

ADMINISTRACIÓN LOCAL

Ayuntamiento de Palma del Río

Núm. 2.891/2018

El Ayuntamiento-Pleno, en sesión ordinaria celebrada el 26 de julio de 2018, aprobó definitivamente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, del que se publican los apartados correspondientes al Diagnóstico, Objetivos, Estrategias, Fichas de las Actuaciones y Vigencia y Revisión del Plan, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49 y 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, encontrándose disponible íntegramente en la página web del Ayuntamiento en el siguiente enlace: <https://www.palmadelrio.es/contenido/plan-municipal-de-vivienda-y-suelo>:

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y LA DEMANDA RESIDENCIAL DIAGNÓSTICO

En el análisis de la población y la demanda residencial, hemos de remitirnos a la "Estrategia Integrada para la Formación, el Empleo y la Educación 2018-2022", aprobada por el Ayuntamiento-Pleno, el 22 de marzo de 2018, que recoge en profundidad las características de la población de Palma del Río y la economía de la localidad, con un diagnóstico preciso sobre aspectos a tener en cuenta en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, como el envejecimiento de la población, el nivel formativo, el mercado laboral, etc.

ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN

Al igual que la mayoría de territorios europeos, la evolución de la población de Palma del Río tiende al envejecimiento, especialmente en los núcleos diseminados, donde la actividad agraria es predominante, por las siguientes causas:

- Baja natalidad
- Éxodo de personas jóvenes bien formadas, sobre todo de mujeres, a lugares con más oportunidades.

La existencia de un entorno inadecuado para las necesidades de accesibilidad de las personas mayores.

ESTANCAMIENTO POBLACIONAL

En los últimos años se ha producido un cambio de tendencia en la evolución poblacional, que ha pasado de un crecimiento sostenido a un estancamiento, causado por entre otros:

- Crisis socioeconómica
- Movimientos migratorios: Emigración de personas hacia otros lugares con más oportunidades, en especial mujeres y disminución de la inmigración que tenía como destino la incorporación al sector primario.

La crisis socioeconómica ha afectado al aumento del desempleo, y a la precariedad laboral, en el sector primario y la construcción, que ha generado una mayor proporción de población en riesgo de exclusión, de conflictividad social, y de integración de los colectivos sociales.

La existencia de un alto porcentaje de población con bajo nivel formativo, excluidos sociales y del mercado laboral, en especial mujeres, y las perspectivas negativas teniendo en cuenta la falta de competencias municipales y de dotaciones (viviendas protegidas, tuteladas, etc.) para estos colectivos, supone un problema complejo para este municipio.

Como consecuencia de estas situaciones, además de las pocas oportunidades laborales o de emprendimiento al margen del sector primario o de la construcción, se registra en Palma del Río

una elevada tasa de abandono escolar que alimenta la exclusión social.

Los colectivos de inmigrantes, que llegan mayoritariamente al municipio para la realización de trabajos de recolección de naranjas, padecen condiciones laborales y de vida muy precarias, que generan problemas de integración y exclusión social.

CONCLUSIONES / OBJETIVOS

-La población palmeña, a medio plazo, previsiblemente, no va a experimentar un crecimiento poblacional significativo, dato a tener en cuenta para analizar la necesidad de un incremento en el número de vivienda de nueva construcción.

-La composición media de las unidades familiares está en el intervalo de 2 a 3 miembros.

-Teniendo en cuenta que el nivel de renta del sector de población joven que demandará vivienda en los próximos años, está entre 0 y 1 vez el IPREM, se ha de fomentar, para que puedan acceder a una vivienda digna, el alquiler y/o el alquiler con opción a compra.

-El envejecimiento de la población, precisa de políticas que prioricen actuaciones que garanticen la accesibilidad universal mediante la rehabilitación de las viviendas para su adecuación funcional y la de los equipamientos al servicio de la comunidad.

-Se debe promover las condiciones necesarias para mejorar la calidad de vida de mayores y jóvenes a través de servicios y dotaciones adecuados a sus necesidades.

-Colaborar con las Administraciones Públicas competentes para Incrementar las oportunidades laborales de los jóvenes en nuestra ciudad y en especial de las mujeres cualificadas, para que se asienten de forma permanente, así como atraer a personas de otros lugares.

-Avanzar hacia un modelo de cohesión social basado en la integración y la creación de igualdad de oportunidades.

-Crear las condiciones para garantizar una mejor convivencia basada en la recuperación de valores, identidades e implicación de la sociedad civil.

-El envejecimiento de la población demanda la necesidad de promover la regeneración de los espacios públicos urbanos seguros, integradores y accesibles, adaptados a la convivencia intergeneracional.

ANÁLISIS DEL PARQUE EDIFICATORIO DIAGNÓSTICO

PARQUE EDIFICATORIO

Según el Instituto Nacional de Estadística de 2011 el parque edificatorio de Palma del Río cuenta con 5.004 edificios.

Dicho parque edificatorio arroja un número de inmuebles de 9.463. El parque edificatorio residencial se caracteriza por una proporción mayoritaria de edificios de viviendas unifamiliares de dos plantas o menos, siendo la totalidad en los núcleos diseminados. Los edificios con más de tres plantas, muy minoritarios, presentan problemas de accesibilidad debido principalmente a la ausencia de ascensor. En relación con el equipamiento de instalaciones, la dotación general es adecuada.

De acuerdo con las políticas estatales de vivienda y suelo, las necesidades de rehabilitación del Parque edificatorio y de vivienda, se centran en el estado de conservación, accesibilidad y eficiencia energética, siendo un instrumento imprescindible para determinar dichos extremos, el Informe de Evaluación del Edificio (IEE). Actualmente en Palma del Río se ha registrado IEE en varios edificios, tanto público como privado, indicándose en los planos adjuntos correspondientes al actual documento.

Los inmuebles construidos o reformados, aplicando el Código Técnico de la Edificación (2006), según Catastro, sólo el 10,5 %

de los inmuebles han sido construidos o reformados después de 2006. Según el INE 2011, la mayor parte de las edificaciones existentes, fueron construidas o reformadas a partir de 1960. La práctica totalidad presentan un estado de conservación bueno. Los edificios con necesidad de algún tipo de rehabilitación, son aquellos construidos o reformados hace más de 50 años (IEE), o aquellos anteriores a 1981, prioritarios en la aplicación de ayudas públicas.

El parque edificatorio cuenta con 9.444 viviendas, de las cuales el 10,63% se encuentran vacías. El número de viviendas construidas, ha tenido el mayor crecimiento en la década de los 90, pasando de 155 viv/año entre 1991 y 1995, a 255 viv/año entre 1996 y 2000.

La densidad de viviendas en Palma del Río según el SIOSE es de 17,4 viviendas/ha, con mayor densidad se concentran en el centro urbano e histórico en contraste con la menor densidad en los crecimientos más recientes.

Respecto a los edificios públicos algunos cuentan con las certificaciones energéticas realizadas, actualmente se están elaborando algunas certificaciones.

Aunque su estado es bueno la mayoría carece de los requisitos de eficiencia energéticos necesarios.

