DE AYUDAS PUBLICAS DEL PLAN VIVE

### Rehabilitación residencial

- Programa de rehabilitación de viviendas
- Programa de rehabilitación de edificios
- Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública
- Programa de adecuación funcional básica de viviendas
- Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana

### Rehabilitación urbana

- Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)
- Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio.
- Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad.
- Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro.

### Vulnerabilidad residencial

- Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.
- Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.
- Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social.
- Asesoramiento ante ocupación ilegal y protección de la vivienda.
- 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.

### Investigación, Formación, Difusión, Cooperación y Foro Andaluz de la Vivienda

- Investigación
- Formación
- Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura.





- Programas de cooperación territorial europea
- Foro Andaluz de la Vivienda.





### 3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.



Ayuntamiento de  
Espartinas

AYUNTAMIENTO

PERFIL DEL CONTRATANTE

MUNICIPIO

SEDE ELECTRÓNICA



NULL°C

Actualidad / Noticias / EL AYUNTAMIENTO INICIA LOS TRABAJOS PARA CONTAR CON UN PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

## EL AYUNTAMIENTO INICIA LOS TRABAJOS PARA CONTAR CON UN PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO



16/07/2021

asuntos sociales, urbanismo

El Ayuntamiento de Espartinas ha iniciado los trabajos para contar con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, con el objetivo de promover la construcción de viviendas asequibles para las familias espartineras que más lo necesitan, incidiendo en la creación de un parque municipal de vivienda en alquiler social, muy demandado por la ciudadanía y de lo que carece nuestra localidad.

El Plan Municipal es un documento que recoge las necesidades de vivienda del municipio de Espartinas, y detalla las medidas que se deben impulsar desde el Gobierno Local para responder a esta demanda. Para ello, contaremos con la participación de la ciudadanía de Espartinas. Queremos conocer vuestras necesidades en cuestión de vivienda para poder especificar cuáles deben ser las soluciones que desde el Ayuntamiento se deban promover para elaborar un parque municipal de vivienda que cumpla con las expectativas de la ciudadanía.

En los próximos días se publicará una encuesta donde los vecinos y vecinas de nuestra localidad podrán expresar sus inquietudes y necesidades en materia de vivienda. Esperamos y deseamos contar con vuestra participación.

El Ayuntamiento cumplirá además con lo establecido en la [Ley Andaluza 1/2010](#) de contar obligatoriamente con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que permitirá además a nuestra localidad a tener acceso a bonificaciones en las convocatorias de ayudas destinadas a vivienda y urbanismo.





#### 4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

## **PROPUESTA DE TEXTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL DE LA MODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE ESPARTINAS EN ARAS A SU ADAPTACIÓN A LA NUEVA NORMATIVA AUTONÓMICA REGULADORA DE LOS REGISTROS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El Ayuntamiento de Espartinas, en virtud de la potestad reglamentaria derivada del art. 4.1.a) de la Ley 7/1985, reguladora de las Bases de Régimen Local y con el fin de responder a lo dispuesto por la normativa vigente en materia de vivienda protegida, con fecha 04 de febrero de 2010, aprobó definitivamente la Ordenanza del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Espartinas.

Dicha Ordenanza, tenía por objeto constituir y regular el funcionamiento de dicho Registro, cuya finalidad principal era la de proporcionar información sobre las necesidades de viviendas existentes en el municipio de Espartinas a la Administración Local y a la Comunidad Autónoma para adecuar sus políticas de vivienda y suelo, así como establecer los mecanismos de selección para las adjudicaciones de viviendas protegidas en el municipio de Espartinas.

Transcurridos ya diez años desde su entrada en vigor, teniendo en cuenta la situación de liquidación en que se encuentra la sociedad municipal que tenía la encomienda de gestión del Registro, la experiencia acumulada, la nueva legislación y la actual realidad social con respecto a la vivienda, exige proceder a la modificación de la Ordenanza para acoger la nueva realidad y dotar de mayor concreción, claridad y celeridad a los procedimientos de inscripción, de selección de adjudicatarios y de adjudicación de viviendas, así como estructurar de forma más precisa el articulado de la Ordenanza, mediante su división en cuatro Títulos.

La Modificación de la Ordenanza exige adecuar los procedimientos a lo regulado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, que aprueba el nuevo Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, a su vez modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto, que modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Recientemente en el BOJA de 03 de julio de 2020, con vigencia desde el 04 de julio, se ha publicado el Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 y que deroga el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, normativa toda esta que ha de ser tenida en cuenta en la revisión de la presente Ordenanza. Además, el D. 1/2012 deroga expresamente lo dispuesto por la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 1 de julio de 2009, norma que sirvió de base para la elaboración de la anterior Ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Espartinas, Ordenanza esa que además contemplaba la encomienda de gestión a la sociedad municipal ESELSA, actualmente en liquidación, lo que lleva inexcusablemente a la necesaria revisión de dicha Ordenanza para su adecuación a la nueva realidad municipal y normativa actualmente vigente.

Página 1 de 20





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

La nueva ordenanza unifica los criterios para la cuantificación y cualificación de la demanda y establece principios generales en la elección de las personas inscritas.

Así, el Título preliminar en esta norma introduce el texto normativo, definiendo el objeto, alcance y principios rectores que deben presidir el funcionamiento del Registro.

El Título primero regula el procedimiento para la inscripción en el Registro Público Municipal como demandante de vivienda protegida, así como para la modificación y cancelación de dicha inscripción.

Las modificaciones contenidas en el nuevo texto, vienen a adecuar estos procedimientos, a las necesidades reales de los ciudadanos que demandan acceder a una vivienda protegida y de evitar así, dilaciones en los procedimientos de adjudicación en este tipo de viviendas.

Entre las modificaciones a destacar en este Título I, está la excepción recogida respecto a los requisitos para poder ser inscritas en el Registro, de aquellas personas o unidades familiares o de convivencia, que aún teniendo vivienda en propiedad, necesiten otra adaptada a sus circunstancias familiares, por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se tenga que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales. Estos adjudicatarios deberán transmitir el inmueble en propiedad, pudiendo el Registro, en su caso, aceptar la puesta a disposición u otras formas de cesión de estas viviendas.

También se incorporan los nuevos modelos familiares y se amplía el propio concepto de unidad familiar. De esta forma, se autoriza a ambos padres, en caso de custodia compartida, la inscripción del menor en sus solicitudes de inscripción y se considerará unidad familiar a aquella que integre a personas en situación de dependencia, con independencia de la relación filial que mantenga.

Por otro lado, los demandantes podrán mostrar su interés en formar parte de una cooperativa de viviendas como vía para facilitar su elección en estas promociones.

En el Título II, se regula el procedimiento de selección de adjudicatarios entre los inscritos, proceso que incluye no sólo a las adjudicaciones de viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas.

Por último, en el Título III se define el proceso para la adjudicación de viviendas protegidas a los seleccionados inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Espartinas, proceso que incluye no sólo a la adjudicación de vivienda protegida, autonómica o municipal, de nueva construcción sino también en segunda transmisión e incluso las de otras viviendas libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

La modificación también se adapta a la nueva situación del mercado financiero, permitiendo a los adjudicatarios rechazar la vivienda protegida si no obtienen el préstamo hipotecario, sufren una situación de desempleo sobrevenida o si la vivienda no se ajusta a sus circunstancias





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

familiares. Estas renunciaciones no se considerarán voluntarias y, por tanto, se les podrá ofertar con posterioridad otra vivienda sin tener que participar en otro procedimiento de selección.

## TÍTULO PRELIMINAR

### ARTÍCULO 1. OBJETO Y PRINCIPIOS RECTORES.

1. La presente Ordenanza Municipal tiene por objeto regular el funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio de Espartinas, así como el consiguiente fichero automatizado de datos protegidos.

2. Asimismo, establecen las bases y los procedimientos para la solicitud, modificación y cancelación de inscripciones en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas.

Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.

3. Finalmente, la Ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a la administración municipal y a la de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

### ARTÍCULO 2. NATURALEZA, ÁMBITO TERRITORIAL Y COMPETENCIA PARA LA GESTIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

1. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de vivienda protegida, cuyo ámbito territorial es el del Municipio de Espartinas.

2. Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden al Ayuntamiento. El Ayuntamiento, en su caso, podrá utilizar instrumentos para la gestión directa o indirecta del Registro Público de Demandantes o para la gestión conjunta a través de entidades supramunicipales. En el supuesto de gestión directa, el Registro Público de Demandantes estará adscrito al Órgano Municipal con competencias en materia de Viviendas.

## TÍTULO I

### INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO. MODIFICACIÓN Y CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

#### SECCIÓN I. INSCRIPCIÓN.

### ARTÍCULO 3. REQUISITOS.

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad con capacidad jurídica y de obrar, y

Página 3 de 20





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

menores emancipados mediante resolución judicial, que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud, firmada por todos los mayores de edad y menores emancipados. Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guardia y custodia sea compartida por ambos progenitores o los que tengan régimen de visita establecido en virtud de resolución judicial.

En el supuesto de personas físicas incapacitadas, la solicitud se realizará con la asistencia del tutor, constando el incapacitado como titular.

2. La unidad familiar y/o de convivencia solicitante, deberá tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos y municipales de vivienda y suelo.

3. Ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia podrán ser titulares del Pleno dominio de otra vivienda protegida o libre, o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, con las excepciones previstas en la normativa autonómica en vigor.

4. Podrán inscribirse las personas que, teniendo otra vivienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se tenga que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud.

En estos casos, deberán transmitir o renunciar a la vivienda, o bien ponerla a disposición del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Espartinas, que podrá de forma discrecional aceptar estas viviendas para proceder a su comercialización, o renunciar a la misma, lo que se notificará oportunamente al interesado.

