



Negociado: Secretaría General

DON ANTONIO JOSÉ PALMA PALMA, SECRETARIO GENERAL ACCTAL. DEL ILTRE. AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO (CÓRDOBA),

CERTIFICA: Que el Ayuntamiento Pleno, en sesión Ordinaria celebrada el día 28 de Abril de 2016, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

QUINTO.- APROBACIÓN DEL DOCUMENTO BASE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Visto el dictamen favorable de la Comisión Informativa de la Ciudad de fecha 21 de Abril de 2016, los reunidos, por unanimidad, con los votos a favor de PSOE-A (10), PP (4), IULV-CA (3), PA (2) y AHORA PALMA (2); que supone la mayoría exigida legalmente, acuerdan:

ÚNICO.- Aprobar el Documento Base del Plan Municipal de Vivienda y Suelo que a continuación se transcribe:

DOCUMENTO BASE DE INICIO DE EXPEDIENTE DEL PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DE PALMA DEL RIO

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN.....	Página 3
II. OBJETIVOS.....	Página 4
III. CONTENIDO.....	Página 5
IV. METODOLOGÍA DE ELABORACIÓN PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE PALMA DEL RÍO	Página 7

I. INTRODUCCION

El artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios....”.

En consonancia con lo anterior, la Constitución Española, en su artículo 47 contempla que todas las personas de nacionalidad española tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, imponiendo a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

El Estatuto de Autonomía de Andalucía, se pronuncia en los mismos términos que nuestra Constitución y consagra en el artículo 25 el derecho a la vivienda





como la base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios.

La Ley 5/2010 de la Ley de Autonomía Local de Andalucía atribuye, como competencia propia de los ayuntamientos, la planificación, programación y gestión de vivienda y participación en la planificación de la vivienda protegida, en el artículo 9.2 y en el 9.3, competencia en materia de gestión de los servicios sociales comunitarios, conforme al Plan y Mapa Regional de Servicios Sociales de Andalucía.

Partiendo de esa base, hay que decir que la herencia de la burbuja inmobiliaria ha provocado que muchas personas no puedan acceder a una vivienda digna. La situación generada con la crisis inmobiliaria española de 2008, ha generado una escasez de financiación bancaria que impide el desarrollo de programas de viviendas protegidas que necesitan de un sistema de préstamos blandos, que permitan a familias con escasos recursos financiar o poder asumir las obligaciones económicas para el acceso a una vivienda digna y adecuada, cumpliendo de esta manera el mandato Constitucional Andaluz de garantizar el derecho a una vivienda digna.

Por desgracia nuestra ciudad también se ve afectada por la situación mencionada. Teniendo en cuenta este contexto desfavorable, el Equipo de Gobierno propone al pleno aprobar el inicio de expediente para llevar a cabo la elaboración de PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE PALMA DEL RIO.

Dicho plan deberá permitir el acceso de los ciudadanos a viviendas en compra y también en alquiler, promover la urbanización de suelo para Vivienda protegida y la rehabilitación de viviendas de nuestra ciudad. De esta manera se intenta atender a una población con especial vulnerabilidad en la situación provocada por la crisis económica. Tenemos la obligación de concentrar todos los esfuerzos hacia los colectivos de población que se encuentran en una situación vulnerable y que tienen dificultades para, o bien seguir conservando las viviendas en las que residen, o bien para acceder a una vivienda nueva.

II. OBJETIVOS

Los principales objetivos del Plan a elaborar deben ser:

- *Dar cumplimiento al derecho a una vivienda digna y adecuada a todos los ciudadanos y ciudadanas de Palma del Río, ya sea en alquiler o venta, entendiendo ésta con un precio asequible a todos los niveles y con las condiciones de habitabilidad cubiertas. Situadas en ámbitos urbanos adecuados con las dotaciones de servicios, espacios verdes, plazas y equipamientos necesarios.*





- *Identificar y cuantificar las necesidades de vivienda del Palma del Río y articular las medidas necesarias para atenderlas*
- *Crear diversos programas y actuaciones tanto en vivienda en alquiler como venta, así como el fomento de la rehabilitación de viviendas, para que se adapten a las distintas necesidades de la población según su capacidad económica, que permita el acceso a una vivienda digna y adecuada. Especialmente a jóvenes, discapacitados, familias monoparentales, mujeres víctimas de la violencia de género y familias con riesgo de exclusión social*
- *La rehabilitación de viviendas, mejorando su habitabilidad, propiciando la integración social y el mantenimiento de la población. Creando una cultura de la rehabilitación urbana, social y patrimonial, favoreciendo la identidad de las personas con los barrios y las ciudades.*
- *Garantizar a los ciudadanos el acceso a la vivienda en condiciones de igualdad, posibilitando que la producción de viviendas protegidas sea adjudicada con criterios de transparencia, publicidad y concurrencia.*
- *Garantizar una atención pormenorizada a los ciudadanos en su relación con el acceso o la rehabilitación de sus viviendas, mediante la mejora de la información y la gestión personalizada.*
- *Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial.*