FALTA DE CONSERVACIÓN Y PUESTA EN VALOR DE ELEMENTOS PATRIMONIALES Y MONUMENTALES

En Palma del Río, existen elementos patrimoniales y monumentales en mal estado de conservación y desuso, como pequeñas zonas industriales en el interior del casco urbano (Harinera, c/ Río seco, etc.), edificaciones de uso civil o religioso protegidos en el planeamiento, construcciones tradicionales en las huertas y riberas de los ríos (molinos de agua o azudes, pagos de huerta), etc.

La falta de concienciación de la riqueza patrimonial y monumental existente, bien por falta de conocimiento o difusión de los mismos, afecta a la conservación y preservación.

NECESIDAD DE SERVICIOS ADECUADOS PARA UNA CIUDAD MEDIA

La configuración de Palma del Río como ciudad media, requiere que la ciudadanía disponga de los servicios adecuados para reducir la dependencia de los principales núcleos urbanos (Córdoba y Sevilla).

En este sentido, el escaso desarrollo de servicios inteligentes municipales, resulta una limitación para el municipio, por falta de infraestructuras, adaptación organizativa y funcional, escasa formación e insuficiente desarrollo del modelo de gobierno abierto, y la brecha digital.

A pesar de su importancia comarcal, Palma del Río no es partido judicial, desviando los servicios judiciales a otros municipios menores, ni tampoco Oficina Comarcal Agraria de la Junta de Andalucía. A su vez, los servicios sanitarios son escasos y no pueden dar respuesta a la población, tanto de Palma del Río como del entorno próximo.

ENTORNO URBANO CON ALTOS COSTES AMBIENTALES Y FALTA DE INFRAESTRUCTURAS

La mayor parte del tejido urbano de Palma del Río, continúa siendo altamente dependiente de fuentes de energía tradicionales externas, y con un patrón de consumo ineficiente, en especial de las infraestructuras y dotaciones públicas, por la antigüedad de la mayoría de construcciones, los problemas de accesibilidad, especialmente de colectivos con movilidad reducida, y falta de sensibilización de la sociedad.

Por otro lado, el modelo de movilidad dependiente del vehículo privado, sigue siendo predominante, lo que afecta a la eficiencia

energética del sistema urbano en su conjunto. De la misma forma, la articulación territorial, tanto dentro como fuera del término municipal, es ineficiente en lo que respecta a la oferta de transporte público, así como en el aspecto logístico y de comunicación, donde la falta de accesibilidad no favorece el uso de medios alternativos al vehículo privado.

Finalmente, los servicios públicos, como los de gestión de residuos, abastecimiento de agua, o alumbrado público se caracterizan por un alto coste ambiental, tanto energético, como de recursos naturales.

De forma transversal la carencia de servicios TIC en la gestión urbana, supone ineficacia e ineficiencia en el funcionamiento del sistema urbano en su conjunto.

CONCLUSIONES / OBJETIVOS

-El número aproximado de viviendas que se encuentran vacías, unas 1.004, pone de manifiesto la necesidad de introducirlas en el mercado bien del alquiler, o del alquiler con opción a compra, intermediando con los propietarios para solventar los obstáculos por los cuales deciden dejarlas desocupadas, cuando, por otro lado existe población que las demanda.

-Para facilitar la puesta en el mercado de estas viviendas desocupadas, habría que dotarlas de las condiciones de habitabilidad adecuadas a la demanda poblacional existente, mediante los programas de fomento de la rehabilitación y regeneración urbana.

-La mayor parte de los certificados energéticos de inmuebles emitidos están calificados como muy ineficientes energéticamente. Representado como una clara medida futura la necesidad de rehabilitar y mejorar energéticamente.

-Según la Dirección General de Catastro la distribución de edificios respecto a estos criterios, muestran la existencia de un parque edificatorio mayoritario en el casco urbano con necesidad de regeneración.

-No se identifican fenómenos de infravivienda conforme a la definición del Plan de Vivienda de la Junta de Andalucía, aunque sí deficiencias en accesibilidad.

-Se debe seguir poniendo en valor el Patrimonio Monumental, histórico y cultural que refuerce la identidad de la sociedad con su municipio.

-Conseguir proporcionar una oferta de servicios y dotaciones propia de una ciudad media que dé respuesta a las necesidades de la Población en la comarca sin depender de las capitales de provincia.

-Alcanzar un sistema urbano altamente eficiente en el consumo energético y uso de los recursos, accesibles y con bajos costes ambientales.

-Promover la regeneración de los espacios públicos urbanos degradados señalados en el plano 15 QUATER, de forma que se creen espacios públicos seguros, integradores, accesibles, verdes y de calidad, que fomenten el desarrollo social y económico, con el fin de aprovechar de manera sostenible todo el potencial de estos espacios públicos, para generar mayores valores sociales y económicos que mejoren la calidad de vida de la ciudadanía, en un entorno saludable.

-Potenciar la Rehabilitación Urbana de la Ciudad Consolidada mediante la regulación y exigencia del deber legal de conservación de inmuebles, así como exigir el cumplimiento del deber legal de edificar en los plazos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra ciudad.

-Atender a la necesidad general de vivienda que, según datos de demanda activa del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP), existen 82 demandas activas de viviendas, de las que, 29 de ellas demandan régimen de compra,

31 demandan régimen alquiler y 77 demandan régimen alquiler con opción a compra, de forma que la mayor parte de las inscripciones en el RMDVP demandan dos o más de dos regímenes de acceso de forma conjunta.

-Atender a las necesidades más perentorias de vivienda, relacionadas con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial, que deben ser objeto de atención especial, y que conforme a los datos recabados de los Servicios Sociales, Centro de Información a la Mujer, Oficina en Defensa del Derecho a la Vivienda, etc, y son los que se resumen en el siguiente cuadro:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	NÚMERO
Sin techo	Personas sin alojamiento	Personas que viven en la calle	0
Sin vivienda	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: albergue para mujeres, albergue para temporeros, residencia para mayores sin hogar, etc...	0
		Ocupación ilegal o sin título	15
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Immigrantes en situación irregular	2
		En proceso legal de desahucio	2
	Vivienda en situación de inseguridad económica	Con graves problemas para hacer frente a los gastos de hipoteca	50
		Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato
Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc	0
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves	2
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar	6
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas	2

ANÁLISIS DE LAS INCIDENCIAS DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DIAGNÓSTICO

El Planeamiento Urbanístico de Palma del Río parte del criterio de que la principal transformación que en este tiempo se produce en las ciudades es por crecimiento, en tanto que, si bien se prevén Planes Especiales de Reforma Interior, la mayoría de las edificaciones necesitadas de rehabilitación están en ámbitos reducidos que no llegan a constituir unidades de actuación.

El Crecimiento previsto en el planeamiento se debe a factores tan diversos como:

-El aumento, relocalización y transformación de las actividades productivas.

-La aparición de nuevas actividades terciarias y de servicios.

-El cambio en las costumbres sociales de uso de las viviendas que demanda un cada vez mayor número de ellas para los mismos habitantes.

-La exigencia progresiva de mayores niveles de urbanización y de densidades y edificabilidades más bajas; ...etc.

El Plan General establece con carácter vinculante en el suelo urbanizable sectorizado del término de Palma del Río, la obligatoriedad de destinar un número mínimo de viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección pública.