#### **ARTÍCULO 4. SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN.**

1. La solicitud se presentará en soporte telemático o en soporte papel ante el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Espartinas.

2. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

3. La solicitud, en su correspondiente modelo normalizado, teniendo en cuenta que la ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las administraciones públicas en su artículo 28.1 indica que "Los interesados deberán aportar al procedimiento administrativo los datos y documentos exigidos por las Administraciones Públicas..." y en su artículo 28.2 indica que "...tienen derecho a no aportar documentos que ya se encuentren en poder de la Administración actuante o hayan sido elaborados por cualquier otra Administración. La administración actuante podrá consultar o recabar dichos documentos salvo que el interesado se opusiera a ello", lleva implícita la autorización al Registro para verificar por vía electrónica los datos incluidos en la solicitud, entre otras, ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de

Página 4 de 20





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, la Dirección General de la Policía, así como los datos censales y catastrales. La solicitud incluirá los siguientes datos e información, o documentación en su caso, del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o de convivencia:

a. Nombre y apellidos, fecha de nacimiento y lugar de nacimiento, sexo, nacionalidad, estado civil, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o de convivencia.

Cuando la solicitud la presente una unidad familiar o de convivencia, en el caso de los menores de 14 años, la acreditación mediante el número del documento nacional de identidad podrá ser sustituido por el libro de familia.

b. En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o de convivencia, contendrá una declaración responsable sobre la composición de la citada unidad.

c. Declaración del solicitante para su inclusión en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda, previa consulta de datos o documentación que justifique la inclusión.

d. Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

e. Declaración responsable de no ser titular de Pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente. En el supuesto de poseer una vivienda protegida en régimen de alquiler, deberá renunciar a la misma, en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda.

Asimismo, podrán acceder a inscripción en el Registro las solicitudes cuyos titulares hayan adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre una vivienda igual o inferior al 50 por ciento, y el valor, calculada por metro cuadrado útil, no supere el precio máximo de venta del metro cuadrado útil de la vivienda protegida de régimen general correspondiente al municipio en que se ubique la vivienda a la que pretenden acceder, multiplicado por 25. A estos efectos, el valor de la cuota se calculará aplicando el porcentaje de la misma al valor de la vivienda determinado a efectos del impuesto de transmisiones patrimoniales.

Cuando se haya adquirido, a título de herencia o legado, una cuota del pleno dominio sobre varias viviendas, se entenderá esta misma limitación para la suma de todas las cuotas del pleno dominio.

Igualmente podrán acceder a inscripción en el RMDVP, las solicitudes cuyos titulares:

1. tengan una vivienda en propiedad o un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre la misma y haya sido declarada, mediante resolución firme judicial o administrativa, infravivienda o en ruina física.





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

2. Se les haya privado por sentencia judicial firme del uso de la vivienda que haya constituido su residencia habitual y permanente.

f. Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.

g. Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler o alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.

h. Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar o de convivencia. En el caso de viviendas de más de tres dormitorios, únicamente podrán marcar dicha preferencia, las unidades familiares o de convivencia que tengan 5 ó más miembros.

i. Necesidad de vivienda adaptada.

j. Lugar de Empadronamiento. En su caso, acreditación de la vinculación con la ciudad de Espartinas en los términos del artículo 14.c) de la presente Ordenanza.

Las personas víctimas de violencia de género o de terrorismo y las personas emigrantes retornadas, estarán exentas del cumplimiento de vinculación con el Municipio de Espartinas para gozar de preferencia en la adjudicación de las viviendas.

k. Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.

#### **ARTÍCULO 5. PROCEDIMIENTO. PLAZOS.**

1. Comprobado el cumplimiento por parte del solicitante de los requisitos exigidos para su inscripción como demandante de una vivienda protegida, el Registro comunicará a los interesados la resolución estimatoria de inscripción.

2. En caso de que los interesados incurrieran en alguna de las causas de denegación del artículo 8, el Registro notificará a los interesados la propuesta de resolución desestimatoria de inscripción, teniendo un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga.

Si las alegaciones presentadas fueran estimadas, se notificará la correspondiente resolución estimatoria de inscripción. En caso contrario, se emitirá la resolución desestimatoria de inscripción.

3. La inscripción se practicará en el Registro, mediante resolución del órgano del Ayuntamiento de Espartinas con competencias en materia de vivienda a la vista de la propuesta formulada por el propio Registro.

En la inscripción se harán constar, en todo caso, los datos requeridos en el artículo 4.3 de esta Ordenanza y el grupo o grupos de especial protección en que la persona y/o unidad familiar o de convivencia se incluye, de conformidad con los requisitos establecidos en el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo, tanto autonómico como municipal, vigente en cada momento para los distintos programas de vivienda y en atención a la preferencia sobre el régimen de tenencia





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

(Venta, Alquiler o Alquiler con opción a compra) y número de dormitorios de la vivienda, así como la fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.

#### **ARTÍCULO 6. PLAZO PARA RESOLVER.**

1. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud de inscripción en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.
2. En los procedimientos de solicitud de inscripción, el vencimiento del plazo de 2 meses sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.

#### **ARTÍCULO 7. EFECTOS Y VIGENCIA.**

1. La inscripción realizada otorga la condición de demandante de vivienda protegida, habilitándolo para participar en los procesos de adjudicación de las mismas.
2. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiera la condición de adjudicatario.
3. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.
4. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

A estos efectos, el Registro comunicará en el tercer trimestre del tercer año esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior. Dicha comunicación se realizará por medios telemáticos, preferentemente, o en soporte papel.

5. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar la información sobre los datos que han sido inscritos, así como el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos. La información se podrá obtener mediante visualización de los datos de forma gratuita o mediante documento escrito legible abonando la tasa aplicable para ello.

#### **ARTÍCULO 8. CAUSAS DE DENEGACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.**

1. Se incurrirá en causa de denegación de la inscripción en los siguientes casos:
  - a) Cuando no se aporten los datos requeridos. En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.
  - b) En aquellos casos en que los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente y en el art. 3 de la presente Ordenanza.

c) Asimismo, será causa de denegación la falsedad manifiesta en los datos o documentación aportada para la tramitación de la inscripción.

d) Cuando el integrante de una unidad familiar o de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta.

En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada. Se exceptuarán las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos en cuanto a éstos.

e) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.

f) En el supuesto en que no hayan transcurrido tres años desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda protegida o promoción para la que hubiesen sido seleccionados.

## SECCIÓN II

### MODIFICACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN

#### ARTÍCULO 9. SOLICITUD DE MODIFICACIÓN Y MODIFICACIÓN DE OFICIO.

1. Las personas inscritas, tienen la obligación de comunicar al Registro la modificación de los datos enumerados en el artículo 4 de esta Ordenanza y mantener actualizada la información que figura en el mismo mediante la comunicación, y documentación oportuna en su caso. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10%.

El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

Asimismo, deberán comunicar y se incorporarán al Registro otros datos sobre circunstancias sobrevenidas que puedan afectar a su inclusión en un programa determinado.

2. Con el fin de mantener actualizada la lista de demandantes, el Registro solicitará periódicamente a los organismos correspondientes en cada caso, los datos necesarios para conocer la variación económica y patrimonial de la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro, comunicando de oficio esta circunstancia al demandante, cuando suponga cambio en el grupo de acceso a la vivienda protegida en el que se hubiere ubicado.





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

Asimismo, el Registro modificará de oficio las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuar las modificaciones de los Planes de Vivienda y Suelo, tanto autonómicos como municipales.

#### **ARTÍCULO 10. PROCEDIMIENTO. PLAZOS.**

1. Comprobados los extremos de la modificación practicada a instancia de interesado o de oficio, el Registro comunicará al interesado la propuesta de modificación de la inscripción, disponiendo éste de un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga, salvo que se resuelva conforme a lo solicitado, en cuyo caso se notificará la resolución estimatoria.
2. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud de modificación en el plazo máximo de dos meses desde su presentación.
3. En los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, el vencimiento del plazo de 2 meses sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados que hubieran deducido la solicitud para entenderla estimada por silencio administrativo.
4. Los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo de dos meses para resolver, darán lugar a que los interesados que hubiesen comparecido den por desestimadas sus pretensiones por silencio administrativo.

#### **SECCIÓN III. CANCELACIÓN DE LA INSCRIPCIÓN.**

##### **ARTÍCULO 11. SOLICITUD DE CANCELACIÓN, CANCELACIÓN DE OFICIO Y CANCELACIÓN PROVISIONAL.**

1. La cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes se producirá por las siguientes causas:
  - a. Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.
  - b. Por solicitud de la persona inscrita, en ejercicio del derecho de cancelación. Cuando la inscripción recoja a varios demandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asiento a todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada y, en su caso, la notificación del grupo de acceso.
  - c. Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida.
  - d. Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de 3 años desde la cancelación de la inscripción.

Se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos:

Página 9 de 20





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

— Cuando la vivienda para la que ha sido seleccionado no se corresponda con las características sustanciales del demandante que constan en la inscripción registral;

— Cuando el demandante seleccionado no pueda formalizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero o porque haya sufrido una situación de desempleo. Ambas causas deberán ser acreditadas documentalmente.

— En el supuesto contemplado en el art. 20 de la presente Ordenanza, en caso de viviendas en régimen de cooperativa.

e. La inclusión como seleccionado en una lista definitiva de demandantes o cuando haya resultado adjudicataria definitiva de una vivienda protegida.

#### **ARTÍCULO 12. PROCEDIMIENTO. PLAZOS.**

1. Comprobados los extremos de la cancelación solicitada a instancia de interesado o de oficio, el Registro comunicará a los interesados la propuesta de cancelación, teniendo el interesado un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga, salvo que se resuelva conforme a lo solicitado, en cuyo caso se notificará la resolución estimatoria.

