

---

PLAN DE VIVIENDA  
Y SUELO

---

ISLA CRISTINA  
2022-2026

---



## Contenido

1	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1	ANTECEDENTES Y NUEVA ORIENTACIÓN DEL PMVS .....	4
1.2	MARCO LEGISLATIVO ACTUAL .....	7
2	RETOS, OBJETIVOS Y CRITERIOS.....	16
2.1	LOS RETOS DE ISLA CRISTINA EN MATERIA DE VIVIENDA 16	
2.2	OBJETIVOS.....	16
2.2.1	Objetivo general.....	16
2.2.2	Objetivos específicos .....	17
2.3	CRITERIOS.....	18
2.3.1	Relacionados con el modelo de ciudad .....	18
2.3.2	Relacionados con las líneas estratégicas del plan:	18
2.4	TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN LOCAL (CATEGORIZACIÓN) 19	
3	MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS.....	22
3.1	EJES ESTRATÉGICOS .....	22
3.2	LÍNEAS DE ACTUACIÓN .....	23
4	MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE .....	46
4.1	BOLSA DE VIVIENDA Y PERMUTA PROTEGIDA.....	46
4.1.1	Bolsa de Oferta de Viviendas .....	46
4.1.2	Buscador Bolsa de Oferta de Viviendas .....	46
4.1.3	Declaración de Permuta Protegida de Vivienda ...	47
4.2	FASES DEL TRABAJO .....	48
4.2.1	Fase I. Censo e inventariado del número de viviendas desocupadas .....	48
4.2.2	Fase II. Contacto con los titulares de viviendas vacías	49
4.2.3	Fase III. Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías.....	50
4.2.4	Fase IV. Desarrollo del Plan de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA) .....	51
4.3	PROTOCOLO DE ACTUACIÓN CONTRA LAS OCUPACIONES ILEGALES.....	57

4.3.1	Introducción, primeros pasos dados y acuerdos iniciales	57
4.3.2	Objetivos .....	60
4.3.3	Protocolo frente a ocupaciones .....	60
4.3.4	Dispositivos de prevención activa de ocupaciones. 61	
5	FICHAS .....	65
5.1	LISTADO .....	65
5.2	PROGRAMACIÓN .....	66

## 1 INTRODUCCIÓN

---

### 1.1 ANTECEDENTES Y NUEVA ORIENTACIÓN DEL PMVS

El Ayuntamiento de Isla Cristina se dotó de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el año 2018. Es, como se afirma correctamente en el mismo, un “documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y que tiene como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal para promover, en coherencia con el planeamiento urbanístico, el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos”.

Este planteamiento, correcto en el momento que se formuló y aún ahora, mantiene su validez pero una serie de hechos y factores que han sobrevenido en los 3 últimos años, exige que sea revisado, sobre todo en Estrategias, Tácticas y Actuaciones Priorizadas. Nos referimos a la crisis multifactorial que se vive en Isla Cristina y otros muchos municipios de nuestra geografía. Crisis local en el terreno del campo urbanístico y de la vivienda debida, en el caso de Isla Cristina, a la anulación del PGOU; y crisis general provocada por la Pandemia, al cambio legislativo a nivel urbanístico que, aun mejorando en algunos aspectos el escenario, obliga a realizar un gran esfuerzo de recomposición del modelo de desarrollo. Afortunadamente, el flujo de Ayudas Económicas que van llegando y el cambio de paradigma en relación al modelo de desarrollo turístico, que mira más a la ecología y el medio ambiente, alimentan y favorecen el cambio.

En Isla Cristina se desarrollan proyectos europeos. Este avance permite mejorar servicios e infraestructuras. Si a esto le unimos una planificación sensata y rigurosa en materia de vivienda y urbanismo, saldremos más favorecidos que nunca.

El municipio continúa soportando una gran contradicción social. Observamos como conviven el empuje artístico y cultural con importantes déficits educativos y formativos; la

vivienda vacía no se pone en el mercado ni pasa a formar parte de la oferta de alquiler durante todo el año, pues se reserva para el sector económico seguro y de temporada (profesorado, turismo vacacional y estival). El régimen de tenencia basado en la ocupación debido a la falta absoluta de oferta y a la nula conciencia social de algunos, retrae a los propietarios y fortalece este modo de acceso a la vivienda, desestructurante en sí mismo

Los instrumentos de planificación deben renunciar a una orientación excesivamente determinista para formularse desde perspectivas que contemplen la **gestión de la incertidumbre**. La capacidad y necesidad de la población de acceso a la vivienda a lo largo de los próximos años están mediatizadas por una gran cantidad de variables cuya evolución no es fácil de predecir y por tanto no es programable: la evolución del mercado inmobiliario, las dinámicas económicas y de creación o destrucción de empleo, las dinámicas demográficas, los cambios en el entorno comarcal, el acceso a la financiación, la inversión autonómica y estatal, el propio sostenimiento de los actuales niveles de consumo energético, etc.

**El sentido, en este momento, debe ser por tanto más estratégico que programático** y, si bien se deben establecer escenarios concretos de actuación e inversión a lo largo del plan, estos deben entenderse como **hipótesis de partida que el mismo proceso habrá de confirmar, modificar o descartar**. Esto que se afirma es importante tenerlo muy presente.