Estas viviendas varían en función de la posición del sector, de su dimensión y de las características morfo tipológicas establecidas con carácter indicativo, suponiendo un total de 1.313 viviendas de las 4.643 previstas en el suelo urbanizable sectorizado, a lo que habría que sumarle la tipología de vivienda unifamiliar aisladas o agrupadas sobre las que no se considera razonable establecer condiciones de protección.

En cualquier caso el número y porcentaje global de nuevas viviendas es más que suficiente a las condiciones sociales y económicas de Palma del Río considerando tanto su situación actual como las tendencias futuras de necesidades y de mercado previables, que tienden más a la rehabilitación de la ciudad consolidada.

En el Plan General se prevén cuatro localizaciones principales para el crecimiento residencial, las dos primeras con un carácter de extensión residencial y las otras dos a caballo entre la reforma urbana y el crecimiento con el objetivo de redefinir los bordes urbanos:

-En el sector noreste sobre la avenida Aulio Cornelio completando los vacíos urbanos existentes y conectando las zonas de equipamiento con el núcleo urbano consolidado.

-Hacia el este en continuidad con el PPR-2 y apoyándose también en la avenida Aulio Cornelio.

-Al sur del núcleo urbano, relacionando la carretera de la Campana con los nuevos viales de borde previstos y con los barrios de La Soledad y San Francisco mediante las reformas urbanas necesarias sobre los suelos de las Unidades de Actuación 6,7,8,9 y 10 de las Normas Subsidiarias.

-Finalmente al oeste del núcleo para permitir un nuevo diseño de la línea de fachada completa del núcleo urbano con una banda de edificación y un nuevo arco viario.

CONCLUSIONES / OBJETIVOS

- Del suelo clasificado por el Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra ciudad, y tras determinadas actuaciones de desarrollo urbanístico, ya sea a nivel de ejecución de la urbanización o de aprobación del planeamiento de desarrollo, se extraen los siguientes datos:

-En el Suelo Urbano Consolidado se preveía un número total de 381 viviendas, de las que se ha construido aproximadamente el 20 por ciento.

-En los sectores de Suelo Urbano No Consolidado esta previsto como número máximo de viviendas 476, de las que 431 serían Libres y 45 son Protegidas.

-En los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado, está previsto como número máximo de viviendas 1.992, de las que 1.375 serían Libres y 617 son Protegidas.

-En los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado, está previsto como número máximo de viviendas 2.659, de las que 2.097 serían Libres y 562 son Protegidas.

-En resumen, si cruzamos el dato de que el planeamiento prevé como número máximo de viviendas 5.508, de las cuales 4.284 serían Libres y 1.224 Protegidas, con los datos extraídos del análisis de la población y del parque de viviendas vacías existentes, podemos concluir que hay viviendas previstas suficientes en el periodo de vigencia de este PMVS, o sea, a medio plazo para cubrir la demanda de vivienda de la población antes visto.

DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA DIAGNÓSTICO

El recurso e instrumento municipal fundamental al servicio de las Políticas de Vivienda en Palma del Río es el Patrimonio Municipal del Suelo, que se constituyó por la Corporación Municipal

por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 22-02-2006.

Este Patrimonio, está regulado con carácter básico para todo el territorio español por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU). Su regulación en Andalucía se complementa con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en los artículos 69 y siguientes, y en nuestro municipio por los artículos 3.4 a 3.10 de nuestro Plan General de Ordenación Urbanística.

Su finalidad es regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.

Constituye por imperativo legal, un patrimonio separado y los bienes que lo integran deberán de ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística, en suelo residencial a la construcción de viviendas u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otro tipo de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

Los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino. También, podrán ser destinados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio económico para atender las necesidades de regeneración urbana.

Nuestro Patrimonio Municipal del Suelo está integrado en la actualidad por los solares procedentes de la cesión legal del 10 por ciento de Aprovechamiento Medio del Área de reparto o su equivalente económico en los supuestos de su monetización, de los aproximadamente 7 sectores de suelo desarrollados desde la aprobación del Plan General, así como de las Prestaciones Compensatorias que obligatoriamente se han cedido al Ayuntamiento en las Actuaciones en Suelo No Urbanizable para compensar el uso y aprovechamiento excepcional en este tipo de suelo.

Todos los bienes y derechos adquiridos con el Patrimonio Municipal del Suelo se incorporan al mismo, así como los ingresos percibidos por su enajenación.

Otro recurso al servicio de las Políticas de Vivienda son las viviendas que no estando integradas en el Patrimonio Municipal del Suelo, son de propiedad municipal y se destinan a satisfacer la necesidad de viviendas de personas en riesgo de exclusión social.

A ellas hay que sumar, las que el Ayuntamiento tiene cedidas en virtud de Convenios de Gestión suscritos con la Junta de Andalucía, que constituye todo un parque público de viviendas en alquiler gestionadas por esta Administración Local, ofrecidas todas ellas a precios limitados.

CONCLUSIONES / OBJETIVOS

El Ayuntamiento posee patrimonio de suelo y vivienda como se muestra en los planos 21 y 22 donde se actuará con los siguientes objetivos:

-Potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.

-Hacer políticas encaminadas a fomentar la renovación del parque público de vivienda en cuanto a habitabilidad, eficiencia ener-

gética y accesibilidad.

-Utilizar los recursos de patrimonio de suelo para hacer viviendas eficientes, accesibles adaptadas al tipo de residente que las demande.

-Adquirir inmuebles para su rehabilitación y conversión a las nuevas necesidades de viviendas para los distintos modelos de familias.

3.1 OBJETIVOS

Una vez estudiada la población y sus necesidades en materia de vivienda, la situación del parque edificatorio existentes y su estado de conservación, el planeamiento urbanístico y los recursos municipales en materia de vivienda, y obtenidas las conclusiones de la fase analítica y de diagnóstico previa, el PMVS ha plasmado una serie de Objetivos que se van a perseguir mediante tres Estrategias fundamentales.

Objetivo 1:

Hacer efectivo el acceso de la ciudadanía a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

Objetivo 2:

Determinar la demanda de vivienda no satisfecha clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.

Objetivo 3:

Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.

Objetivo 4:

Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

Objetivo 5:

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.

Objetivo 6:

Impulsar la Regeneración Urbana de los Espacios Públicos y de la ciudad consolidada y adoptar las medidas necesarias para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios.

Objetivo 7:

Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

Objetivo 8:

Establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda de vivienda que se pudiera producir en caso de no cubrir la necesidad de vivienda con el parque existente.

Para la consecución de estos objetivos se han planteado tres estrategias fundamentales, teniendo presente las políticas de viviendas establecidas por la Administración Estatal y Autonómica.

3.2.1 ESTRATEGIA: INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO A LA CIUDADANÍA

En esta primera estrategia se prevé la implantación y/o mejora de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda. Establecer la prestación de servicios que faciliten a la ciudadanía la información sobre la normativa, ayudas, progra-

mas y políticas del Ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda para el fomento del alquiler. 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 en el pago del alquiler, la sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.

Ya desde el 2012, se implantó en el Ayuntamiento de Palma del Río, la Oficina en Defensa del Derecho a la Vivienda, que ha venido prestando asesoramiento técnico e información a la ciudadanía en materia de vivienda, y cuyo fomento y desarrollo se incorpora dentro de esta Estrategia, para la consecución de los objetivos previstos en este PMVS.

Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, dentro de lo que se incluye el apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación: Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas. En esta estrategia se han previsto acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación, prestándose por el Ayuntamiento un 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 o persiguiendo la mejora de estas.

3.2.2 ESTRATEGIA: ACCESO A LA VIVIENDA

Define actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes de la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), de desahucios y, en general, el stock de viviendas existentes, para su incorporación al mercado, de forma que se alcance el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Por otra lado, contempla la mejora de la gestión del parque público de vivienda municipal y autonómico, destinado a una mayor eficiencia y rentabilidad social. Se persigue fomentar acciones concretas destinadas a potenciar la ocupación efectiva del parque de viviendas vacías existente en la localidad facilitando el acceso adecuado a la vivienda conforme a las características familiares y económicas de los distintos grupos de población.

Dentro de esta estrategia, se pretende el fomento del alquiler y la utilización y gestión del Patrimonio Municipal de Suelo, al servicio de las políticas de vivienda programadas en el PMVS.

Estrategia relacionada con la promoción de viviendas: se prevé la implantación de modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

Estrategia en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo: vincular a las políticas de vivienda municipal, las cesiones de aprovechamiento que se efectúen al ayuntamiento en virtud del planeamiento. Se prevé una utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Se concreta además, la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

3.2.3 ESTRATEGIA: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

Con esta estrategia se trata de perseguir un uso más adecuado y eficiente del parque de viviendas existente promoviendo actuaciones destinadas a satisfacer las necesidades reales de vivienda de la población de forma sostenible, económica y medioambientalmente. Para ello, es fundamental que la ciudadanía tenga una información precisa y técnicamente adecuada de todos los recursos que se encuentren a su alcance para cubrir sus necesidades habitacionales de forma óptima, mejorando su habitabilidad y su eficiencia energética.

Fomentar una cultura de conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial, que propicie y acompañe un cambio de modelo en la sociedad, encaminado a la racionalización de intervenciones y reducción de su impacto medioambiental. Fundamentalmente se persigue mejorar el estado de conservación, las condiciones de accesibilidad y la eficiencia energética de las edificaciones existentes.

Otra estrategia fundamental en este apartado es la que contempla la regeneración y renovación urbana, que permita la recuperación de áreas urbanas más desfavorecidas y la reactivación social y económica de la ciudad, dentro de parámetros sostenibles.

En este marco de la Regeneración del Espacio Público Urbano, se prevé desarrollar políticas de intervención en el espacio público, como lugar de la colectividad, fomento de la movilidad sostenible en la ciudad, accesibilidad universal y, en general, la mejora de la calidad del espacio urbano y su activación social, cultural y económica. De esta forma se pretende propiciar una ordenación social y medioambientalmente más racional del espacio público, otorgando mayor protagonismo, seguridad y comodidad al peatón y al ciclista; potenciar el uso de la vegetación, incrementando con ello los beneficios que aporta para la calidad de vida de la ciudadanía.

4.2 FICHAS DE LAS ACTUACIONES

ESTRATEGIA 1: INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO A LA CIUDADANÍA

OBJETIVO: O1, O4 y O5.

ACTUACIÓN 1: Información personalizada y asesoramiento jurídico a través de la Oficina en Defensa del Derecho a la Vivienda.

DESCRIPCIÓN:

El 20 de marzo de 2013 se firmó el Convenio de colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Palma del Río para la colaboración en el Programa Andaluz en Defensa de la Vivienda. Por ello se creó la Oficina en Defensa del Derecho a la vivienda, que desde el año 2013 viene ofreciendo a la ciudadanía residente en el término municipal, el Asesoramiento, Intermediación y Protección adecuada en relación con la problemática relacionada con su residencia habitual, para lo que el Ayuntamiento ha venido comprometiendo recursos humanos y medios materiales municipales para la resolución de conflictos.

La Oficina en Defensa del Derecho a la Vivienda del Ayuntamiento de Palma del Río, presta asesoramiento y apoyo:

-A personas incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria de su vivienda habitual y permanente.

-A familias a las que, por el empeoramiento en sus circunstancias económicas, se les hace imposible hacer frente al pago de la hipoteca, intermediando en la adopción de medidas de reestructuración hipotecaria.

-A familias con dificultades para hacer frente al pago de la renta por arrendamiento de vivienda habitual y permanente, o en situación de desahucio por impago de renta

Se establecerá un espacio virtual específico al respecto en página web del Ayuntamiento y redes sociales municipales, puntualmente y cuando las novedades legislativas lo demanden, con toda la información y formularios para iniciar los trámites necesarios para ejercer la defensa del derecho a la vivienda, sin perjuicio del asesoramiento personalizado que se ofrece desde los distintos servicios municipales.

En este servicio en Defensa del Derecho a la Vivienda, participan las siguientes Delegaciones:

-Urbanismo y Vivienda: presta asesoramiento jurídico e intermediación en materia de reestructuración hipotecaria y ejecuciones hipotecarias. Se estudia cada caso concreto y se informa a las familias sobre las distintas posibilidades existentes para dar la solución más adecuada a su problemática, de conformidad con la legislación aplicable en la materia. Se realizan comunicaciones e intermediaciones con las entidades bancarias y con los abogados/as particulares para la presentación en el juzgado de la documentación o solicitudes que corresponda: reestructuraciones hipotecarias, asesoramiento en notaría, contrato de dación en pago, arrendamiento social de la vivienda, etc.

-Oficina Municipal de Atención al Ciudadano: presta asesoramiento e intermediación en la reclamación por cláusulas abusivas (intereses moratorios, cláusulas suelo-techo, etc), a través de la Oficina Municipal de Información al Consumidor (OMIC).

-Instituto Municipal de Servicios Sociales: emite informes sociales acerca de la situación de especial vulnerabilidad de las familias.

-Igualdad: presta asesoramiento jurídico y gestiona la solicitud de abogado de oficio al Ilustre Colegio de Abogados de Córdoba.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Durante toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN: El Ayuntamiento aporta el personal propio de cada uno de los servicios implicados. También participa la Junta de Andalucía con su personal que presta asesoramiento y formación a los técnicos municipales, en virtud del Convenio de Colaboración suscrito el 20 de marzo de 2013.

ESTRATEGIA 1: INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO A LA CIUDADANÍA

OBJETIVO: O1, O5 y O6.

ACTUACIÓN 2: Programa de apoyo técnico-jurídico a la ciudadanía para fomentar la solicitud de ayudas públicas convocadas por otras administraciones autonómicas o estatales

DESCRIPCIÓN:

A través de todos los canales de divulgación que el Ayuntamiento pone al servicio de la ciudadanía (página WEB, facebook, prensa tradicional, etc.), se pone en conocimiento de todas las personas que pudieran estar interesadas, todas las convocatorias de ayudas y subvenciones que las diferentes administraciones publican relacionadas con viviendas, entre ellas:

- Conservación, mantenimiento y rehabilitación edificatoria.
- Ayuda al alquiler
- Eficiencia energética
- Accesibilidad

Además de la divulgación, el Ayuntamiento, prestará asesoramiento técnico y jurídico especializado al tipo de ayuda o subvención que se pretenda solicitar, para facilitar a la ciudadanía la óptima presentación de la documentación exigida en cada convocatoria.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Durante toda la vigencia del

PMVS, atendiendo a la publicación de las convocatorias de ayudas y subvenciones de las distintas administraciones públicas.