2. El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud o la cancelación de oficio en el plazo máximo de dos meses desde la presentación o inicio de las actuaciones de oficio.

### **SECCIÓN IV. RECURSOS.**

#### **ARTÍCULO 13. RECURSOS.**

Contra las resoluciones que agoten la vía administrativa, los interesados podrán interponer recurso de reposición ante el mismo órgano del Ayuntamiento competente en materia de vivienda, en el plazo de un mes, contado a partir del día siguiente al de la recepción de la notificación. Contra el acuerdo del mismo, definitivo en vía administrativa o a partir del mes desde su interposición, en que deberá entenderse desestimado el recurso, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo.

## **TÍTULO II**

### **PROCEDIMIENTO DE SELECCIÓN DE ADJUDICATARIOS.**

#### **ARTÍCULO 14. REQUISITOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Se establecen los siguientes requisitos para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida:

a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los de los cupos en los que se integre.

c) Tendrán preferencia en la adjudicación de viviendas, con la excepción de las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas, los demandantes que estén incluidos en alguna de las siguientes situaciones:

— Vinculación con el municipio por residencia o relación laboral. La vinculación por residencia se acreditará al estar empadronado en la ciudad de Espartinas y contar con una antigüedad mínima de dos (2) años a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción o, al menos, contar en cualquier momento anterior con un periodo continuo de empadronamiento de cinco años en el municipio de Espartinas. En el supuesto de vinculación laboral, habrá de tener puesto de trabajo en un centro ubicado en el término municipal de Espartinas, o realizar actividad profesional o empresarial radicada en el mismo, durante los tres (3) años inmediatamente anteriores a la fecha de presentación de la solicitud de inscripción. Entre los que estén incluidos en esta situación, el orden de preferencia se establecerá en función de la mayor antigüedad en su vinculación con el municipio y entre aquellos con igual antigüedad serán preferentes aquellos que tengan un número de inscripción más antiguo. Este orden de preferencia se establecerá en todos y cada uno de los cupos establecidos.

— No haber sido condenado por sentencia firme en un procedimiento penal, por usurpación o daños en viviendas.

#### ARTÍCULO 15. ESTABLECIMIENTO DE CUPOS.

1. El Registro, de acuerdo con los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y las características de la demanda derivadas del propio Registro, determinará para cada promoción de viviendas protegidas, el porcentaje de viviendas asignado a cada uno de los cupos, atendiendo a los grupos de inscripción establecidos de personas de especial protección, y en su caso, el orden de prioridad entre los mismos que establezca el programa específico, sin perjuicio de lo que pueda derivarse de la concreta solicitud del Promotor.

2. Se establecen los siguientes cupos de viviendas, en función de los grupos de personas de especial protección a los que se refiere el apartado anterior:

a) *Jóvenes menores de 35 años.* O sea, que no hayan cumplido los 35 años.

b) *Mayores de 65 años.* O sea, que hayan cumplido los 65 años.

c) *Personas con discapacidad o dependencia.* Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los derechos y la atención a las personas con discapacidad en Andalucía.

Tendrán preferencia, en tanto que es un cupo especial de viviendas adaptadas, los demandantes que sean usuarios habituales de silla de ruedas o de cualquier otro medio técnico y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que, padeciendo movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la deambulación, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado de vivienda adaptada o para persona confinada en silla de ruedas o





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

movilidad reducida, expedido por la Consejería para la Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación o Consejería que en futuro asuma sus competencias.

La discapacidad antes referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integren la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.

Si una vez ofertadas las viviendas a estos colectivos continuara habiendo vacantes, pasarán al cupo de personas con discapacidad distinta de la movilidad reducida y a los dependientes. Una vez agotados ambos colectivos, discapacitados o dependientes, pasarán al cupo general.

d) *Unidades familiares o de convivencia de cinco o más miembros.* Debido a la necesidad principal de espacio de estos demandantes, el cupo estará integrado por viviendas de cuatro o más dormitorios.

e) *Cupo de viviendas para situaciones específicas.* Este cupo va destinado a:

— Familias monoparentales, la unidad familiar estará formada por la madre o el padre y todos los hijos que convivan con uno u otro y, en su caso, el tutor legal y los menores sujetos a tutela.

— Familias numerosas y unidades familiares con menores a su cargo de cuatro o menos miembros, unidades familiares formadas por pareja adulta con menores a su cargo.

— Víctimas de violencia de género. Se exigirá acreditación según establezca la legislación vigente en materia contra la violencia de género.

— Víctimas de terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, relativa a medidas para la asistencia y atención a las víctimas del terrorismo de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejia y tetraplejia será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación.

— Emigrantes retornados que acrediten dicha condición mediante Certificado del Área o Dependencia Provincial de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones del Gobierno.

— Personas con dependientes a su cargo, acreditable de acuerdo a la legislación vigente aplicable.

— Jóvenes extutelados por la Junta de Andalucía, que se acreditará según información de la consejería correspondiente.

— Mujeres embarazadas sin recursos, se acreditará mediante informe de los servicios sociales municipales.

— En situación o riesgo de exclusión social, se acreditará mediante información de los servicios sociales municipales.

— Personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, se acreditará mediante información de los servicios sociales municipales.





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

— Personas y familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas. Dicha situación se acreditará mediante informe del servicio municipal de vivienda.

— Familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza, que se acreditará mediante informe de los servicios sociales municipales.

De existir vacantes en este cupo de situaciones específicas, es decir más viviendas que demandantes, pasarán a formar parte del cupo general.

f) *Cupo General*, no integrados en ninguno de los cupos antes mencionados.

### TÍTULO III

#### PROCEDIMIENTO PARA LA ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS.

##### ARTÍCULO 16. ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS A TRAVÉS DEL REGISTRO DE DEMANDANTES.

1. Salvo las excepciones reguladas en el artículo 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, la adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a través del Registro, en los siguientes casos:

- a) Adjudicación de viviendas protegidas de nueva construcción.
  - b) Segundas o posteriores adjudicaciones en caso de promociones en alquiler.
  - c) Transmisión de la propiedad en caso de viviendas calificadas en alquiler, una vez transcurrido el plazo previsto en el oportuno programa del correspondiente plan de vivienda y suelo, tanto estatal como autonómico, cuando la persona inquilina haya renunciado al derecho de adquisición preferente.
  - d) Transmisión de viviendas cuyas personas titulares hayan accedido a la propiedad en un procedimiento judicial o por impago de deuda sin que medie dicho procedimiento, y la nueva persona adquirente en virtud de la ejecución no cumpla los requisitos legal y reglamentariamente establecidos para disfrutar de una vivienda protegida. En este caso, y al objeto de garantizar la función social de las viviendas protegidas, el nuevo propietario deberá ofrecerla al Registro en el plazo de tres meses desde que hayan accedido a la titularidad, salvo que la vivienda sea ofrecida en cualquier forma de cesión a la anterior persona titular registral de la vivienda.
2. Se podrá poner a disposición del Registro las viviendas de aquellos titulares que deben transmitirla, por haber accedido a una vivienda protegida adaptada a sus circunstancias familiares. En todo caso, para acceder a una de estas viviendas será requisito indispensable encontrarse inscrito en dicho Registro.
3. El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Espartinas también podrá ofrecer a los demandantes inscritos otras viviendas protegidas en segunda transmisión ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro de forma voluntaria por los propietarios de las mismas.

Página 13 de 20





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

4. Asimismo, el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Espartinas ofrecerá a los demandantes inscritos, las viviendas calificadas como de protección municipal, nuevas o usadas, en venta, alquiler o alquiler con opción a compra, según lo que se estipule en la ordenanza que regule el régimen de las viviendas de protección municipal.

5. Las viviendas libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro de forma voluntaria por los propietarios, para la venta, alquiler o alquiler con opción a compra serán comunicadas telemáticamente a todos los inscritos en el Registro a fin de que muestren su interés en el plazo de 10 días en esa/s vivienda/s concreta/s. Mostrado el interés por los demandantes inscritos se aplicará entre estos el mismo procedimiento de adjudicación de viviendas recogido en este Título III.

#### **ARTÍCULO 17. SOLICITUD DE LA PERSONA TITULAR DE LAS VIVIENDAS.**

1. El promotor o la persona titular de las viviendas protegidas solicitará al Registro una relación priorizada de demandantes según el procedimiento indicado en esta Ordenanza, o por el procedimiento simplificado que pudiese establecer el correspondiente plan autonómico de vivienda, cuando haya obtenido la calificación provisional o definitiva de vivienda protegida, aportando copia de dicho documento, así como nota simple registral acreditativa de la propiedad de las viviendas, salvo cuando la solicitud se formule por la persona promotora que figura en la calificación.

El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de viviendas protegidas, estando a lo previsto en el artículo 20 de esta Ordenanza.

2. En caso de que por parte del promotor o la persona titular de las viviendas no se justifique la viabilidad de la promoción y no se haya obtenido la Calificación Provisional, el Registro comunicará la denegación de su solicitud, pudiendo alegar éste lo que a su derecho convenga en el plazo de diez días.

En caso de que no se aceptaran las alegaciones formuladas por el promotor, o la persona titular de las viviendas, a la denegación de la solicitud, el órgano del Ayuntamiento competente en materia de vivienda resolverá a la vista del expediente.

#### **ARTÍCULO 18. RELACIÓN DE ADJUDICATARIOS.**

1. El Registro de Demandantes una vez aceptada la solicitud elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, atendiendo a los ingresos, al régimen de tenencia y a la pertenencia a alguno de los cupos, ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los requisitos de selección establecidos en el artículo 14 de la presente Ordenanza.

Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el de viviendas a adjudicar, salvo lo estipulado para el procedimiento simplificado vigente en su caso. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los requisitos de selección establecidos en el artículo 14 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

En la elaboración de ambas relaciones, demandantes y suplentes, será requisito el que la unidad familiar cuente con ingresos familiares o ayudas suficientes para abonar la renta o precio de

Página 14 de 20





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

venta de las viviendas, excepto en los casos de viviendas destinadas a personas en situación o riesgo de exclusión social o emergencia habitacional.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor o la persona titular de las viviendas, siempre que los adjudicatarios propuestos cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

En aquellas promociones calificadas en alguno de los regímenes de protección destinados a familias con ingresos superiores a cuatro (4) veces el IPREM, con objeto de garantizar que el esfuerzo de las personas adquirentes no supere el porcentaje de sus ingresos que establezcan los Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo, y en particular en cuanto a la financiación cualificada, el Registro podrá establecer los tramos de preferencia o garantía que dichos Planes prevean a esos efectos.

2. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del promotor o la persona titular de las viviendas, el Registro notificará la expresada relación a las personas seleccionadas, a la Consejería competente en materia de vivienda a efectos de su publicación en su página web y al promotor solicitante.

3. Los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, pasarán a formar parte de esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

4. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado primero de este artículo, el órgano del Ayuntamiento competente en materia de vivienda emitirá certificación a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

- a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.
- b) Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.
- c) Número del expediente de calificación provisional o definitiva.
- d) Pertenencia a un grupo de especial protección, conforme a la normativa aplicable en materia de vivienda.
- e) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda.

#### **ARTÍCULO 19. ADJUDICACIÓN DE LAS VIVIENDAS.**

1. El promotor o la persona titular de las viviendas realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento, arrendamiento con opción a compra o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá de requerir a los demandantes





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

seleccionados, mediante comunicación que permita comprobar la recepción de la misma, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

2. Transcurridos treinta días desde el requerimiento, el promotor o la persona titular de las viviendas excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias en el plazo de diez días. Igualmente, los suplentes que no contesten en treinta días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

3. Agotada la relación de suplentes, el promotor o la persona titular de las viviendas podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

4. En el plazo de diez días desde la adjudicación de cada vivienda, el promotor o la persona titular de las viviendas la comunicará al Registro Público de Demandantes que procederá a realizar la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación al Órgano del Ayuntamiento o a la Consejería competente en materia de vivienda, dependiendo del tipo de protección que rijan las viviendas. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización que excepciona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes, conforme al art. 13 del Reglamento de Viviendas Protegidas.

5. Serán nulas de Pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda protegida.

#### **ARTÍCULO 20. ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE COOPERATIVA.**

1. En el caso de cooperativas de viviendas protegidas, autonómica o municipal, la persona promotora de su constitución solicitará del Registro la correspondiente relación de demandantes, conforme al procedimiento establecido en el artículo 17 de esta Ordenanza, con carácter previo a la solicitud de la calificación provisional, acompañando declaración sobre las siguientes circunstancias de las viviendas cuya construcción se prevé:

- a) Número y ubicación.
- b) Tipología, superficie media y anejos o locales en su caso.
- c) Programa en el que se tiene previsto financiar las viviendas y precio previsto para los distintos componentes de la promoción, incluidos los no protegidos.
- d) Situación urbanística y titularidad del suelo, así como previsión de plazos de inicio de la construcción de las viviendas protegidas.
- e) Estudio de viabilidad económica de la promoción.

2. La adjudicación se realizará en primer lugar entre los demandantes inscritos en el Registro que sean las promotoras de la cooperativa. El resto de las viviendas se adjudicarán entre los demandantes que hayan manifestado en la solicitud de inscripción su interés en formar parte





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

de una cooperativa de viviendas. En caso de no existir suficientes demandantes, se adjudicarán entre el resto de las personas inscritas que cumplan los requisitos y según los criterios de adjudicación generales establecidos en la presente Ordenanza.

3. Si las personas inicialmente seleccionadas rechazan constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas, ello no implicará renuncia voluntaria.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL PRIMERA.**

1. El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida es un fichero de titularidad municipal previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de viviendas protegidas, autonómica o municipal, cuya titularidad recae en el Ayuntamiento de Espartinas, quien decide sobre la finalidad, contenido y uso del tratamiento.

2. El Registro Público de Demandantes es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal, en vigor según Disposición Derogatoria Única punto 3 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales.

3. Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación, cancelación y oposición se emplearán los correspondientes modelos normalizados.

4. Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de las solicitudes y comunicaciones presentadas por los solicitantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores de vivienda protegida, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones en los supuestos legalmente previstos. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático, preferentemente, o en soporte papel conforme a la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

5. En los términos que se prevea en la normativa en materia de vivienda protegida, los datos del Registro Público de Demandantes se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo, se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo.

Podrán comunicarse datos estadísticos del Registro Público de Demandantes a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente. En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

6. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. Las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los solicitantes en soporte papel, serán digitalizadas y conservadas durante la vigencia de la inscripción o, en su caso, por un plazo máximo de cinco años en soporte digital.





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

7. Las certificaciones de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por la Secretaría del Ayuntamiento previo informe del servicio técnico de vivienda encargado de la gestión del Registro.

El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de los demandantes con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro, siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

8. La inscripción, rectificación, actualización y cancelación de datos en el Registro será gratuita.

9. El modelo normalizado de solicitud informará a la persona demandante del uso que va a darse a sus datos y, especialmente, de su puesta a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda a los efectos establecidos en esta Ordenanza. Realizada la adjudicación, el órgano responsable del Registro remitirá a dicha Consejería certificación en la que se hará constar los datos de la persona adjudicataria para el visado del contrato de la vivienda protegida y de la emisión de la resolución sobre financiación cualificada cuando proceda.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA.**

1. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recogen las inscripciones realizadas.

2. El Registro Público de Demandantes podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a los Organismos competentes, entre otros, la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, con la finalidad de obtener la información y los datos requeridos para la tramitación de las solicitudes presentadas.

3. Del mismo modo, el Registro Público de Demandantes podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro o, en su caso, de cualesquiera otros registros públicos, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

4. La solicitud conlleva la autorización al órgano gestor para recabar los datos y certificaciones, así como efectuar las necesarias verificaciones previstas en el artículo 5.5 del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA.**

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

Especialmente se hace constar que, en los conceptos mencionados y no definidos en el mismo (como unidad familiar, unidad de convivencia, pareja de hecho, grupos de especial protección, ingresos familiares, etc.), se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable en materia de vivienda y a las remisiones que la misma realice a otras normativas.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL CUARTA.**

El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas de Espartinas dispondrá de la aplicación informática elaborada por la Consejería competente en materia de vivienda, para la gestión del Registro Público Municipal y en caso de ser necesario, se revisarán los términos de la presente Ordenanza, en aquellos aspectos que procedan.

#### **DISPOSICIÓN ADICIONAL QUINTA.**

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida dispondrá de modelos normalizados, en soporte papel e informático, de solicitudes y demás trámites relacionados con su funcionamiento, que serán de uso obligatorio para su presentación ante el mismo.

#### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.**

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en la presente Ordenanza y, específicamente, la Ordenanza del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por el Ayuntamiento de Espartinas el 04 de febrero de 2010, publicado en el «Boletín Oficial» de la provincia, n.º 44 de 23 de febrero de 2010.

#### **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA.**

Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respecto siempre a lo establecido en el Decreto 1/2012, de 10 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales, autonómicos y municipales de vivienda y suelo.

#### **DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA.**

La existencia y funcionamiento de la Base de datos Común del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Espartinas de las medidas necesarias de coordinación con la citada Administración Autonómica.

#### **DISPOSICIÓN FINAL TERCERA.**

Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza, se someterán en caso de duda o insuficiencia, a lo estipulado en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.





Excmo. Ayuntamiento de Espartinas  
*Vivienda*

#### DISPOSICIÓN FINAL CUARTA.

El presente Reglamento entrará en vigor, al día siguiente de su publicación en el «Boletín Oficial» de la provincia a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la constitución de ficheros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, sobre protección de datos de carácter personal.





## 5. LEGISLACIÓN

- **Ley 49/1960**, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. BOE nº 176, 23 de julio de 1960.
- **Constitución Española**, 1978.
- **Ley 13/2005**, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Decreto 149/2006, de 25 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- **Ley Orgánica 2/2007** de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía.
- **Decreto 11/2008**, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. BOJA nº 27, 7 de febrero de 2008.
- **Orden de 21 de julio de 2008**, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas. BOJA nº 154, 4 de agosto de 2008.
- **Decreto 293/2009, de 7 de julio**, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.
- **Ley 1/2010**, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Ley 5/2010**, de 11 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía. BOJA nº 122, 23 de Junio de 2010.
- **Ley 14/2011**, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas. BOJA nº 255, 31 de diciembre de 2011.
- **Decreto 1/2012**, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA nº 19, 30 de enero de 2012.
- **Ley 2/2012**, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº 26, 8 de febrero de 2012.
- **Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. BOE nº 289, 3 de diciembre de 2013.
- **Ley 4/2013, de 1 de octubre**, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. BOE nº 263, 2 de noviembre de 2013.
- **Decreto - Ley 6/2013**, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de Vivienda. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Resolución de 25 de septiembre de 2013**, de la Secretaría de Estado de Energía, por la que se publica la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios





existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero). BOE nº 235, 1 de octubre de 2013.