A continuación, se describe y justifica la estrategia del **NUEVOPMVS (NPMVS)**, que hemos organizado en niveles jerárquicos, respondiendo al siguiente esquema:

1) RETOS	DIMENSIÓN SOCIOPOLÍTICA
2) OBJETIVOS Y CRITERIOS DEL PLAN	
3) EJES ESTRATÉGICOS	DIMENSIÓN ESTRATÉGICA
4) LÍNEAS DE ACTUACIÓN	
5) ACTUACIONES/ PROGRAMAS	DIMENSIÓN TÁCTICA

Cada nivel comprende al inferior, y el nivel superior prevalece en importancia sobre el siguiente. De este modo se desciende desde la dimensión política (retos y objetivos) a la estratégica (ejes) y de ahí a la táctica (líneas de actuación, programas y proyectos), que aunque efectivamente marcan líneas de trabajo deben concebirse necesariamente con un carácter adaptativo.

Este documento recoge y explica la descripción y organización interna de los cinco niveles de intervención a los que nos referimos, planteando las líneas de actuación y los programas, proyectos o actuaciones que se estiman más pertinentes en cada una de ellas.

**Solamente hay una realidad a la que urgentemente hay que dar respuesta o solución: en el municipio se necesitan cientos de viviendas y no las hay.**

Sostenía *Edgar Morín*, y nosotros con él, que **“la acción supone complejidad, es decir, elementos aleatorios, azar, iniciativa, decisión, conciencia de las derivas y de las transformaciones.** La palabra estrategia se opone a la palabra programa. Para las secuencias que se sitúan en un ambiente estable, conviene utilizar programas. El programa no obliga a estar vigilante. No obliga a innovar. Así es que cuando nosotros nos sentamos al volante de nuestro coche, una parte de nuestra conducta está programada. Si surge un embotellamiento inesperado, hace falta decidir si hay que cambiar el itinerario o no, si hay que violar el código: hace falta hacer uso de estrategias. **Es por eso que tenemos que utilizar múltiples fragmentos de acción programada para poder concentrarnos sobre lo que es importante, la estrategia con los elementos aleatorios”.**

Ahora nos ocuparemos de la perspectiva estratégica del nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo. La cita de Morin que acabamos de traer a colación, nos recuerda que **los instrumentos de planificación deben** renunciar a una orientación excesivamente determinista para **formularse desde perspectivas que contemplen la gestión de la incertidumbre, insistimos.**

## 1.2 MARCO LEGISLATIVO ACTUAL

El NPMVS se redacta en el marco de las competencias que otorgan a los ayuntamientos la Constitución, la legislación estatal, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, con el fin de diseñar y desarrollar políticas y actuaciones en materia de vivienda.

La Constitución Española reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma. Las consecuencias de la aplicación de este artículo son, por una parte, el tratamiento de la vivienda como función pública, y no como objeto exclusivo del derecho privado; y por otra, derivada de la primera, la necesidad de abordar una política social en materia de vivienda como fórmula

para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna.

En el derecho a una vivienda “digna y adecuada” se trasluce la necesidad de regular, no sólo la vivienda en cuanto edificación (inmueble), sino también la regulación del conjunto de elementos que, junto al inmueble, permiten hacer efectiva la consideración de la vivienda como digna y adecuada (urbanización, servicios, seguridad, condiciones higiénicas, etc.), siendo éste el elemento clave del derecho.

El Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional, y así, en su artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que será la Ley la que regule el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten. En el artículo 56 del Estatuto de Autonomía se establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, aunque en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1ª y 149.1.18ª de la Constitución.

Se incluye a continuación una relación no exhaustiva de la normativa que incide, de forma directa o indirecta, en las políticas y actuaciones en materia de vivienda:

#### Normativa de ámbito estatal

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, modificada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y por el Real Decreto-ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio.
- Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Modificado por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- 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. Modificado por el Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Dentro de la legislación a nivel estatal habría que destacar el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se aprueba el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021. Hasta la aprobación del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, los planes fomentaban la producción de un volumen creciente de viviendas, se basaban en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apostaban, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda. La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se centró en las ayudas al alquiler y la rehabilitación, sin fomentar con ayudas públicas la adquisición de viviendas ni la construcción de nuevas viviendas, salvo que se tratara de viviendas públicas en alquiler.

El Plan Estatal 2018-2021 mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos del anterior plan. Además marca objetivos prioritarios como facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler especialmente en

municipios de menos de 5000 habitantes, contribuyendo así a evitar la despoblación en estos municipios.

Normativa de ámbito autonómico

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 91/2020 de 30 de junio por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030.

A partir de la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), existe la obligación de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas mediante reservas de al menos el 30% de la edificabilidad residencial o con la creación de los Patrimonios Públicos de Suelo cuyo fin será garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas con algún tipo de protección pública.

La Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modifica y complementa

determinados aspectos de la LOUA con el fin de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas en todos los municipios andaluces. De esta forma se pretende facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, estableciendo para ello medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial. Esta ley fue modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda en la que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna. Esta ley está basada en el concepto de que la vivienda es un elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: así, la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico supone, por tanto, un grave incumplimiento de su función social.

Con la aprobación de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía se atribuye al municipio la competencia en la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y su participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico. También formarán parte de la competencia de los municipios la promoción y gestión de la vivienda, la adjudicación de las viviendas protegidas y el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Mediante la aprobación del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, se fija el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

La finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida es la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida. Estos Registros son gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque la información de que dispongan se pondrá a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales. Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por cambios de las circunstancias de las familias inscritas.