FINANCIACIÓN: El Ayuntamiento aportará el personal propio especializado para cada convocatoria específica.

ESTRATEGIA 1: INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO A LA CIUDADANÍA

OBJETIVO: O1, O2, O4, O7 y O8.

ACTUACIÓN 3: Modificación y desarrollo de las ordenanzas reguladoras del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

DESCRIPCIÓN:

El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, quedó constituido con fecha 17 de febrero de 2010 en Palma del Río, y su funcionamiento está previsto en la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Palma del Río (RMDVP). En este Registro, tienen la obligación de estar inscritas las personas que quieran acceder a una vivienda protegida en Palma del Río, independientemente de que sea de promoción pública o privada.

Todas las personas inscritas como demandantes de viviendas protegidas, obtendrán una puntuación en función del baremo establecido en la ordenanza municipal que regula el Registro, resultando un orden de inscripción por el que se llevarán a cabo las adjudicaciones de este tipo de viviendas.

Se prevé que dicho Registro se adapte a la normativa reguladora, así como se pretende mejorar su funcionalidad.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Se prevé la modificación de la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Palma del Río en la segunda anualidad de vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN: El Ayuntamiento aportará el personal propio para la puesta en marcha de la modificación de la Ordenanza.

ESTRATEGIA 1: INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO A LA CIUDADANÍA

OBJETIVO: O1, O2, O3, O4, O5, O6, O7 y O8.

ACTUACIÓN 4: Desarrollo de jornadas informativas destinadas a los profesionales de la localidad, para que conozcan el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, así como el Plan Estatal de Viviendas 2018-2021, y puedan difundir las ayudas en ellos previstas para la rehabilitación urbana y edificatoria, y ayudas al alquiler y a la compra de vivienda.

DESCRIPCIÓN:

Se convocará a los profesionales de la localidad a jornadas explicativas de los Planes de Vivienda y Rehabilitación, tanto estatal como autonómico, para su conocimiento integral, así como a reuniones informativas específicas de cada convocatoria pública de ayudas o subvenciones, con el objetivo de que puedan, a su vez, difundirlas en el ejercicio de su profesión, tanto en beneficio de sus clientes/as, como en el suyo propio, pudiendo comportar una línea de negocio para los profesionales del sector.

Se trata que, desde todos los sectores de la población, se participe de forma activa, en actuaciones dirigidas a garantizar el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, para evitar la exclusión social de aquellas personas con menos recursos, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos; fomentar el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas; incentivar la rehabilitación y promoción de viviendas y por último facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Durante toda la vigencia del PMVS, y especialmente, cuando las modificaciones normativas y/o convocatorias de ayudas o subvenciones lo requieran.

FINANCIACIÓN: El Ayuntamiento aportará el personal propio para la puesta en marcha de las jornadas, además del personal de otras administraciones coneedores de la materia cuya divulgación se pretende.

ESTRATEGIA 1: INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO A LA CIUDADANÍA

OBJETIVO: O1, O2, O3, O4, O5, O6, O7 y O8.

ACTUACIÓN 5: Jornadas de difusión y conocimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Palma del Río.

DESCRIPCIÓN:

Se pretende realizar un proceso de información, comunicación y participación que 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, desde todos los sectores de la población se conozca el Plan Municipal de Vivienda y Suelo y se favorezca su implementación, ejecución y modificaciones que se vean necesarias en el desarrollo de las políticas de vivienda que el mismo contiene.

El periodo de exposición pública, previo a la aprobación definitiva del PMVS, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía y demás agentes implicados, las propuestas presentadas en la aprobación inicial, 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 de devolución, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, etc.)

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Una vez aprobado inicialmente el PMVS, y tras la aprobación definitiva, durante toda su vigencia.

FINANCIACIÓN: El Ayuntamiento aporta el personal propio de los distintos servicios implicados.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1, O2 y O5.

ACTUACIÓN 1: Programa de arrendamiento por parte del Ayuntamiento de viviendas deshabitadas con destino al subarriendo a personas con especiales dificultades para acceder al mercado libre del alquiler, con precio limitado.

DESCRIPCIÓN:

El Ayuntamiento de Palma del Río viene desarrollando un Programa de alquiler de viviendas que se encuentran vacías con el objetivo de Subarrendarlas a familias que tienen, por las circunstancias económicas que atraviesan, dificultades para acceder al mercado libre del alquiler. El consistorio palmeño pretende dar continuidad al citado Programa, ya que permite por un lado que con el cobro del alquiler a un precio justo, el propietario pueda mantener su vivienda en las debidas condiciones de habitabilidad para su ocupación, además de obtener una fuente de ingresos, garantizándole a que le será devuelta en buenas condiciones una vez se extinga el contrato, y por otro, que satisface el derecho a una vivienda digna para el subarrendatario a un precio limitado y accesible.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: La duración del arrendamiento, y por tanto del subarrendamiento conforme a la normativa de aplicación, será de tres años en cada uno de los Programas que se pongan en marcha. En la actualidad se está iniciando el Programa para las anualidades 2018-2021.

FINANCIACIÓN: Aportación Municipal mediante la dotación de las Partidas que correspondan en los Presupuestos Municipales Anuales de su vigencia

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1, O3, O4 y O5.

ACTUACIÓN 2: Gestión del parque público de vivienda con criterios de máxima rentabilidad social, de forma que se adecuen las familias en riesgo de exclusión social demandantes de vivienda a las características de las viviendas.

DESCRIPCIÓN:

Para la gestión del parque municipal de viviendas con máximos criterios de rentabilidad social, se actuará de forma coordinada, por los distintos servicios del Ayuntamiento: el Departamento Jurídico de Urbanismo junto con el Instituto Municipal de Bienestar Social, actuará depurando la ocupación efectiva de las viviendas por sus legítimos adjudicatarios, evitara la ocupación irregular y la que sea inadecuada por la composición familiar, ejerciendo aquellas acciones legales que correspondan. Así mismo, gestionarán y controlarán el pago efectivo de la renta arrendaticia para que se pueda reinvertir en el mantenimiento y mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Con ello se conseguirá optimizar los recursos municipales existentes dotando a las familias de la vivienda más adecuada a sus necesidades.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Estará vigente todos los años de vigencia del Plan. En el último trimestre de cada año se emitirá un Informe para marcar las Actuaciones de la siguiente Anualidad.

FINANCIACIÓN: Aportación municipal a través de su personal propio.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1, O3, O4 y O5.

ACTUACIÓN 3: Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos

DESCRIPCIÓN:

Los Programas antes citados tienen entre sus objetivos crear una Bolsa de Viviendas Deshabitadas para incorporarlas al mercado del arrendamiento por un precio asequible, ofreciéndoselas a las personas previamente inscritas como demandantes de vivienda en el citado régimen, en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas. Su regulación se encuentra en la Orden de 17 de octubre de 2013 (publicada en el BOJA Nº 210, de 24/10/2013). El Ayuntamiento en este Programa asume la condición de Agente Colaborador de la Junta de Andalucía y ayudará a gestionar la bolsa de viviendas deshabitadas de nuestra localidad. La Junta de Andalucía concertará a su cargo pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas para cubrir situaciones de impago a los propietarios y de defensa jurídica, así como de pólizas de multirriesgo del hogar.