- **Ley 27/2013**, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. BOE nº 312, 30 de diciembre de 2013.
- **Decreto - Ley 1/2014**, de 18 de marzo, por el que se regula el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. BOJA nº 58, 26 de marzo de 2014.
- **Orden de 28 de abril de 2015**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015.
- **Decreto 141/2016 de 2 de agosto** por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Junta de Andalucía, Consejería de Fomento y Vivienda.
- **Orden de 23 de diciembre de 2016**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía en el período 2017-2020. BOJA nº 249, 30 de diciembre de 2016.
- **Orden de 29 de junio de 2017**, por la que se convocan para el ejercicio 2017 ayudas, en régimen de concurrencia competitiva, para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA nº 128, 6 de julio de 2017.
- **Orden de 29 de junio de 2017**, por la que se convocan para el ejercicio 2017, subvenciones, en régimen de concurrencia competitiva, destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Orden de 24 de mayo de 2017**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- **Ley 4/2017, de 25 de septiembre**, de los Derechos y la Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
- **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo**, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda, 2018-2021. BOE nº 61, 10 de marzo de 2018.
- **Orden de fecha 18 de diciembre de 2017** de Desarrollo y Tramitación del Programa de Regeneración del espacio público urbano de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Orden de fecha 2 de mayo de 2018** de subvenciones para actuaciones acogidas al programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan Andaluz 2016-2020 para el ejercicio 2018.
- **Orden de 4 de julio de 2018**, por la que se regulan el Programa de Viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación.
- **Orden de 5 de julio de 2018**, por la que se modifica la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programa y se efectúa la convocatoria.





- **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo**, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda, 2018-2021. BOE nº 61, 10 de marzo de 2018.
- **Decreto ley 2/2018, de 26 de junio**, de simplificación de normas en materia de energía y fomento de las energías renovables en Andalucía.
- **Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre**, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo**, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- **Orden TMA/336/2020, de 9 de abril**, por la que se incorpora, sustituye y modifican sendos programas de ayuda del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 10, 11 y 12 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.
- **Acuerdo de 22 de abril de 2020, del Consejo de Gobierno**, por el que se toma conocimiento de la comunicación realizada por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio a los Ayuntamientos de Andalucía, sobre la aplicación de la tramitación de urgencia en el procedimiento para la aprobación de los instrumentos de planeamiento urbanístico.
- **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.
- **Orden de 27 de julio de 2020**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas.
- **Orden de 1 de septiembre de 2020**, por la que se convocan ayudas, en concurrencia no competitiva a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, y a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que faciliten una solución habitacional a dichas personas.
- **Decreto 175/2020, de 27 de octubre**, por el que se regula el derecho de información de las personas consumidoras y usuarias prestatarias y garantes en los casos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los de transmisión, cesión u otros actos o negocios jurídicos que puedan producir la alteración de la titularidad del contrato de préstamo hipotecario sobre la vivienda, o del derecho de crédito derivado del mismo.
- **Real Decreto 1084/2020, de 9 de diciembre**, por el que se modifica el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 y la Orden TMA/378/2020, de 30 de abril, por la que se definen los criterios y requisitos de los arrendatarios de vivienda habitual que pueden acceder a las ayudas transitorias de financiación establecidas en el artículo 9 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo,





por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19

- **Real Decreto-ley 37/2020, de 22 de diciembre**, de medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad social y económica en el ámbito de la vivienda y en materia de transportes.
- **Real decreto ley 16/2021 de 3 de agosto**, por el que se adoptan medidas de protección social para hacer frente a situaciones de vulnerabilidad social y económica. BOE número 185, de 4 de agosto.
- **Real decreto ley 691/2021 de 3 de agosto**, por el que se regulan las subvenciones a otorgar a actuaciones de rehabilitación energética en edificios existentes, en ejecución del programa de rehabilitación energética para edificios existentes en municipios de reto demográfico (programa pree 5000), incluido en el programa de regeneración y reto demográfico del plan de rehabilitación y regeneración urbana del PRTR, así como su concesión directa a las CC.AA.
- **Real decreto ley 692/2021 de 3 de agosto**, por el que se regula la concesión directa de ayudas para inversiones a proyectos singulares locales de energía limpia en municipios de reto demográfico (programa DUS 5000), en el marco del programa de regeneración y reto demográfico del PRTR.
- **Orden TMA/957/2021, de 7 de septiembre**, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas para la elaboración de proyectos piloto de planes de acción local de la agenda urbana española y la convocatoria para la presentación de solicitudes para la obtención de las subvenciones por el procedimiento de concurrencia competitiva.
- **Real decreto-ley 18/2021, de 28 de septiembre**, de medidas urgentes para la protección del empleo, la recuperación económica y la mejora del mercado de trabajo.
- **Corrección de errores del Real Decreto-ley 18/2021**, de 28 de septiembre (Circular 8/2021 AVS), de medidas urgentes para la protección del empleo, la recuperación económica y la mejora del mercado de trabajo. BOE núm. 246, de 14/10/2021 <https://www.boe.es/boe/dias/2021/10/14/pdfs/BOE-A-2021-16583.pdf>
- **Orden HFP/1030/2021, de 29 de septiembre**, por la que se configura el sistema de gestión del plan de recuperación, transformación y resiliencia.
- **Orden HFP/1031/2021, de 29 de septiembre**, por la que se establece el procedimiento y formato de la información a proporcionar por las entidades del sector público estatal, autonómico y local para el seguimiento del cumplimiento de hitos y objetivos y de ejecución presupuestaria y contable de las medidas de los componentes del plan de recuperación, transformación y resiliencia.
- **Real Decreto-ley 19/2021**, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 239, de 06/10/2021. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-16230-consolidado.pdf>
- **Real Decreto 853/2021**, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. BOE núm. 239, de 06/10/2021. Será objeto de una Circular específica que emitiremos en los próximos días <https://www.boe.es/buscar/pdf/2021/BOE-A-2021-16233-consolidado.pdf>





- Cód. Validación: 7QK5F6SET3ATLY6A7S7S6RXG  
Verificación: <https://espartinas.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde la plataforma esPublico Gestiona | Página 146 de 171





## 6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

### EQUIPO REDACTOR:

- 1- **Ayuntamiento de Espartinas. Alcaldía, Área de Urbanismo, Agencia de Desarrollo Local y Servicios Sociales Comunitarios.**
- 2- **Unidad de Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.**
- 3- **Sevilla Activa, S.A.U. Diputación de Sevilla.**

### AGRADECIMIENTOS

El equipo redactor del PMVS de Espartinas agradece sinceramente a todas las instituciones y personas que han intervenido y colaborado en la elaboración del mismo, muy especialmente a:

- **Diputación de Sevilla:**
  - **INPRO.**
  - **Área de Asistencia Técnica Municipal – Urbanismo.**
- **Consejería de Fomento y Vivienda.**
  - **Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Sevilla.**





## SÍNTESIS- RESUMEN EJECUTIVO.





## - INTRODUCCIÓN

Como puntualización inicial, en atención a la normativa de aplicación, expresamos que:

- En el PMVS se incluyen los ámbitos de actuación de la propuesta, no alterando la ordenación vigente del planeamiento urbanístico del municipio.
- No es necesario plantear la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, salvo que para cautelar determinadas actuaciones, en base al interés público, el Ayuntamiento acuerde su suspensión.

### Información Preliminar

Espartinas es un municipio español de la provincia de Sevilla, Andalucía, España, localidad de la comarca de Aljarafe ubicado en el sector occidental de la provincia de Sevilla. Su extensión superficial es de 22,7 km<sup>2</sup> y a tan sólo 13 kilómetros de la capital, presenta una historia de peculiares características. Lugar de nacimiento de toreros de gran renombre en las últimas décadas como lo es Juan Antonio Ruiz "Espartaco", su paisaje se caracteriza por suelos de gran valor ambiental como huertas y regadíos. Amplios terrenos que se remontan a la época romana y aún antes, dedicados al cultivo del olivar y cereal. De ahí los enormes espacios terrenales dedicados en su inmensa mayoría al cultivo de la tradicional aceituna de mesa, que sólo ladean la parte norte del municipio.

La trama urbana está jerarquizada a partir de su travesía por donde se cruza, a la que confluyen el resto de vías, con un trazo irregular. Importante resaltar la discontinuidad física entre el casco urbano tradicional y las nuevas urbanizaciones. Culturalmente, hay que considerar el patrimonio arquitectónico e histórico de Espartinas, que queda protegido en su totalidad. Edificios de gran valor patrimonial, como podemos citar: la Hacienda y convento del Monasterio de Loreto, Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción y también las numerosas haciendas y cortijos convertidos actualmente en hitos históricos para la población, ya que marcan sus orígenes.

Con una extensión de 23,20 kilómetros cuadrados, Espartinas se alza en plena zona del Aljarafe, a 1 kilómetros de la capital sevillana.

En el entorno encontramos la existencia de numerosos cortijos y haciendas que aparecen repartidos de forma arbitraria.