En relación a estos requisitos de las personas demandantes, se permite que puedan ser inscritas en el Registro aquellas que, teniendo otra vivienda en propiedad, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares. Las bases de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida podrán regular la puesta a disposición de la primera vivienda a la Administración titular del Registro, o la cesión a la misma de la propiedad, o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo

las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para que a través de las bases reguladoras del Registro puedan elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, respetando en todo momento los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

Mediante el presente decreto se procede también a modificar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba dicho Reglamento y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. La modificación recoge temas tan importantes como el paso de la competencia del otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica, a manos de los municipios; la obligación por parte de las Administraciones Públicas de favorecer el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social o que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos, que constituyen la planificación de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El plan vigente (Decreto 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030), prioriza los siguientes objetivos:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social. Favorecer el diseño de un urbanismo amable y sostenible y contribuir a políticas contra el vaciado rural.
2. Conocer y corregir el posible déficit entre la oferta y demanda de vivienda en el territorio de Andalucía.
3. Garantizar el acceso a un alquiler asequible, mediante la adopción de medidas dirigidas al incremento de la oferta del parque de viviendas en alquiler, así como a la recuperación de viviendas desocupadas.
4. Fomentar la construcción de viviendas para familias con menor índice de renta mediante la edificación de los patrimonios públicos del suelo.
5. Fomentar la edificación de viviendas protegidas en los suelos reservados para tal fin por el planeamiento urbanístico.
6. Fomentar la rehabilitación del parque residencial existente en Andalucía, estableciendo las medidas necesarias para promover la accesibilidad universal en los edificios de viviendas, la eficiencia energética, y la rehabilitación en su conjunto de edificios obsoletos.
7. Apostar por la regeneración urbana a través de programas que impulsen ciudades más sostenibles y humanas.
8. Incidir en la calidad del espacio público de las ciudades, para que al actuar como islas ambientales contribuyan al aumento de la sostenibilidad de nuestras ciudades.
9. Intervenir sobre los edificios de interés arquitectónico, entendiéndolos como elementos transmisores de la historia viva de nuestras ciudades y de identidad de los vecinos.

10. Establecer medidas en materia de vivienda destinadas en favor de los colectivos más vulnerables.
11. Fomentar y optimizar la gobernanza para evitar situaciones de duplicidad así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
12. Mejorar permanentemente el conocimiento de la realidad en relación con el acceso a la vivienda.
13. Fomentar un incremento progresivo y consolidado del parque público de viviendas como medida para frenar el aumento de los precios, y como elemento garantista del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada.

## 2 RETOS, OBJETIVOS Y CRITERIOS

---

### 2.1 LOS RETOS DE ISLA CRISTINA EN MATERIA DE VIVIENDA

Los principales retos de Isla Cristina en materia de vivienda, tras analizar la información obrante al PMVS vigente y la recabada desde el Observatorio que ha supuesto el SMAV, pueden sintetizarse en los siguientes:

1. Ofertar vivienda asequible en alquiler, sobre todo para jóvenes.
2. Revertir los procesos de deterioro urbano, ocupación y mal uso de la vivienda.
3. Eliminar las situaciones de infravivienda y habilitar oferta adecuada para mayores.
4. Cubrir el déficit dotacional en materia de vivienda.
5. Disponer de capacidad y oferta para atender las situaciones de emergencia.
6. Desarrollar y gestionar una política municipal de vivienda.

### 2.2 OBJETIVOS

#### 2.2.1 Objetivo general

El objetivo del NPMVS de Isla Cristina es sumar el esfuerzo de la administración local a la responsabilidad estatal y autonómica, sobre todo económica, de hacer efectivo el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad para la población y contribuir a la mejora de los parámetros de sostenibilidad urbana.

**Su objeto central es abrir una vía de acción política a escala municipal orientada a satisfacer las necesidades de vivienda detectadas**, mediante el diseño y planificación de un conjunto de medidas dirigidas a los distintos perfiles de necesidad tanto en materia de recualificación edificatoria y urbana, como seguridad jurídica y material, y acceso a nueva residencia, todo ello en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología adecuados, y ajustado a los programas e instrumentados por el PLAN VIVE EN ANDALUCÍA de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración urbanas 2020-2030 y en el Plan Estatal de Vivienda vigentes.

### 2.2.2 Objetivos específicos

1. Atender y prevenir las situaciones de emergencia habitacional en primer lugar
2. Procurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y su uso legal y cívico. En particular:
  - Prevenir y atajar las situaciones de deterioro urbano y convivencial relacionadas con la vivienda. Revertir las dinámicas emergentes de ocupación ilegal
  - Incentivar la puesta en uso de las viviendas deshabitadas
3. Movilizar el parque privado hacia la vivienda asequible
4. Avanzar hacia un mayor equilibrio en los modos de tenencia; en particular, ampliar el porcentaje del parque de vivienda en régimen de alquiler
5. Garantizar la respuesta pública a los distintos perfiles de necesidad social del municipio
6. Creación de una bolsa de vivienda y suelo de gestión pública, mediante vivienda existente o de nueva promoción
7. Avanzar hacia la creación de un parque público municipal procurando diversidad de tipologías de alojamiento
8. Regeneración urbana integrada, aminoración de la desigualdad entre distritos o zonas y reducción de la vulnerabilidad de zonas urbanas (inclusión socio-residencial)
9. Atender a medio plazo la necesidad de vivienda por emancipación residencial y la derivada del crecimiento demográfico.
10. Fortalecer el papel municipal como agente de intermediación en el mercado de la vivienda y facilitador de acceso a ayudas públicas.

## 2.3 CRITERIOS

### 2.3.1 Relacionados con el modelo de ciudad

- Apostar por reforzar el modelo de ciudad compacta y de proximidad que tenemos: para eso, necesitamos promover la mejora urbana de los usos residenciales con criterios de sostenibilidad e integralidad: proximidad, accesibilidad, seguridad, confortabilidad...
- Aprovechar el proceso para reforzar la esfera socio comunitaria y fortalecer la cohesión y equidad social y la identidad colectiva.
- Garantizar el mestizaje social, tipológico, económico, etc.
- Viabilidad económica, social y ecológica; y resiliencia urbana.
- Vivienda y entorno con perspectiva de género y generación.