III. CONTENIDO

El contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de nuestra ciudad deberá cumplir con lo establecido en el art. 13 de la Ley 1/2010:

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

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

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

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





- e) *Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.*
- f) *Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.*
- g) *El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.*
- h) *Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.*
- i) *Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.*

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe abordar desde una triple perspectiva:

-Analítica: *Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.*

-Estratégica: *Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.*

-Programática: *Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.*

En los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentarla conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

El Plan debe al menos abordar los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda vigente.

Se estructurará en tres bloques: Información y diagnóstico, definición de objetivos y estrategias, y programa de actuación.

En el primero se abordará 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.

En el segundo, se definirán los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar 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 tenga el ayuntamiento.





En el tercero se formulará el Programa de Actuación del Plan, que contendrá una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan pueda construirse desde el inicio colectivamente.

IV. METODOLOGIA DE ELABORACIÓN PLAN MUNICIPAL DEL VIVIENDA Y SUELO DE PALMA DEL RIO

1. Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial

1.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda.

1.3. Análisis de la incidencia del Planeamiento Territorial y Urbanístico en el sector residencial.

1.4. Descripción de los Recursos e Instrumentos Municipales al Servicio de las Políticas de Vivienda.

1.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial:

Análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios.

- Fuentes de datos:*
- Registro de demandantes de vivienda protegida*
- Información procedente del área de servicios sociales del ayuntamiento*
- Organismos municipales en materia de vivienda*
- Otros datos complementarios que pudieran proporcionar organismos supramunicipales (Diputación, mancomunidades, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía: IECA).*

1.1.1. Análisis demográfico: Proyecciones de población y hogares:





Deberá realizarse un análisis demográfico municipal, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a la obtener la proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo (0-15, 16-64, 65 y más de 65) y la estimación de los hogares. Ambas proyecciones se obtendrán para el período de vigencia del Plan y diferenciadas para cada año del período de vigencia.

Si no se dispone de los medios necesarios para la elaboración ad hoc de estas proyecciones, se puede optar por la utilización de las elaboradas por el IECA, que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2009-2035 y para los municipios de menor tamaño en de datos agregados por distintos ámbitos supramunicipales (unidades de trabajo social, distritos sanitarios, zonas educativas y otras) realizando el correspondiente ajuste a la realidad del municipio y al período de vigencia del Plan. Así mismo, se tendrán en cuenta otros informes sectoriales de los que puedan obtenerse estimaciones de proyección demográfica realizados por el ayuntamiento u otros organismos. Igualmente, el IECA dispone proyecciones de hogares para el periodo 2012-2035 por ámbitos provinciales que pueden utilizarse como información de referencia.

1.1.2. Análisis de las necesidades actuales de vivienda:

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realizará a partir del análisis demográfico anterior, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información obtenida de los servicios sociales municipales. Deberá incluirse en el estudio y toma de datos la tipología de vivienda y régimen de acceso demandado.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se abordará considerando dos componentes fundamentales:

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.

- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello se recomienda seguir la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial:

Categoría	Situación residencial	Tipologías
-----------	-----------------------	------------





<i>Sin techo</i>	<i>Personas sin alojamiento</i>	<i>Personas que viven en la calle y a lo sumo pernóctan un albergue nocturno</i>
<i>Sin vivienda</i>	<i>Personas alojadas que no disponen de vivienda</i>	<i>Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.</i>
<i>Vivienda insegura</i>	<i>Vivienda en situación de inseguridad jurídica</i>	<i>Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular</i>
	<i>Vivienda en situación de inseguridad económica</i>	<i>En situación o en proceso legal de desahucio Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*</i>
	<i>Inseguridad por violencia en el ámbito familiar</i>	<i>Situación de maltrato</i>
<i>Vivienda inadecuada</i>	<i>Personas que viven en alojamientos no convencionales</i>	<i>Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.</i>
	<i>Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**</i>	<i>Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.</i>
	<i>Hogares en situación de grave hacinamiento</i>	<i>Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar</i>
	<i>Vivienda no adecuada a las necesidades</i>	<i>Discapacitados en viviendas no adaptadas.</i>

* Además de la situación de desahucio, se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.