Coordenadas GPS: x = -6.12475037, y = 37.38264131  
Extensión: 23,20 km<sup>2</sup>  
Distancia a Sevilla: 12,5  
Altitud: 132 m

## - POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

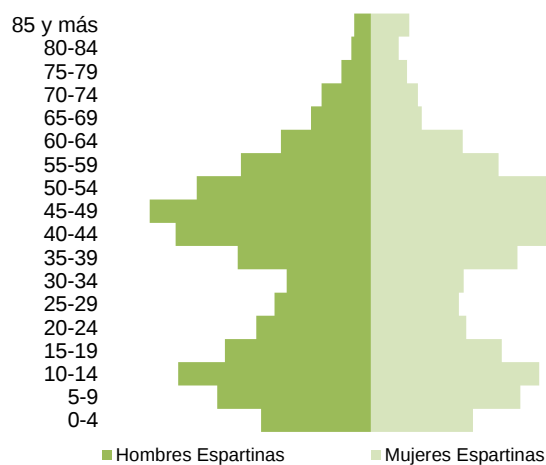
### Datos Principales INE 2021

Población Total del Municipio: 16.048 habitantes  
Total Mujeres: 8.043  
Total Hombres: 8.005





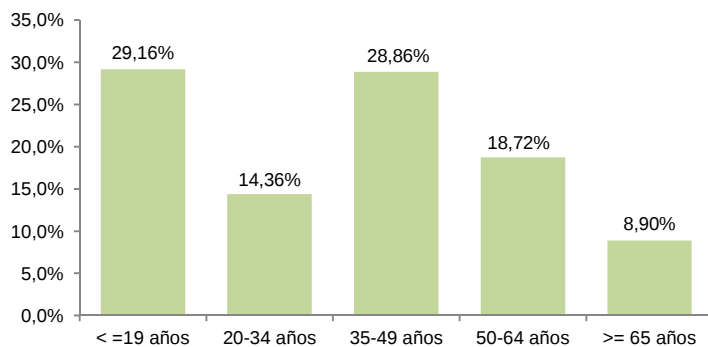
#### Pirámide de Población de Espartinas. Año 2020



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

#### Grupos de población por edades INE 2021

##### Distribución de los grupos quinquenales de población. Año 2020



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE. Prodetur SAU.

Del total de la población del municipio, teniendo en cuenta los tramos por edades, se observa que la mayor parte de la población está comprendida de 0 a 19 años, que representa un 29,16 % de la población.

#### Migraciones INE 2021

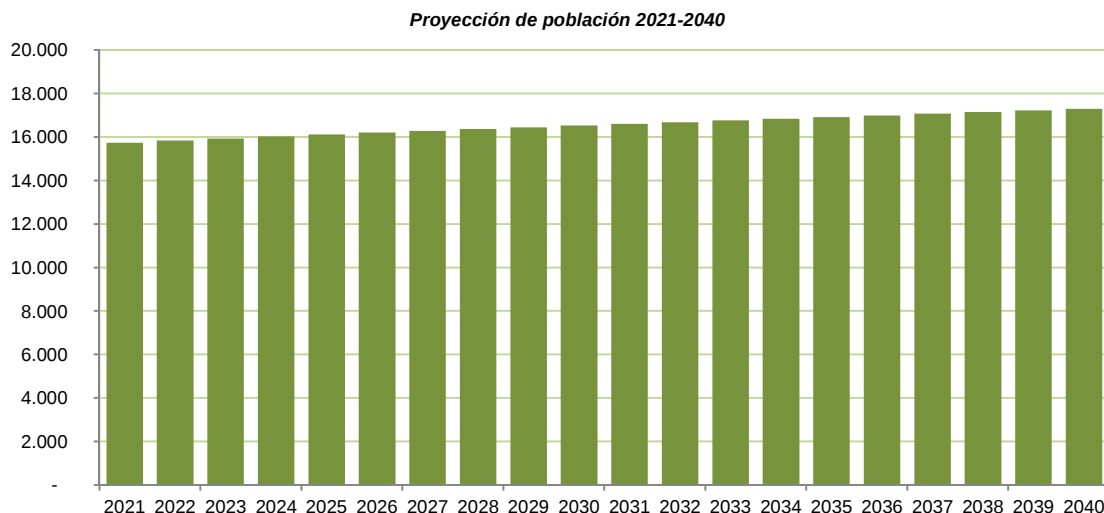
Número de Extranjeros: 670  
Mujeres extranjeras: 335  
Hombres extranjeros: 335  
Procedencia mayoritaria: China.





## - PROYECCIONES DE POBLACIÓN

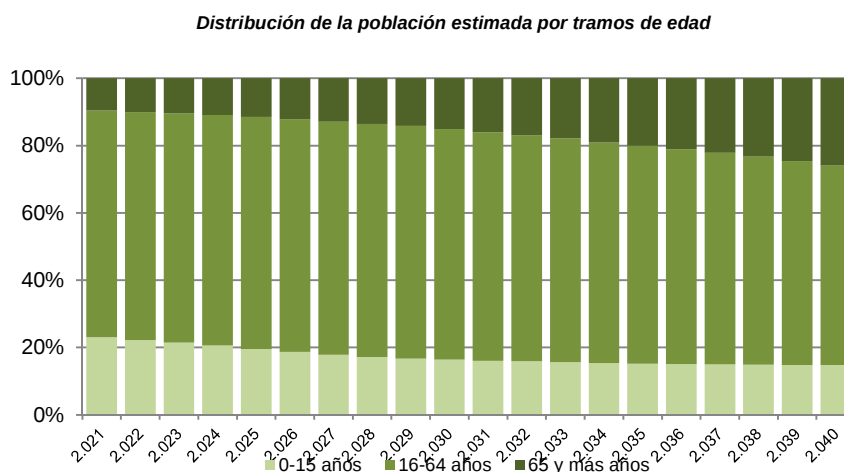
### Población y Proyección IECA 2021



Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación  
"Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" IECA.  
Prodetur SAU.

Se estima que la población de Espartinas para las próximas décadas se mantendría en torno a los 16.549 habitantes, con una variación media anual (0,50%). Como se puede apreciar en el gráfico, las variaciones anuales mantienen en una tendencia creciente para toda la serie proyectada. Así, en el año 2021 se estima un crecimiento interanual (0,66%), en 2030 su variación respecto al año anterior se mantiene ascendente (0,48%), y para el final del período la variación anual de la serie sigue la misma tendencia creciente (0,43%), pero con menor intensidad.

### Distribución de la población estimada por tramos de edad



Fuente: Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación  
"Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2040" IECA.  
Prodetur SAU.



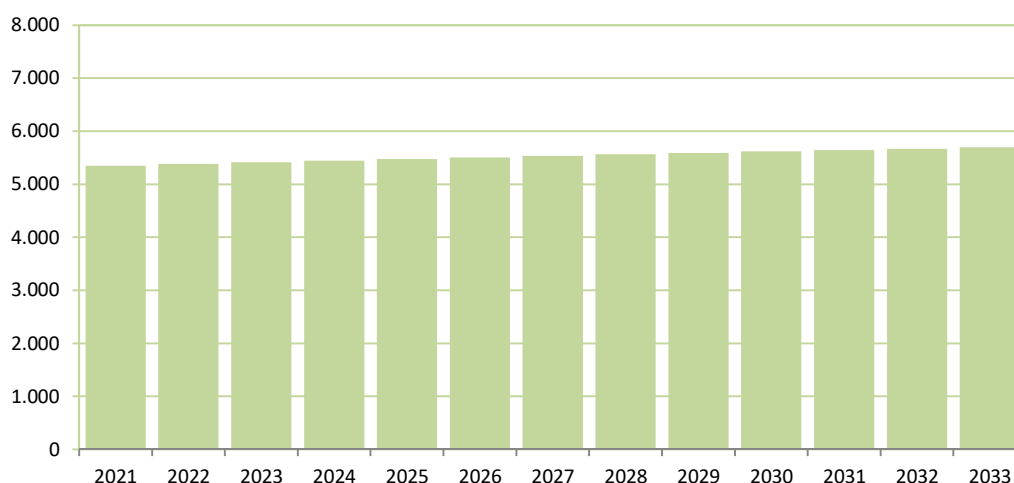


La población en edad de trabajar de 15-64 años, el grupo más numeroso, presenta una tendencia decreciente para los años futuros. En 2020 supondría el 67,38% del total, hasta descender a un volumen del 59,28% para el último año de proyecciones, más de ocho puntos porcentuales entre el año de inicio y el final del período estimado.

Esos descensos en las poblaciones más joven y en edad de trabajar vienen acompañados de unas estimaciones crecientes de la población de mayor edad. En este sentido, a lo largo de todo el período, la población de más edad supondría en el año 2021 un 9,57% del total, para aumentar en 2040 hasta el 25,89% en el total de la población, lo que mostraría un fuerte incremento de más de dieciséis puntos porcentuales para el total periodo estimado.

## - PROYECCIONES DE HOGARES

Proyección de hogares 2021-2033



Fuente: Elaboración propia. Prodetur SAU.

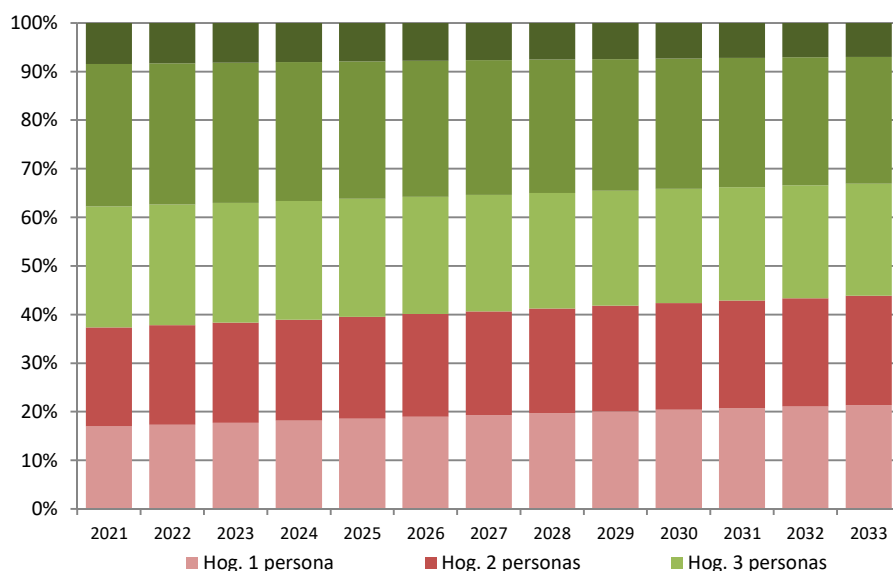
En este sentido, la información disponible sobre la distribución del tamaño de las unidades familiares, muestra un cambio en el modelo familiar donde los hogares de dimensión 1 o 2 personas aumentan en similar proporción al descenso de los hogares de 3 o más personas. Así en 2021 los hogares de menor tamaño, de 1 a 2 personas, suponen un 37,34% del total de viviendas y en 2.033 alcanzarían el 43,86%. Por el contrario, los hogares de mayor tamaño con 3 o más personas descienden a lo largo de período proyectado, concentrando el 62,66% al inicio de las estimaciones, y un 56,14% de los hogares al final del período.