### 2.3.2 Relacionados con las líneas estratégicas del plan:

#### *Identificar y categorizar la demanda real*

- Atender situaciones de emergencia habitacional: riesgo de pérdida de la vivienda habitual, situaciones repentinas de necesidad (separación, violencia...)
- Identificar los distintos perfiles de necesidad de vivienda existentes y dar respuesta mediante programas o líneas específicas.
- Facilitar y contribuir a orientar la actividad del sector privado y el sector social hacia los objetivos del plan.

#### *Fomento del alquiler y creación de bolsa de alquiler asequible*

- Fomentar el incremento del porcentaje de la tenencia en alquiler frente a la propiedad, apoyado en incentivos municipales y campañas de promoción.
- Crear un parque de viviendas de gestión pública municipal (o fórmulas mixtas: público-social) para atender situaciones de emergencia y necesidad social:
  - Priorizar la movilización de vivienda vacía titularidad de entidades bancarias.
  - Incentivar la cesión de vivienda de particulares.
  - Fomentar la corresponsabilidad y la gestión social, trabajando la dimensión sociocomunitaria

- Explorar fórmulas alternativas de tenencia mediante proyectos piloto (aparcería urbana, procesos colectivos de acceso a la vivienda...)

*Promover el alojamiento legal en viviendas deshabitadas*

- Movilizar la vivienda vacía incentivando su rehabilitación y puesta en uso mediante alquiler social.
- Explorar fórmulas para fomentar el uso temporal en viviendas de bancos que no tienen regulado el expediente de posesión, en muchos casos ocupadas ilegalmente, para poder iniciar los procedimientos de disciplina necesarios, reforzar el alojamiento legal e impedir procesos de desestabilización social y convivencial.

*Rehabilitación del casco urbano*

- Promover la mejora urbana y social de los barrios reduciendo las desigualdades entre zonas.
- Promover la rehabilitación integral de los barrios más necesitados.

*Gestión*

- Construir espacios de coordinación institucional y marcos de negociación con bancos y entidades sociales.
- Consolidar el Servicio Municipal de Atención a la Vivienda (SMAV), integrado en la Oficina Municipal de la Vivienda y Atención Socio comunitaria como herramienta de comunicación entre ciudadanía y técnicos:
  - Crear y gestionar de forma efectiva y actualizada un Registro MDVP que reconozca y oriente los distintos perfiles de necesidad.
  - Prestar asesoramiento integrado a consultas de tipo jurídico, técnico, social...

**2.4 TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN LOCAL (CATEGORIZACIÓN)**

Entendemos por protección local el efecto de toda ayuda pública municipal en términos de facilitación del acceso a la vivienda a precios inferiores a los de mercado libre. Puede tratarse de una ayuda explícita en forma de subvención directa a las personas o familias usuarias; o una ayuda implícita, esto es, programas de cuya aplicación resultan rentas finales de acceso al uso inferiores a las de mercado.

Estas ayudas pueden comprender medidas como las siguientes:

- Bonificación del IBI a viviendas acogidas a determinados programas.
- Aportación de suelo público en cesión de uso (procedentes de: suelos del 10% aprovechamiento, solares expropiados o suelos patrimoniales).
- Seguro de daños y de pagos.
- Mantenimiento.
- Financiación de reformas.

A partir del uso y combinación de este tipo de medidas de protección local, desde el NPMVS se formulan y consideran las siguientes tipologías de vivienda o alojamiento, complementarias de las calificaciones de protección definidas por el marco legal y reglamentario andaluz, así como los Planes de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía y del Estado.

La siguiente categorización podrá ser objeto de ajustes y regulación detallada mediante una Ordenanza específica.

### **1. Vivienda o alojamiento dotacional de uso temporal**

Viviendas o alojamiento en un conjunto habitacional de carácter colectivo y de uso temporal. Algunas de sus personas usuarias pueden estar sujetas a algún régimen de asistencia o intervención social, en cuyo caso puede requerir de alguna figura de Intervención Social (plan, proyecto o informe).

**Modalidad de tenencia:** estancias temporales.

**Titularidad:** Pública o privada.

**Gestión:** Pública, mixta o concertada.

**Perfiles:** Situaciones de uso temporal, especialmente las sobrevenidas, pero no necesariamente. Situaciones de emergencia o de exclusión habitacional; y, en función de las necesidades y recursos habitacionales disponibles, también perfiles económicos de régimen especial con necesidades de intervención social.

### **2. Vivienda asistida o de inclusión**

Vivienda funcionalmente autónoma cuyas personas usuarias están sujetas a algún régimen de acompañamiento o de intervención socioeducativa (familiar, sociocomunitaria...) orientada a procesos de inclusión social o sociolaboral (Servicios sociales; Housing First;...).

**Modalidad de tenencia:** Alquiler asequible o cesión.

Titularidad: Pública o privada.

**Gestión:** Pública, mixta o concertada.

**Perfiles:** Preferentemente régimen especial con necesidades de acompañamiento o intervención social; y, en función de las necesidades y recursos habitacionales disponibles, también atención a situaciones de emergencia o de exclusión habitacional, incluyendo personas sin hogar.