**** Nos referimos con ello a un espacio vital que:**

- No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso

La clasificación completa elaborada por FEANTSA puede consultarse en la Web www.feantsa.org

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación es importante para conocer la población que representa y evaluar las necesidades residenciales más perentorias que deben ser abordadas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

1. 2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio, Oferta y Mercado de vivienda:

Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. Reflejará también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. Para ello se ha de utilizar algún instrumento de análisis y soporte básico para facilitar la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda.

La fuente de información para este apartado será el Censo de población y Viviendas del año 2011 cuyos datos pueden ser consultados en las web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA. La información del censo llega a diferentes niveles de detalle dependiendo del tamaño poblacional del municipio. Respecto al estado de conservación se usará también la información procedente de las inspecciones técnicas de edificios. Asimismo, una información complementaria puede ser el instrumento de planeamiento urbanístico del municipio, dependiendo de la antigüedad de la información que contenga, o cualquier otra de la que disponga el municipio.

Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta (volumen, regímenes, precios, tipología, localización, etc.) teniendo en cuenta en especial la situación de la vivienda protegida.

Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda:

- *Antigüedad y estado de conservación de edificios: Cuadro por periodos decenales; cuadro por conservación. Nº de viviendas. Es necesario*





especialmente concretar el número de viviendas de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, así como el número de viviendas construidas con anterioridad a 1981.

- *Nº de habitaciones por vivienda (1, 2, 3, 4 o más) Nº de viviendas*
- *Accesibilidad: Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. Nº de edificios*
- *Instalaciones y servicios de los edificios. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemáticas de conservación.*
- *Detección de infravivienda:*

a) Características de estos ámbitos urbanos de localización.

b) Tipologías residenciales.

c) Condiciones de las edificaciones.

d) Regímenes de tenencia.

e) Características socioeconómicas de la población residente.

f) Necesidades de intervención y propuestas de priorización de posibles intervenciones.

Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.

- *La titularidad pública o privada de las viviendas. Nº de viviendas*
- *Régimen de tenencia (cesión de uso, alquiler y propiedad). Nº de viviendas*
- *Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas). Nº de viviendas*

Viviendas deshabitadas

Debe reflejarse por ser de sumo interés el número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio, diferenciando las que sean propiedad de personas particulares, promotoras, entidades de crédito, SAREB, etc.

Vivienda pública

Inventario del parque público de vivienda, atendiendo a su estado de conservación, ocupación y otros aspectos de interés

Oferta y Mercado de vivienda:

Se intentará realizar un análisis cuantitativo o en su defecto cualitativo sobre la situación y evolución reciente del mercado de la vivienda en el municipio. Para ello se recabará la información disponible en organismos públicos y privados (estadísticas oficiales, sector inmobiliario, financiero, notarías, registro de la propiedad, agencias de tasación, etc), del municipio y su entorno, u otros ámbitos de características similares.





En relación a ello se intentará diagnosticar la problemática de acceso a la vivienda con especial atención al precio de la vivienda, dificultad de acceso al crédito, escasez de oferta, etc. El análisis debe contemplar un apartado específico relativo a la vivienda protegida.

Para prever la evolución del sector inmobiliario se deben considerar factores como la evolución de la situación económica del entorno y del sector financiero por su estrecha relación con el primero.

Deberá considerarse el mercado inmobiliario en alquiler, estudiando el número de viviendas promedio en oferta durante un tiempo en el sector privado y las disponibles del sector público, a fin de conocer la capacidad para absorber la demanda.

1. 3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.

Se analizará la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que aúna la derivada de la promoción de nuevas viviendas y la de los alojamientos en suelos dotacionales. Esta capacidad residencial habrá de sumarse, de ser necesaria, a la derivada de la ocupación de las viviendas deshabitadas y de la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial que el Plan articula.

1.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

- *Relación, cuantificación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público: naturaleza, superficie,...*
- *Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas: titularidad, superficies...*
- *Otros recursos, como fijar el porcentaje del Impuesto de Bienes Inmuebles que el Ayuntamiento se compromete a destinar para la ejecución del Programa de Actuación.*
- *El órgano que el Ayuntamiento ha designado para que sea el responsable de la gestión de este Plan.*

2. Definición de Objetivos y Estrategias:

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,





procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

2.1. Objetivos:

*Como objetivos fundamentales se marcan los siguientes:
(Seleccionar los que procedan y en su caso añadir los que no figuren)*

-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: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.