## Evolución tamaño de hogares INE 2021

Distribución por tamaño de hogares



Fuente: Elaboración propia. Prodetur SAU.

**Hogares en exclusión social:** Se consideran grupo con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de Espartinas las familias con progenitores en desempleo, los inmigrantes, y los mayores de 65 años que viven solos. En el municipio viven actualmente personas mayores de 65 años y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad.

### - SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO

#### Evolución Transacciones Inmobiliarias IECA Ministerio de Fomento 2021

| Año  | TOTAL | Vivienda nueva | Vivienda de segunda mano | Vivienda libre | Vivienda protegida |
|------|-------|----------------|--------------------------|----------------|--------------------|
| 2010 | 497   | 370            | 127                      | 342            | 155                |
| 2011 | 239   | 138            | 101                      | 239            | 0                  |
| 2012 | 248   | 98             | 150                      | 246            | 2                  |
| 2013 | 86    | 17             | 69                       | 86             | 0                  |
| 2014 | 123   | 36             | 87                       | 122            | 1                  |
| 2015 | 193   | 16             | 177                      | 193            | 0                  |
| 2016 | 147   | 14             | 133                      | 145            | 2                  |
| 2017 | 132   | 6              | 126                      | 131            | 1                  |
| 2018 | 168   | 13             | 155                      | 167            | 1                  |
| 2019 | 135   | 8              | 127                      | 134            | 1                  |
| 2020 | 200   | 26             | 174                      | 199            | 1                  |

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2020. (Hoy Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)





### Situación y evolución del mercado:

No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Espartinas, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. El año 2010 alcanzó 497 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2013 con 86 transacciones el año más bajo de la serie analizada, viéndose un repunte importante en el año 2020 con 200 transacciones inmobiliarias.

No se han encontrado viviendas disponibles en poder de la SAREB.

Por otra parte, según los últimos datos facilitados por el INE en su informe de marzo de 2021 para las hipotecas constituidas sobre el total de fincas en febrero de 2021, el tipo de interés medio al inicio es del 2,49% y el plazo medio de 24 años. El 46,4% de las hipotecas son a tipo de interés variable y el 53,6% a tipo fijo. El tipo de interés medio al inicio es del 2,25% para las hipotecas a tipo variable y del 2,78% para las de tipo fijo.

### - **PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO**

#### Parque de viviendas SIMA 2021

|                        |       |
|------------------------|-------|
| Nº de solares          | 918   |
| Nº parcelas edificadas | 5.838 |
| TOTAL                  | 6.756 |

#### Tipo de viviendas censadas INE 2011

|             |                 |
|-------------|-----------------|
|             | Nº de Viviendas |
| Principales | 4.555           |
| Secundarias | 573             |
| Vacías      | 384             |

Se anuncian distintas ofertas de viviendas en venta y alquiler a través de distintos portales de internet y agencias inmobiliarias del municipio.

#### Antigüedad Censo 2011

Anteriores a 1980: 3.478 viviendas tienen más de 50 años.  
Con más de 50 años: 3.097 viviendas.

#### Estado de conservación Censo 2011

|            |                 |
|------------|-----------------|
|            | Nº de viviendas |
| Bueno      | 5.153           |
| Deficiente | 131             |
| Malo       | 18              |
| Ruinoso    | 3               |





El parque de vivienda en el municipio presenta un buen estado de conservación, en su mayoría.

Las viviendas principales según número de habitaciones son mayoritariamente de más de cuatro habitaciones (2.957 viviendas, INE 2011).

El número de edificios destinados a vivienda con dos plantas sobre rasante supone la práctica totalidad del parque de viviendas en la localidad.

#### - **TITULARIDAD PÚBLICA EN LA LOCALIDAD**

El PMVS de Espartinas lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo.

#### - **PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS.**

De la información recabada, el Ayuntamiento de Espartinas es propietario de viviendas, tal como se observa del inventario del patrimonio municipal.

### Patrimonio Municipal de suelo

De la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 387 parcelas residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas.

### Análisis del Planeamiento General Vigente

El Planeamiento general de Espartinas está conformado por una Adaptación a la LOUA, aprobada definitivamente en fecha de 30/07/2009, respecto a unas NNSSMMP aprobadas definitivamente en fecha de 21/07/2000, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas. Consideramos los datos de la Adaptación del planeamiento general a la LOUA, como planeamiento urbanístico vigente.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 30% del crecimiento poblacional, lo que se debe de considerar de cara al nuevo Plan General de Ordenación Urbanística, en su caso.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo previsto para la ejecución de un total de 3.753 viviendas (339 parcelas en suelo urbano no consolidado y 3.414 parcelas en suelo urbanizable), previsión del planeamiento general vigente, a la que habría que descontar las viviendas ya ejecutadas en el tiempo de desarrollo temporal del planeamiento general.

### Estrategia de Desarrollo Urbanístico de ESPARTINAS

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone suelo para la materialización de 3.753 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento sin que se haya completado la totalidad de los terrenos; esto supone que hay que actualizar este horizonte.





El 100% del suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado contempla un total de 3.753 parcelas para viviendas, 339 viviendas para una población alrededor de 814 nuevos habitantes en suelo urbano no consolidado y de 3.414 viviendas para una población de 8.194 nuevos habitantes en el suelo urbanizable.

De este total de 3.753 viviendas posibles, se han desarrollado medianamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

#### Gestión, Ejecución y Programación Temporal.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales, que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

#### Capacidad Residencial

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Espartinas. En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas, de los ámbitos residenciales solo.

Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas.

#### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

| AMBITO             | CATEGORIA SUELO             | SUPERFICIE M2 | APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S | Nº VIVS. | RESERVA VPO (ESTIM.) | 10 % CESION | PREV. TEMPORAL |
|--------------------|-----------------------------|---------------|----------------------------------------|----------|----------------------|-------------|----------------|
| SUNC UE RU-2       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.676         | 0,2029                                 | 8        | -                    | 1           | 1C             |
| SUNC CENLO         | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 59.879        | 0,40                                   | 138      | 56                   | 14          | 1C             |
| SUNC UE RV-1       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.029         | 0,274                                  | 10       | -                    | 1           | 1C             |
| SUNC UE RV-2       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 19.972        | 0,1762                                 | 16       | -                    | 2           | 1C             |
| SUNC FLORIDA CTRA. | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 13.779        | 0,886                                  | 20       | 20                   | 2           | 1C             |
| SUNC RP UE C-1     | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 9.003         | 0,4287                                 | 28       | 15                   | 3           | 1C             |
| SUNC UE C-4        | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 10.108        | 0,22                                   | 11       | -                    | 11          | 1C             |
| SUNC UE C-10       | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 3.085         | 1,10                                   | 18       | 18                   | 2           | 1C             |
| SUNC LAS 4 ROSAS   | SUELO URBANO NO CONSOLIDADO | 8.501         | 1                                      | 90       | 90                   | 9           | 1C             |
| TOTAL              |                             |               |                                        | 339      | 199                  | 45          |                |





## SUELO URBANIZABLE

| AMBITO                 | CATEGORIA SUELO               | SUPERFICIE M2 | APROVECHAM./ EDIFICABILIDAD UA-m2t/m2S | Nº VIVS.     | RESERVA VPO (ESTIM.) | 10 % CESION | PREV. TEMPORAL |
|------------------------|-------------------------------|---------------|----------------------------------------|--------------|----------------------|-------------|----------------|
| SUO RV-3               | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 98.800        | 0,25                                   | 118          | -                    | 12          | 2C             |
| SUO RP CU-5            | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 94.978        | 0,4012                                 | 342          | 228                  | 34          | 2C             |
| SUO RP CG-3            | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 78.313        | 0,5812                                 | 438          | 281                  | 44          | 2C             |
| SUO RP CG-4            | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 44.663        | 0,5825                                 | 250          | 161                  | 25          | 2C             |
| SUO RP C-20            | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 130.700       | 0,5786                                 | 608          | 370                  | 61          | 2C             |
| SUO 1.1. ESPARTINILLAS | SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | 62.410        | 0,25                                   | 99           | -                    | 10          | 2C             |
| SUS LOS QUEMADOS       | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | 181.821       | 0,4184                                 | 714          | 259                  | 71          | 2C             |
| SUS RP VILLA SAN JUAN  | SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO | 140.765       | 0,7068                                 | 845          | 830                  | 85          | 2C             |
| <b>TOTAL</b>           |                               |               |                                        | <b>3.414</b> | <b>2.129</b>         | <b>342</b>  |                |

Los datos de población equivalente representan la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,40 hab/viv.

Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas.

### Reserva de suelo destinado a vivienda protegida

El PGOU, en relación a la LOUA y la Ley de vivienda protegida, exigen reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 199 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 2.129 viviendas en sectores de suelo urbanizable, por lo que el total sería de 2.328 viviendas protegidas previstas en el planeamiento general vigente.