**Otros requisitos:** Puede requerir Plan de Intervención Social.

### 3. Vivienda en alquiler social

Vivienda de nueva planta o preexistente que incluye el aporte a las personas usuarias de ayudas públicas explícitas (subvenciones al alquiler) además de ayudas implícitas que se traducen en la minoración de la renta mensual por debajo de los precios de mercado libre.

**Modalidad de tenencia:** Alquiler asequible o cesión de uso.

**Titularidad:** Pública o privada.

**Gestión:** Pública, privada, social, mixta o concertada.

**Perfiles:** Preferentemente régimen especial. En función de las necesidades y los recursos habitacionales disponibles, el parque de viviendas en alquiler social de gestión pública puede también atender a situaciones de emergencia o de exclusión habitacional.

### 4. Vivienda asequible

Vivienda excluida del mercado libre de forma temporal o permanente, en la cual las personas usuarias reciben ayudas implícitas mediante la minoración del precio final de la renta de alquiler o la cuota mensual de acceso al uso.

**Modalidad de tenencia:** Alquiler asequible o cesión de uso (IPREM 2,5-3,5).

- Coop. autoconstrucción, 2 ó 2,5
- Coop. crédito convenido.
- Cesión de suelo público para promoción privada de alquiler. Hasta el precio limitado 0-5,5

**Titularidad:** Pública o privada.

**Gestión:** Pública, privada, social, mixta o concertada.

**Perfiles:** Preferentemente régimen general.

### **3 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS**

---

#### **3.1 EJES ESTRATÉGICOS**

Desde el punto de vista de los distintos tipos de necesidades relacionadas con la consecución del derecho a la vivienda, el conjunto de estrategias atiende a: la permanencia y la tenencia y uso seguro; el acceso a la vivienda desde situaciones de emergencia y/o de exclusión o riesgo; el acceso a una vivienda distinta de la que ha venido siendo la habitual (por emancipación u otros cambios en las necesidades personales o familiares); el mantenimiento, rehabilitación, adecuación o actualización de la vivienda habitual; y la mejora de los entornos residenciales.

Las líneas de actuación del plan responden a estas premisas en una serie de ejes estratégicos, que a su vez se agrupan en los siguientes bloques:

#### **BLOQUE I. VIVIENDA**

- A. PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**
- B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA**
- C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE MEDIANTE UNA OFERTA SUFICIENTE Y ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL**

#### **BLOQUE II. REHABILITACIÓN**

- D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA**

#### **BLOQUE III. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN**

- E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE APOYO, EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO**

### 3.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

#### A. PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

##### A1. ATENCIÓN A SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL

---

###### A1.1 ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA

Acompañamiento social, técnico y jurídico a familias o personas en situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión residencial.

Se plantea mantener, dentro de la Oficina Municipal de Vivienda, un servicio de atención al público que ofrezca asesoramiento a la ciudadanía en materias tales como: desahucios, ejecuciones hipotecarias, asesoramiento jurídico especializado, eliminación de cláusulas abusivas, etc. Todo ello, coordinado, en su caso, con los Servicios sociales y con las instancias de negociación que se articulen.

###### A1.2 ATENCIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO INTEGRADO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL

Atención y acompañamiento integrado a familias o personas en situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión residencial.

Dispositivo de prevención desde el área social y la oficina de vivienda: atención a la ciudadanía, información, asesoramiento y acompañamiento técnico, jurídico y social.

Cabe adoptar medidas como: prestar un servicio de atención a colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial (precariedad jurídica, material y/o económica, dificultades de acceso a suministros básicos), así como familias en riesgo o en proceso de desahucio.

Se dirige de forma preferente a colectivos en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos. También a situaciones de precariedad jurídica en la tenencia que impiden el acceso a ayudas públicas para la mejora de la vivienda; así como medidas de apoyo frente a pobreza energética.

## **A2. ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL**

---

### **A2.1 PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL**

Habilitación de recursos habitacionales al uso de alojamiento temporal para situaciones sobrevenidas de necesidad: desahucios, víctimas de violencia machista, etc.

El municipio ha de dotarse de unos mínimos recursos que permitan la disponibilidad inmediata de alojamiento para casos de emergencia, ya sea mediante la promoción de viviendas o espacios de alojamiento en solares o edificaciones de los que se dote el patrimonio municipal, mediante la reserva de viviendas privadas para este fin dentro de una bolsa de gestión pública o mediante convenios con entidades sociales.

Hipótesis: Habilitación al efecto de viviendas provenientes del programa municipal de movilización de viviendas vacías (B2), o construcción de Alojamientos Protegidos.

**B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA**

**B1. ACTUACIONES FRENTE A SITUACIONES DE USO INCÍVICO O IRREGULAR DE VIVIENDAS**

---

Se ha diseñado un Protocolo coordinado frente a ocupaciones irregulares (**anexo**). En paralelo cabe disponer medidas y protocolos que atiendan a otras situaciones (disciplina urbanística, alteraciones continuadas de la convivencia, etc.).

**B2. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA O VACÍA**

---

Existe un contingente de vivienda vacía, que es necesario estudiar, evaluándolo cuantitativa y cualitativamente (tipología, dimensión, ubicación y precio).

De este contingente, una parte es estructural, ya que siempre existe un pequeño porcentaje de viviendas deshabitadas por razón de reparaciones o reformas, falta de inquilino y otras. Pero otra parte proviene de la coyuntura económica, de la crisis, que provoca la caída de precios y restricción de financiación a los compradores, lo que ha llevado a una fuerte y brusca contracción de la demanda efectiva, con el efecto de que los promotores inmobiliarios se han encontrado con un número significativo de viviendas terminadas, coyunturalmente no vendibles, que se ha convertido en una pesada losa financiera. La ejecución y renegociación de esa deuda financiera, ha desplazado parte de esos activos del sector inmobiliario al sector bancario, que deviene (de nuevo) en vendedor de viviendas en una posición de privilegio frente al sector de la promoción, pues está en situación de autofinanciar a sus hipotéticos clientes compradores de vivienda.