En el programa se deberán establecer las condiciones que habrán de reunir las viviendas, las características de las personas demandantes de arrendamiento y de las personas arrendatarias, así como las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros de impago de renta de alquiler, defensa jurídica y multirriesgo del hogar.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Anualidades que prevea la convocatoria de la Orden citada.

FINANCIACIÓN: El Ayuntamiento aportará el personal propio para la puesta en marcha del Programa en nuestra localidad y para adquirir la condición de Agente Colaborador. También participa la Junta de Andalucía con las aportaciones que para el citado Programa prevea en su Presupuesto en las distintas convocatorias.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1, O4 y O5.

ACTUACIÓN 4: Regulación del Régimen de Vivienda Protegi-

da Municipal. Previo inventario de las viviendas de propiedad municipal no suscritas a ningún régimen de protección o cedidas por alguna entidad pública o privada, se establecerá el procedimiento de Adjudicación y Gestión.

DESCRIPCIÓN:

Se establece la creación de una Bolsa de viviendas de propiedad municipal o bien cedidas al Ayuntamiento para su gestión, que inicialmente no estén adscritas a ningún régimen de protección y a las que el Ayuntamiento-Pleno otorgará la calificación de Vivienda Protegida Municipal, con destino al alquiler de precio limitado, para familiar en riesgo de exclusión social. Junto con la creación de ésta Bolsa de viviendas municipales, se elaborará y aprobará una Ordenanza Reguladora del Régimen de Vivienda Protegida Municipal, donde, entre otros extremos, se establecerá el procedimiento de Adjudicación y Gestión, definiendo los criterios para el acceso al arrendamiento de dichas viviendas.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: En el plazo de un año, previa tramitación del procedimiento legalmente establecido, se procederá a la Elaboración y Aprobación de la Ordenanza.

FINANCIACIÓN: El Ayuntamiento aportará el personal propio para la elaboración de la Ordenanza. Aportará también las viviendas de propiedad municipal y las que tenga cedidas en virtud de Convenio con otras Administraciones.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O2 y O6.

ACTUACIÓN 5: Oferta pública para la adquisición de un inmueble en el Área Central de Palma del Río, para la rehabilitación de la ciudad consolidada con destino a la construcción de apartamentos.

DESCRIPCIÓN:

Se actuará sobre inmuebles necesitados de rehabilitación o solares existentes en la ciudad consolidada mediante su adquisición, para destinarlos a apartamentos que satisfagan la necesidad de viviendas de distintas unidades familiares de composición reducida y que coadyuvará a poner en el mercado a precios tasados inmuebles que constituirían las antiguas casas de vecinos, y que al día de hoy están vacíos y en deficientes condiciones de conservación y ornato al no tener salida en el mercado inmobiliario por no ser rentables las Actuaciones sobre los mismos, por tener diversos propietarios que no pueden afrontar las obras de rehabilitación y mejora, etc.

-Deberán estar situados en la zona grafiada en el PGOU como Área Central.

-Tener la parcela donde se ubican como mínimo, una superficie apta para que pueda ser destinada a varios apartamentos que satisfagan la necesidad de viviendas de unidades familiares de tres o cuatro miembros, cumpliendo los parámetros urbanísticos establecidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de nuestra ciudad y demás normativa de aplicación.

-Estar inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de quienes pretender licitar ante el Ayuntamiento para su enajenación.

-Carecer de cargas y gravámenes.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Se desarrollará en la primera anualidad de la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN: Se financiará con los ingresos procedentes del Patrimonio Municipal del Suelo de Palma del Río, patrimonio separado que se constituyó por Acuerdo del Ayuntamiento de Palma del Río de 22 de febrero de 2006, y que se podría destinar, según sus disponibilidades presupuestarias, conforme a lo establecido en el 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), que prevé el destino de los ingresos del citado Patrimonio a la ejecución de és-

tas Actuaciones públicas de acuerdo con lo que disponga los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas.

OBSERVACIONES: Esta actuación también se incorporará a la ESTRATEGIA 3 "REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1 y O7.

ACTUACIÓN 6: Proyección de alojamientos destinados a mayores de 65 años.

DESCRIPCIÓN:

Se pretende la construcción de Alojamientos para la Tercera Edad, que a tenor de lo dispuesto en el artículo 2.2 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, tendría la consideración de Vivienda Protegida.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Segunda anualidad de vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN: Se financiará con los ingresos del Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con el artículo 75 de la LOUA. También se podrá financiar con cargos a los Planes Estatales y Autonómicos de Vivienda y Rehabilitación Urbana.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1, O7 y O8.

ACTUACIÓN 7: Gestión de los inmuebles y solares integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con criterios de máxima rentabilidad, facilitando el acceso y la identificación a la ciudadanía y los agentes económicos, de forma que se puedan poner en el mercado para cubrir las necesidades de vivienda y mejora de la ciudad existente.

DESCRIPCIÓN:

La normativa reguladora del Patrimonio Municipal del Suelo establece los criterios para su adecuada gestión y administración, y viene establecida con carácter básico en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), que recoge como finalidad del mismo, regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para Actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística. Asimismo, constituyen un patrimonio separado y los ingresos obtenidos mediante la enajenación de los terrenos que los integran, se destinarán a la conservación, administración y ampliación del mismo, siempre que sólo se financien gastos de capital y no se infrinja la legislación que les sea aplicable, o a los usos propios de su destino. También, podrán ser destinados a la protección o mejora de espacios naturales o de los bienes inmuebles del patrimonio cultural, o de carácter socio económico para atender las necesidades de regeneración urbana. El artículo 69 y siguientes de la LOUA complementa dicha regulación, junto con los artículos 3.4 a 3.10 de nuestro Plan General de Ordenación Urbanística.

En el portal de transparencia de la web del Ayuntamiento de Palma del Río aparece publicado en el apartado relativo a INFORMACIÓN SOBRE LA INSTITUCIÓN, información relativa al Patrimonio Municipal, donde se enlaza con el Inventario de Bienes y Derechos de la Corporación Municipal, donde figuran los distintos epígrafes que lo integra, del cual se pueden extraer por el administrador del Programa los bienes que integran en el Patrimonio Municipal del Suelo, que se constituyó por la Corporación Municipal por Acuerdo del Ayuntamiento Pleno en sesión extraordinaria celebrada el 22-02-2006, considerando necesario la pues-

ta al día de los bienes y derechos que integran el citado Patrimonio Municipal del Suelo. A su vez se pondrá al día el inventario del Plan Municipal de Suelo.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Esta Actuación se realizará a lo largo de la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN: Bienes e Ingresos procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo, contando con el apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1, O6 y O8.

ACTUACIÓN 8: Gestión de los ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo para cubrir los objetivos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

DESCRIPCIÓN:

En cuanto al destino de los ingresos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo establece el artículo 75.2 de la LOUA que los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de Actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de Actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Esta Actuación se realizará a lo largo de toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN: Ingresos procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo, contando con el apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1 y O6.