-Erradicar los asentamientos chabolistas.

-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 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.

-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.

-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.

-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.





2.2. Estrategias:

Las estrategias para la consecución de estos objetivos pueden agruparse en:

2.2.1. Acceso a la vivienda:

-Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de las función social) de las viviendas: Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

-Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas: Implantar 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/sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

-Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo: Destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

-Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos: Posibles cambios del 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.

2.2.2. *Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque residencial:*

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan 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 deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

-Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente. Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

-Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda. Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

-Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial. Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

-Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible. Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

2.2.3. 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: Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas 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 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.





-Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación: 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, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará 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.

-Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento: 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. Creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

3. Programa de Actuación:

Debe contener 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 debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos.

Memoria

Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agrupan en dos apartados: vivienda y rehabilitación, clasificados a su vez en subapartados que contienen los diferentes programas que el ayuntamiento se proponga poner en marcha. A modo de ejemplo se relacionan los siguientes:

A.- Vivienda:

A1.- 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.*

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.*

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

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.*

5.- *Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque publico una vez inventariado.*

A2.- *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 chabolistas.*

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.*

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

5.- *Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, para que los instrumentos de planeamiento de desarrollo definan en los suelos de reserva para VP los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3)*

A3.- *Suelo:*

1.- *Planeamiento y gestión urbanística.*

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





3.- Gestión de suelo.

4.- Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

B.- Rehabilitación:

B1.- 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.2.- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial:

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.*

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*

B3.- Mejora de la ciudad existente:

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.*

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.*

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 patio colectivo*





Índice:

Comprenderá las actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Ficha:

Para cada una de las actuaciones previstas se elaborará una ficha con la cumplimentación de los siguientes campos:

Descripción

Programación temporal

Viviendas a las que afecta

Evaluación económica financiera

Gestión y evaluación

Observaciones

Vigencia y revisión del PMVS:

El Plan deberá establecer su vigencia y ser revisado como mínimo cada 5 años (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda).

El PMVS fijará la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración.

Elaboración de dos cuadros, con los años en los que se programarán las actuaciones y los resultados de acceso a la vivienda que el plan posibilita por año.

Evaluación económico financiera del Plan:

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. Deberá considerarse el grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

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

Gestión y Evaluación del PMVS:

Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes que lo llevaran a cabo





(Gerencia, empresa municipal de vivienda, etc.) y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.)

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 eliminación de la infravivienda, nº de viviendas mejoradas/sustituidas; en el 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.

Plan de participación ciudadana

El artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía 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:

Plaza Mayor de Andalucía nº 1 - 14700 Palma del Río (Córdoba) España

Telf. 957 710 244 Fax 957 644 739 <http://www.palmadelrio.es>

Página 1 de 1

Código seguro de verificación (CSV):

BC61 8DC7 52EB 0BE6 F53E



BC618DC752EB0BE6F53E

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por El Secretario General Acctal. PALMA PALMA ANTONIO JOSE el 29/6/2016

VºBº de La Concejala por Delegación del Sr. Alcalde-Presidente EXPOSITO VENEGAS AURIA MARIA el 29/6/2016



- *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 desarrollaría 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 procederá 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 transmitirá 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 fomentará 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 de devolución, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, etc.





AYUNTAMIENTO DE PALMA DEL RÍO

(Registro de Entidades Locales nº 01140497)

(CÓRDOBA)

Y para que así conste, expido la presente certificación, con la salvedad que determina el artículo 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales, de orden y con el visto bueno de la Tercera Teniente de Alcalde , por delegación del Sr. Alcalde-Presidente.

Fechado y firmado electrónicamente

Plaza Mayor de Andalucía nº 1 - 14700 Palma del Río (Córdoba) España
Telf. 957 710 244 Fax 957 644 739 <http://www.palmadelrio.es>
Página 1 de 1

Código seguro de verificación (CSV):
BC61 8DC7 52EB 0BE6 F53E



BC618DC752EB0BE6F53E

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <https://www.palmadelrio.es/sede>.

Firmado por El Secretario General Acctal. PALMA PALMA ANTONIO JOSE el 29/6/2016

VºBº de La Concejala por Delegación del Sr. Alcalde-Presidente EXPOSITO VENEGAS AURIA MARIA el 29/6/2016