Las distintas administraciones competentes en materia de vivienda, Ministerio de Vivienda y algunas Comunidades Autónomas, han arbitrado diversas medidas tendentes a movilizar ese stock de viviendas terminadas. Entre otras medidas vamos a citar aquí al Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, aumentando el umbral de ingresos con derecho a protección desde el 5,5 hasta siete (7) veces el IPREM, el Plan Vive Andalucía de Vivienda y Regeneración o la Ley 11/2009 de 26 de octubre, por la que se regula la creación de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) dirigidas al fomento del alquiler, mediante incentivos fiscales.

Se observan ya sus efectos y cabe estimar que, mal que pese, son medidas más dirigidas al fomento de la economía que de la política de vivienda, en el sentido abordado por el NPMVS. Y ello porque el parque de vivienda que se pretende sacar al mercado es, por lo general y con toda probabilidad, inadecuado para atender a la demanda detectada en el estudio sociodemográfico elaborado por el Plan y por lo observado, que en general arroja el dato de que la población demandante tiene unos ingresos que no superan 1/1,5 veces el IPREM.

Por tanto, debido por una parte a la falta de datos cuantitativos totales acerca de ese stock de viviendas, (la Consejería maneja datos tan dispares como 70.000 y 135.000 viviendas en toda Andalucía), y por otra a su inadecuación a la demanda identificada en tamaño, precio y tipología, en este NPMVS se ha optado por considerar, como parte de la oferta disponible, no más de un 20% de las viviendas vacías existentes en el municipio, en torno a 150.

**Programa local de incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler** (cesión de la gestión del alquiler con incentivos/gravámenes en la recaudación de tasas municipales). Gestión pública y/o alianzas con el sector de la gestión inmobiliaria local. Agente colaborador del programa de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA) **si se reactivara**.

La bolsa se ha de nutrir fundamentalmente de la movilización de viviendas privadas que se encuentren deshabitadas, ya sean titularidad de propietarios privados o de entidades bancarias.

La creación de la bolsa de alquiler requiere formalizar protocolos para el contacto con los titulares de viviendas deshabitadas y la intermediación municipal para su movilización, preferentemente en régimen de alquiler social o asequible.

La hoja de ruta esquemática comprende las siguientes fases, si bien se detallan más adelante con mayor profundidad:

- Censo e inventariado de las viviendas deshabitadas. Implica una investigación previa sobre el número teórico de viviendas vacías que existen en el municipio.
- Contacto con los titulares e intermediación pública. Negociación con propietarios y captación de viviendas para la creación de una bolsa de gestión municipal de vivienda en alquiler.

- Adjudicación de viviendas y en su caso concesión de ayudas al alquiler.

Se recoge en este apartado el primero de dichos pasos, y el segundo y tercero se describen en el siguiente eje estratégico.

#### B2.1 CENSO, INTERMEDIACIÓN Y CAPTACIÓN DE VIVIENDAS

Implica una investigación inicial sobre el número teórico de viviendas vacías que existen en el municipio.

Para ello, lo más adecuado es listar aquellas viviendas en las que no existe persona alguna empadronada, y que inicialmente invitan a presumir que no constituyen la residencia habitual de nadie.

Seguidamente, dichos datos se cruzan con los relativos a la titularidad de estas viviendas, es decir, quién es el sujeto pasivo en materia de Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el caso de que existan competencias municipales en materia de gestión del suministro del agua/electricidad, así como su facturación, se puede prever qué viviendas presentan consumos anormalmente bajos a lo largo del año, sin que además existan periodos de ocupación estacional en los que se concentren dichos importes.<sup>1</sup>

Todo ello permite una clasificación inicial del número de viviendas que se encuentran vacías o desocupadas, pudiendo además conocer:

- Las zonas en las que se produce una mayor concentración de vivienda vacía, y si puede existir algún nexo causal entre tal circunstancia y la antigüedad de los edificios o la ausencia de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbanas en la zona.

---

<sup>1</sup> Entre los indicios de no habitación a tener en cuenta se encuentran los establecidos en la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, entre otros, su Anexo detalla que la vivienda no cuente con contrato de suministro de agua o electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros.

Consumo de agua que permite considerar la vivienda como deshabitada

1. Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
2. Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

Consumo de electricidad que permite considerar la vivienda como deshabitada

3. Inferior a 24 Kilowatios hora por vivienda y mes
4. Inferior a 291 Kilowatios hora por vivienda y año

- La existencia de viviendas desocupadas titularidad de personas jurídicas (entidades financieras, promotoras o inmobiliarias)

De manera adicional, y para una mayor precisión en la determinación de las viviendas que pueden ser objeto de programas de fomento de alquiler, resulta conveniente realizar una visita a cada vivienda presuntamente vacía.

Las visitas se pueden realizar por los servicios técnicos municipales o mediante una contratación externa que realice el censo de las viviendas. Esta segunda opción es conveniente ante la falta de tiempo o recursos humanos suficientes de la corporación, o cuando sólo se desea recabar información no susceptible de levantar actas de inspección. La visita a las viviendas permite desechar aquéllas que no son gestionables por su estado de conservación.