### Resumen y conclusiones

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un Planeamiento general adaptado a la LOUA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 339 viviendas en suelo urbano no consolidado y 3.414 viviendas en suelo urbanizable.





Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 3.753 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 9.007 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 387 viviendas municipales, sobre suelos que en su mayoría están sin urbanizar o en fase de urbanización. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio es la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, la reserva de suelo permitiría la construcción de 199 viviendas en suelo urbano no consolidado y 2.129 viviendas en sectores de suelo urbanizable.

#### - **PROPUESTAS: Definición de Estrategias**

En la memoria se analiza el Plan Estratégico de Espartinas 2021-2030.

### **Estrategias de acceso a la vivienda**

#### Estrategias en relación con el uso adecuado y cumplimiento de la función social de las viviendas:

En relación a las viviendas deshabitadas, se prevé lo siguiente:

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

- Se prevén y se están realizando actuaciones privadas, así como municipales, actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares y plurifamiliares. No obstante se incentivará el mercado de viviendas con las aportaciones municipales.
- Se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción. En relación a las posibles actuaciones vinculadas a viviendas de VPO, las personas interesadas deberán cumplir los requisitos establecidos por la normativa vigente de aplicación en cada momento.
- Se prevé la ejecución municipal de viviendas protegidas en una modificación del planeamiento general vigente, previa urbanización.

En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.





- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.

En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, tendríamos:

- En los equipamientos SIPS, se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

#### Estrategias en relación a la promoción de viviendas:

En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler.

#### Estrategias en relación con el patrimonio público y gestión de suelo

Sobre la gestión de patrimonio municipal de vivienda y suelo (PMVS) se propone adoptar las siguientes determinaciones:

El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento, en ejecución del planeamiento, deberán vincularse a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS:

- Se mejorará el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con sus bienes y recursos.
- Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión en aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.

#### Estrategias en relación con el planeamiento y gestión urbanística

- Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
- Asesoramiento a los promotores privados.
- Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.





- Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.

#### Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto.
- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI.
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamientos, priorizando en la adjudicación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

#### Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler en relación a los demandantes del RMDVP.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.

#### Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público el Ayuntamiento apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.

#### Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación de viviendas, en el área central del municipio.
- Rehabilitación urbana de espacios urbanos.





- Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio.
- Mejora del entorno urbano periurbano.

A través de los Planes Especiales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

#### Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía.

##### 1 Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda.

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.
- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.

##### 2. Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y habitabilidad.

##### 3 . Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

- Creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
- Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda.
- Uso de medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).





## - PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### Vivienda

#### a) Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:

- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.
- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

#### b) Promoción de vivienda / alojamiento

- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.
- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.
- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

#### c) Suelo

- Planeamiento y gestión urbanística: Se prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización, no hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado.
- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por lo que se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.
- Gestión de suelo: potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo.
- Reserva de suelo para vivienda protegida (LISTA).

### Rehabilitación:

#### a) Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

- Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.





## **b) Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial**

- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

## **c) Mejora de la ciudad existente**

- Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

- Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

## **Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada:**

- Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento.

## **- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES.**

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Autonómico de vivienda de la Junta de Andalucía:

- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO EL EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER CON OPCIÓN A COMPRA Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES EN TASAS MUNICIPALES.
- FOMENTO DE LA REALIZACIÓN DE VIVIENDAS EN EL MUNICIPIO, en un total previsto de viviendas protegidas, previa urbanización.





- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.
- SOSTENIBILIDAD. MEJORA CONFORT ENERGÉTICO.
- BIOCONSTRUCCIÓN.
- SERVICIOS RELACIONADOS CON LA SOSTENIBILIDAD. ENERGIA FOTOFOLTAICA PÚBLICA. **ESPACIOS VERDES CAPTADORES CO2**. ECONOMIA CIRCULAR.
- NUEVOS POBLADORES (TURISMO RURAL, NÓMADAS DIGITALES, NUEVOS RURALES, SEGUNDAS RESIDENCIAS, TEMPOREROS AGRÍCOLAS, COMUNIDADES, ... **METODOLOGIA PARA PMVS: TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EXISTENTES EN RELACIÓN A LA TIPOLOGÍA DE LOS NUEVOS POBLADORES.**
- AGENDA URBANA. USO RACIONAL DEL SUELO. REVITALIZACIÓN CIUDAD EXISTENTE. MOVILIDAD SOSTENIBLE. GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA. INGRESOS DERIVADOS DE LA ACTUALIZACIÓN URBANÍSTICA.
- **CAPACITACIÓN DE AGENTES MUNICIPALES URBANÍSTICOS.**

#### - VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

#### - EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

El Ayuntamiento de ESPARTINAS contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

Por su parte, el Ayuntamiento de ESPARTINAS con la intención de lograr alcanzar los objetivos, destinará de su presupuesto general una dotación adicional de manera específica. A ello espera sumar y contar con el apoyo y el mayor respaldo económico a todas sus propuestas con la Junta de Andalucía, pudiéndose para ello acoger a cada uno de los programas que al efecto provengan de la Administración Autonómica y Estatal.





## **- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.**

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Espartinas se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la colaboración de la Consejería competente en vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento.

Para la gestión efectiva de lo programado se definen dos tipos de indicadores:

- . Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).
- . Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos y estrategias establecidos.

## **- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.**

Estará integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado/s del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador/a del PMVS.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de obras y urbanismo.
- Representante/s de los Servicios Técnicos Municipales de Desarrollo Local.
- Representante/s de los Servicios Sociales Comunitarios.
- Representante/s de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representantes de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.

## **- PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.**

Definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de intereses de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un periodo muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.





## PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

### ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

| DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                     | Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.                                                                                                                                                     |
| Objetivos                                       | Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Espartinas                                                                                   |
| Responsables                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación.</li><li>- Sevilla Activa SAU.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                          |
| Audiencia objetivo                              | La ciudadanía de Espartinas en general                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes | La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Recursos y<br>materiales                        | <p>La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU.</p> <p>Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.</p> |
| Canales de<br>comunicación                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Díptico informativo, en su caso.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Observaciones                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                              |





| ENCUESTA A DEMANDANTES                          |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                     | <p><b>Encuesta:</b> se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y pagina web.</p> <p>Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.</p>  |
| Objetivos                                       | Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales. |
| Responsables                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>- Técnicos Municipales.</li><li>- Sevilla Activa SAU (asesoramiento)</li></ul>                                                                                                                      |
| Audiencia objetivo                              | Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.                                                                                                                                                                                |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes | Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.                                                                                                                                          |
| Recursos y<br>materiales                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación</li><li>- Informático municipal en su caso.</li><li>- Recursos de Sevilla Activa SAU.</li></ul>                                        |
| Canales de<br>comunicación                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Encuesta en sí.</li><li>- Medios de comunicación.</li><li>- Redes sociales.</li></ul>                                                                                                             |
| Observaciones                                   | <ul style="list-style-type: none"><li>- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.</li></ul>                                                                                                                 |





## ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

| DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS                    |                                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                     | Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.                                                                                              |
| Objetivos                                       | Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales. |
| Responsables                                    | Supervisión y coordinación:<br><ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li></ul>                                                                                                                                 |
| Audiencia objetivo                              | La ciudadanía en general.                                                                                                                                                                                                      |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes | De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.                                                                                 |
| Recursos y materiales                           | <ul style="list-style-type: none"><li>- Ayuntamiento.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>                                                                                                                               |
| Canales de comunicación                         | <ul style="list-style-type: none"><li>- Página web municipal.</li><li>- Medios de comunicación.</li></ul>                                                                                                                      |
| Observaciones                                   | Coste Municipal: recursos propios municipales.                                                                                                                                                                                 |





| EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                                       | <p><i>Exposición pública en espacio municipal.</i></p> <p><i>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</i></p> <p><i>Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i></p> |
| Objetivos                                                         | <p><i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i></p>                                                                                                                                                                  |
| Responsables                                                      | <p>- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Audiencia objetivo                                                | <p>Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.</p>                                                                                                                                                                                                       |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes                   | <p>Se pueden proponer en <b>dos momentos</b>:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.</li><li>- Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la Aprobación definitiva del PMVS.</li></ul>                                                                                                                                                |
| Recursos y<br>materiales                                          | <p>La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento).</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>                                                                                                                                                                                       |
| Canales de<br>comunicación                                        | <ul style="list-style-type: none"><li>- Notas de prensa.</li><li>- Medios de comunicación (prensa, radio).</li><li>- Redes sociales.</li><li>- Enviar invitaciones desde Alcaldía.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                             |
| Observaciones                                                     | <p>Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.</p>                                                                                                                                                                                                                    |





## ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

| PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Descripción                                     | Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.                                                                                                                                                                                                                                      |
| Objetivos                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad.</li><li>- Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente.</li><li>- Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.</li></ul> |
| Responsables                                    | Alcaldía y Concejalía de Urbanismo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Audiencia objetivo                              | Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Fecha/plazo<br>Dependencias y<br>Condicionantes | <ul style="list-style-type: none"><li>- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.</li><li>- Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.</li></ul>                                                                                                                                                                                          |
| Recursos y<br>materiales                        | <p>La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Personal responsable.</li><li>- Informático municipal.</li></ul>                                                                                                                                                        |
| Canales de<br>comunicación                      | <ul style="list-style-type: none"><li>- Nota de prensa.</li><li>- Medios de Comunicación (radio, prensa).</li><li>- Redes sociales (Ayuntamiento).</li></ul>                                                                                                                                                                                                                          |
| Observaciones                                   | Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |





#### **- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.**

La exposición pública del PMVS se realizará en salón municipal de plenos del Ayuntamiento de Espartinas.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

#### **- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.**

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

#### **- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.**

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.