ACTUACIÓN 9: Adecuaciones funcionales de inmuebles y vías urbanas para garantizar el acceso universal a la vivienda a personas con movilidad reducida.

DESCRIPCIÓN:

Intermediación entre las personas titulares de edificios necesitados de adecuación funcional y la administración pública autonómica y estatal para la solicitud de ayudas y subvenciones convocadas al amparo de los diferentes Programas de Vivienda y Rehabilitación, de forma que se preste un asesoramiento técnico-jurídico especializado para la consecución de la finalidad pretendida.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Durante toda la vigencia del PMVS, atendiendo a las distintas convocatorias de ayudas y subvenciones estatal o autonómica.

FINANCIACIÓN: Aportación propia, contando con el apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local, así como a través de las Ayudas, subvenciones, prestaciones previstas por la Junta de Andalucía y el Estado, derivadas de los diferentes planes y programas de vivienda, rehabilitación y eficiencia energética, Fondos Europeos de Desarrollo Regional u otros fondos pro-

cedentes de la Unión Europea.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1 y O3.

ACTUACIÓN 10: Programa de puesta a disposición de viviendas desocupadas, propiedad de entidades financieras, destinadas a familias demandantes de vivienda en alquiler.

DESCRIPCIÓN:

Actuaciones que se realicen al amparo del Convenio para la Creación de un Fondo Social de Viviendas, cuya Adhesión se llevo a cabo por el Ayuntamiento mediante Acuerdo adoptado por la Corporación Municipal, en sesión ordinaria celebrada el día 31 de enero del 2013, que tiene por objeto promover la creación, por parte de las entidades de crédito, de fondos sociales de viviendas en el marco de la encomienda realizada al Gobierno en la disposición adicional única del Real Decreto-Ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección de los deudores hipotecarios. Se pretende impulsar la puesta a disposición de viviendas propiedad de la entidad de crédito en nuestra localidad, para su arrendamiento. Las viviendas serán ofrecidas a personas que cumplan las condiciones previstas en el Convenio y que, habiendo sido desalojadas de su vivienda habitual por impago de un préstamo hipotecario, se encuentren en situaciones de especial vulnerabilidad social.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Durante toda la vigencia del citado Convenio.

FINANCIACIÓN: Apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local, y la aportación derivada de la ejecución del Convenio que prevean las distintas Administraciones Públicas.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1 y O5.

ACTUACIÓN 11: Difusión e impulso del Programa de ayuda al alquiler para familias que han perdido su vivienda habitual por impago de hipoteca.

DESCRIPCIÓN:

Por Decreto Número 1408/2013, de 4 de septiembre se aprobó por el Ayuntamiento de Palma del Río el "Programa de Ayuda al Alquiler para Familias que han perdido su Vivienda Habitual por Impago de Hipoteca" que tenía por objeto establecer una Ayuda al Alquiler para Familias que han perdido su Vivienda Habitual por Impago de Hipoteca. Este programa se puso en marcha en el año 2013 y se ha apostado por su continuidad desde entonces.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Durante todo la vigencia del PMVS condicionado a la dotación presupuestaria de cada ejercicio económico.

FINANCIACIÓN: Aportación propia con aportaciones económicas que recojan las distintas Partidas en los Presupuestos Municipales Anuales que se vayan aprobando para cada ejercicio del periodo de vigencia del PMVS y donde se preverán las acciones anuales a acometer.

ESTRATEGIA 2: ACCESO A LA VIVIENDA

OBJETIVO: O1, O2 y O3.

ACTUACIÓN 12: Programa para evitar las ocupaciones irregulares de vivienda.

DESCRIPCIÓN:

En coordinación con los agentes económicos, propietarios de viviendas, como entidades bancarias y administraciones públicas, y cuerpos y fuerzas de seguridad, realizar una labor de intermediación tendente a eliminar las ocupaciones irregulares, de forma que se fomente la ocupación regular de los inmuebles vacíos en régimen de compraventa y/o arrendamiento. Se llevarán a cabo reuniones periódicas con los distintos agentes para coordinar líneas de actuación en torno a esta problemática.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Desde la aprobación del PMVS.

FINANCIACIÓN: Apoyo del personal Técnico municipal y colaboración con los cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado.

ESTRATEGIA 3: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

OBJETIVO: O1 y O6.

ACTUACIÓN 1: Aprobación de la Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación, del Informe de Evaluación de Edificios y de la Declaración de Ruina, en el término municipal de Palma del Río.

DESCRIPCIÓN: Es objeto de esta Ordenanza regular para el municipio de Palma del Río la obligación de los propietarios de terrenos, construcciones, edificios y demás bienes inmuebles, de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad, el uso efectivo y el decoro, de acuerdo con la legislación aplicable. En el cumplimiento de dicho deber legal, el Ayuntamiento ha de dictar Órdenes de ejecución, regulándose mediante una Ordenanza dicho procedimiento. Así mismo regulará la forma, condiciones y plazos en la que los propietarios de las edificaciones y construcciones deben realizar la Inspección Técnica de los edificios que determinará su estado de conservación. Se preverá también en la Ordenanza el procedimiento y consecuencias de la Declaración de Situación de Ruina Urbanística.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: En la primera anualidad del PMVS.

FINANCIACIÓN: Apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local.

ESTRATEGIA 3: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

OBJETIVO: O1 y O6.

ACTUACIÓN 2: Asistencia Técnica y Fomento para la realización del Informe de Evaluación de Edificios, priorizando aquellos edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que estén obligados a la emisión de dicho informe, conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria Segunda del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

DESCRIPCIÓN:

Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva serán requeridos por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la normativa antes citada, para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos. La Ordenanza prevista en la Actuación 1 también regula el contenido del presente Informe, supuestos en que se exige, modelos normalizados para su elaboración, etc.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Desde la aprobación de la Ordenanza Municipal Ordenanza Municipal Reguladora del Deber de Conservación, del Informe de Evaluación de Edificios y de la Declaración de Ruina, en el término municipal de Palma del Río.

FINANCIACIÓN: Apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local para informar y asesorar sobre el deber de elaborar el Informe Técnico de Evaluación de Edificios, así como

las ayudas que se prevean de las distintas Administraciones Públicas para su elaboración.

ESTRATEGIA 3: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD.

OBJETIVO: O1 y O6.

ACTUACIÓN 3: Asistencia Técnica y Fomento para la emisión de Certificados de Eficiencia Energética de viviendas destinadas al alquiler.

DESCRIPCIÓN:

A partir del 1 de junio de 2013, cada vivienda o edificio existente que sea sometido a venta o alquiler de más de cuatro meses de duración, tiene que poseer un Certificado de Eficiencia Energética. Se pretende desde el Ayuntamiento fomentar el cumplimiento de esta obligación legal. En la Comunidad Autónoma de Andalucía, el certificado será presentado en el Registro de Certificados Energéticos Andaluces, en el que podrán inscribirse tanto el certificado energético andaluz previsto en el Decreto 169/2011, como los certificados de eficiencia energética que se emitan en base al Real Decreto 235/2013, y se podrá acceder a efectos de inscripción de los certificados emitidos, a través de la dirección de Internet de esta Consejería, a la que se podrá acceder también desde el portal de la Administración de la Junta de Andalucía, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Desde la aprobación del PMVS.