### C. FOMENTO DE LA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL

El desarrollo de este eje estratégico implica la definición previa de las distintas tipologías de alojamiento y vivienda protegida adaptados a cada perfil de necesidad, recogidos en el apartado anterior, y su habilitación y programación dentro del plan.

Ello incluye la posible consideración de soluciones tipológicas singulares a necesidades habitacionales diferenciadas, la adaptación de nuevos modelos habitacionales adaptados a nuevos hogares, así como la localización de posibles desarrollos y proyectos, incluyendo en su caso la promoción de actuaciones piloto de cogestión público-social.

#### **C1. FOMENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE**

##### C1.1 PROGRAMA MUNICIPAL DE ALQUILER ASEQUIBLE Y SOCIAL (ALAS)

Intermediación en el mercado del alquiler y movilización de vivienda vacía, a través de la figura del **Agente colaborador del programa de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA)**.

Programa local de incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler (cesión de la gestión del alquiler con incentivos/gravámenes en la recaudación de tasas municipales). Gestión pública y/o alianzas con el sector de la gestión inmobiliaria local.

La bolsa se ha nutrir fundamentalmente de la movilización de viviendas privadas que se encuentren deshabitadas, ya sean titularidad de propietarios privados o de entidades bancarias (si bien a medio plazo cabría igualmente identificar actuaciones en terrenos o edificios municipales en la medida en que se lograra reactivar el patrimonio municipal de suelo).

La creación de la bolsa de alquiler requiere poner en marcha protocolos para el contacto con los titulares de viviendas deshabitadas y la intermediación municipal para su movilización, preferentemente en régimen de alquiler.

#### 1. Contacto con los titulares de viviendas vacías

Una vez determinadas las viviendas vacías que pueden ser incluidas en un programa de fomento de alquiler, la siguiente fase es dirigirse por escrito a sus titulares, al objeto de recabar su posible participación. Dicho escrito puede ser una carta personalizada o la redacción de un bando con las condiciones generales de acceso al programa de fomento del alquiler.

Lo ideal es poder contactar telefónicamente con ellos, con el fin de conocer las posibilidades reales de alquiler de su vivienda, y los motivos por los que hasta la fecha no lo han hecho.

Las causas habituales por las que las personas no incluyen su vivienda, en programas de cesión o intermediación del alquiler, suelen **ser:**

- Presencia de alquileres no empadronados.
- La vivienda forma parte de una herencia yacente, y no ha sido aún adjudicada a los herederos.
- Reservas para la emancipación: la vivienda está reservada para un hijo/hija, que va a residir en el corto o medio plazo.
- Necesidades de rehabilitación de la vivienda.

No obstante, existe un elevado desconocimiento en torno a las **ventajas y condiciones recogidas en los programas públicos de intermediación, cesión y fomento del alquiler**. El contacto personal con los titulares de las viviendas sirve en muchas ocasiones para solventar dudas que les ayudan a replantearse la posibilidad de alquilar su vivienda.

En lo que toca al estado de la vivienda, la inspección técnica determinará la posibilidad de ser alquilada o si admite un margen de inversión en reformas, subvencionable / recuperable con cargo a la renta a partir de un umbral. En función de ello se podrá ofrecer

al propietario la adscripción de la vivienda a uno u otro de los programas que defina el NPMVS.

## 2. Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías

La forma más adecuada para que los titulares de un municipio incorporen sus viviendas en programas públicos de alquiler es la cercanía y facilidad de consulta a los servicios técnicos, especialmente los de su Ayuntamiento.

La confianza que generan las ventanillas u oficinas informativas municipales es superior a la de la administración autonómica, por una simple cuestión de mayor especialidad y conocimiento de la ciudad por parte de los empleados locales.

De ahí que toda intermediación que pueda realizar el Ayuntamiento entre propietario e inquilino, para facilitar la formalización de contratos de arrendamiento, será percibida por vecinos y vecinas con mayor grado de confianza que acudir a la delegación provincial o a un agente colaborador privado. Dicha credibilidad es aún más importante en el caso de que se sustancien contratos de cesión de las viviendas.

La estructura más adecuada para que el Ayuntamiento desarrolle las posibles acciones de intermediación es la de acogerse a la figura de Agente colaborador del Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos (PIMA).

Tal y como establece la Orden de 17 de octubre de 2013<sup>2</sup>, por la que se regula el Programa de Intermediación, podrán ser Agentes Colaboradores en el PIMA, mediante el correspondiente convenio de colaboración:

- Las Agencias de Fomento del Alquiler con homologación vigente según lo establecido en el Decreto 33/2005, de 15 de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler, y las que obtengan dicha homologación.

---

<sup>2</sup>Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria

[http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consjeria/contenidos/normativas/areas/vivienda/documentos/Orden\\_17\\_0ctubre\\_2013\\_PIMA.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consjeria/contenidos/normativas/areas/vivienda/documentos/Orden_17_0ctubre_2013_PIMA.pdf)

- Las Administraciones Públicas, los entes públicos instrumentales de ellas dependientes y las demás personas jurídicas públicas, con competencias en materia de vivienda

Los Agentes colaboradores tendrán, entre otras, las siguientes atribuciones:

- Difundir el PIMA e informar sobre el contenido del mismo, tanto a las personas arrendadoras como a las arrendatarias, así como sobre las ayudas e incentivos que existan, colaborando con la Junta de Andalucía en la tramitación de las mismas, en el momento y forma que se les requiera.
- Captar viviendas para su alquiler y cumplimentar la solicitud de su inclusión en el PIMA.
- Ofrecer y mostrar las viviendas a las personas demandantes de vivienda que estén incluidas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Procurar la formalización de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual entre las partes interesadas, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos.
- Proponer la asignación de la vivienda a la persona demandante, cuando exista acuerdo entre las personas arrendadora y arrendataria, y proporcionar la asistencia jurídica y técnica que ambas necesiten para la suscripción del contrato de arrendamiento de vivienda.
- Comunicarse con los órganos competentes de la Consejería de Fomento y Vivienda intervinientes en este programa por medio de su aplicación informática, incluyendo la práctica de notificaciones electrónicas y la utilización del registro electrónico.