FINANCIACIÓN: Apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local para informar y asesorar sobre el deber de elaborar el Certificado de Eficiencia Energética, así como las ayudas que se prevean de las distintas Administraciones Públicas para su elaboración.

ESTRATEGIA 3: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD.

OBJETIVO: O1 y O6.

ACTUACIÓN 4: Rehabilitación del parque público de viviendas.

DESCRIPCIÓN:

Se fomentará la elaboración de un Programa de Rehabilitación con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones de habitabilidad y accesibilidad universal de las viviendas que integran el parque público residencial, correspondiendo su planificación al Ayuntamiento, e incentivándose la participación vecinal en el proceso de ejecución. Será objeto de especial atención:

- a.-La eficiencia energética, orientada hacia la mejora de la envolvente térmica y de las instalaciones eléctricas de los edificios.
- b.-La incorporación de equipos de generación, que permitan la utilización de las energías renovables.
- c.-La accesibilidad a las edificaciones.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Durante todo el periodo de vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN: Apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local y a través de la Aportación derivada de conciertos o convenios con la Consejería de Fomento y vivienda y el resto de Ayudas, subvenciones, prestaciones previstas por la Junta de Andalucía y el Estado, derivadas de los diferentes planes y programas de vivienda, rehabilitación y eficiencia energética, así como las previstas en los Fondos Europeos de Desarrollo Regional u otros fondos procedentes de la Unión Europea.

ESTRATEGIA 3: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD.

TICA Y ACCESIBILIDAD.

OBJETIVO: O1 y O6.

ACTUACIÓN 5: Regeneración urbana de zonas de la ciudad consolidada con destino a mejorar los espacios públicos de esparcimiento.

DESCRIPCIÓN:

Se prevé la realización de distintas actuaciones de Regeneración urbana de zonas de la ciudad consolidada con destino a mejorar los espacios públicos de esparcimiento, que redundarán en beneficio de la ciudadanía, y que junto con una vivienda digna y accesible permitirá el desarrollo integral de la persona con valores medioambientales y económicos sostenibles.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: durante toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN: Fondos Europeos de Desarrollo Regional u otros fondos procedentes de la Unión Europea u otras Administraciones Públicas dirigidas a tal finalidad.

ESTRATEGIA 3: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD.

OBJETIVO: O1 y O6

ACTUACIÓN 6: Programa de Mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad de los edificios municipales.

DESCRIPCIÓN:

El consumo de los edificios y equipamientos municipales representa un gran porcentaje del gasto energético municipal total. Así pues, se considera de vital importancia actuar sobre estos equipamientos para conseguir un ahorro de energía y de emisiones. Al mismo tiempo, las actuaciones en edificios municipales son una herramienta clave para la promoción de las medidas de eficiencia y de ahorro energéticos, por su carácter ejemplarizador ante la ciudadanía. El Plan de Acción 2016-2017 Estrategia Energética de Andalucía 2020, tiene como objetivo el ahorro de energía y la incorporación de energías renovables en los edificios y las instalaciones municipales. Las medidas de eficiencia y de ahorro energéticos propuestas para los edificios municipales se estructuran en los siguientes ámbitos:

- Instalaciones térmicas y de climatización.
- Instalaciones de iluminación.
- Envoltente térmica (aislamiento en fachadas y cubiertas).
- Instalaciones eléctricas.
- Ahorro de agua.
- Ofimática y comunicaciones.
- Sistemas de monitorización y de gestión energéticos.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL: Desde la aprobación del programa o en cada una de las anualidades del programa.

FINANCIACIÓN: Aportaciones económicas que recojan las distintas Partidas en los Presupuestos Municipales Anuales que se vayan aprobando para cada ejercicio del periodo de vigencia del PMVS, contando con el apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local, así como las Ayudas, subvenciones, prestaciones previstas por la Junta de Andalucía y el Estado, derivadas de los diferentes planes y programas de vivienda, rehabilitación y eficiencia energética, así como las previstas en los Fondos Europeos de Desarrollo Regional u otros fondos procedentes de la Unión Europea.

4.3 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

La vigencia del presente PMVS será de 5 años, transcurrido los cuales deberá ser revisado, de conformidad con lo establecido en el artículo 13.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Ya se ha recogido en los apartados anteriores, la programa-

ción temporal de las actuaciones previstas y los resultados de acceso a la vivienda que el plan posibilita por año.

4.4 EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN

Este apartado, resume los recursos materiales con los que el Ayuntamiento cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación.

Para la consecución del PMVS, se contemplan tres líneas fundamentales de financiación:

- a. Aportación propia: aportaciones económicas a través de los presupuestos municipales y del Patrimonio Municipal de Suelo, apoyo técnico del personal al servicio de la administración local y aportación de suelo y viviendas de titularidad municipal.
- b. Aportación derivada de conciertos o convenios con la Consejería de Fomento y vivienda y otras administraciones públicas.
- c. Ayudas, subvenciones, prestaciones previstas por la Junta de Andalucía y el Estado, derivadas de los diferentes planes y programas de vivienda, rehabilitación y eficiencia energética, así como las previstas en los fondos FEDER u otros fondos procedentes de la UE.

4.5 GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

En este apartado se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del PMVS, estableciendo los agentes que lo llevaran a cabo y los procedimientos a seguir para la toma de datos su evaluación y diagnóstico.

Para garantizar la puesta en funcionamiento del PMVS, la Concejalía de Urbanismo programará para el primer semestre del año reuniones con el personal del Departamento Jurídico de Urbanismo, el Departamento de Disciplina y Gestión, los FEDER y representantes del Instituto de Bienestar Social, al objeto de asesorar al equipo de gobierno para la ejecución anual del Programa de Actuación.

Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se han de incluir indicadores acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación. Por ejemplo, en el caso del programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio, nº de viviendas de inserción social implementadas; en la actuación para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial, nº de personas procedentes de desahucios realojadas, etc.

Se deben definir al menos dos tipos de indicadores:

- Los de gestión, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal. Por ejemplo actuaciones para el uso de viviendas deshabitadas del apartado vivienda, en el subapartado de Acceso y uso eficiente del parque residencial existente, el indicador podría ser identificación de las viviendas vacías que reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar.
- Los de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

Por ejemplo actuaciones para el uso de viviendas deshabitadas del apartado vivienda, en el subapartado de Acceso y uso eficiente del parque residencial existente: Indicador de resultado: Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.

Estos indicadores deberán figurar además en cada ficha del programa de actuación junto a una descripción somera del objetivo perseguido por la actuación, donde se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

Para el seguimiento y evaluación del PMVS se creará la "Comisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo" que estará integrada por representantes políticos, agentes sociales y económicos,

representantes de los organismo de participación ciudadana y del personal técnico-jurídico del Ayuntamiento, en cuya resolución de creación se determinarán sus funciones, periodo de sesiones con una periodicidad mínima trimestral, y que anualmente esta obligado a emitir un Informe del grado de implantación del PMVS.

Lo que se hace público de conformidad con lo dispuesto en el

artículo 49, 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Palma del Río, 8 de agosto de 2018. Firmado electrónicamente por la Concejala-Delegada de Vivienda, Ana Belén Santos Navarro.