En la mayoría de las ocasiones, la estructura municipal ya existente permite acometer las obligaciones y prerrogativas derivadas de la suscripción de dichos convenios de colaboración que prevé el PIMA, bien sólo dentro de Servicios Sociales (Vivienda) o en coordinación con los servicios de asesoramiento a consumidores y usuarios (OMICs o similares)

#### C1.2 PROMOCIÓN DE VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO

Desde el Ayuntamiento se atenderá a la viabilidad y la conveniencia de promover actuaciones de permuta, aparcería urbana, cooperativas de ayuda mutua para construcción o rehabilitación, etc.

Con carácter general, en relación a la promoción de viviendas:

- Implantar modalidades de promoción de viviendas en terrenos del patrimonio municipal de suelo, en función de las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y de posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Establecer modalidades de promoción de las viviendas, apartamentos o 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.

Hipótesis:

- Actuaciones en solares municipales obtenidos en desarrollo del planeamiento.
- Actuaciones en solares obtenidos mediante expropiación a través de la apertura de expedientes de ruina.

#### **C1.3 RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA DE TITULARIDAD PRIVADA**

Iniciativa pública para llegar a acuerdos con actores privados y sociales que propicien la terminación y puesta en uso de promociones privadas inacabadas.

Constitución de derechos de superficie (cesión de uso) sobre edificios inacabados (construcciones inconclusas, vandalizados, necesitados de reforma...): terminación y puesta en uso. Desarrollar esta línea supone llegar a acuerdos con agentes privados y sociales, explorando fórmulas pluriactorales que involucren a propietarios, promotores, gestores, etc.

## **C2. ADECUACIÓN A LA DEMANDA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO**

---

### **C2.1 AJUSTES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, NORMATIVA U ORDENANZAS**

Identificar, formular e impulsar innovaciones o modificaciones del planeamiento urbanístico, así como de ordenanzas y normativa, orientadas a propiciar la producción de vivienda asequible ajustada a la necesidad existente:

Este programa reúne las estrategias de carácter normativo que se habrá de promover desde la OMV o con apoyos externos.

Las **estrategias** a adoptar por parte de estas iniciativas sobre el planeamiento, normativa y ordenanzas en relación a la vivienda, serían básicamente de tres tipos:

- Por un lado, **instrumentales**: en pro de la agilidad de las intervenciones, para actuar preferentemente vía innovaciones y modificaciones de la normativa.
- Por otro lado, **urbanísticas y estratégicas** de modelo de ciudad y región: recuperar la ciudad compacta, considerar el paso de tipologías unifamiliares a plurifamiliar, etc.
- Y por último, **de política de vivienda** a largo plazo, que adapten la base normativa y reglamentaria a los cauces previstos para dar respuesta a la demanda real.

Para ello la Oficina Municipal de Vivienda habrá de considerar las siguientes medidas y tareas:

- a. Ajustes en planeamiento urbanístico.
  - Definir los suelos de desarrollo preferente. La OMV determinará prioridades para el desarrollo de suelos de vivienda protegida pendiente de **desarrollar**.
  - Determinar posible revisión del planeamiento para ajustar densidades, tipologías y localizaciones en respuesta a la demanda real. Para ello habrá de definir y combinar criterios de mezcla social, de localización y de características del entorno barrial.
  - Definición y alcance de los conceptos de los usos urbanísticos **asociados a las tipologías de protección local**, y su encaje en la **LOUA** y en la normativa urbanística del Planeamiento General.
    - Afinar y ajustar los coeficientes de uso urbanístico, que intervienen en el cálculo del aprovechamiento urbanístico, al valor real cuasi dotacional no lucrativo, de categorías como alojamiento social con asistencia y otros.
    - Adaptar los **estándares de la edificación** a las nuevas necesidades derivadas de los nuevos modelos de hogar y familias, en tanto el parque de vivienda existente respondía a otro programa de necesidades, tanto por modelo como por tipología.

- La OMV podrá recomendar que el planeamiento recoja propuestas de la OMV, por ejemplo relativas a la modificación de tipologías de actuación protegida o de acceso y tenencia.
  - Fomento de la diversidad de modalidades de acceso, en precios y regímenes de tenencia: alquiler; alquiler con opción a compra; cesión de uso; cooperativas (con o sin autoconstrucción); compra-venta.
- b. Adaptaciones a supuestos de demanda
- Determinar porcentajes idóneos de modalidades de acceso y calificaciones de protección.
  - Modificación de la ordenanza de bases reguladoras del RPMDVP para su adaptación a otras posibles modalidades de demanda que puedan contemplarse en el PMVS (demanda colectiva, cooperativas, permutas...).
  - Fomento y promoción de actuaciones piloto de cogestión público-social: procesos colectivos de autoconstrucción, promoción o rehabilitación, aparcería para la terminación de vivienda inacabada...

Para abordar el conjunto de medidas del plan e instrumentar los criterios antedichos, el Ayuntamiento podrá promover la elaboración de las siguientes herramientas, en la medida en que resulte conveniente:

- Modificaciones de la Normativa urbanística.
- Ordenanza reguladora de viviendas deshabitadas y rehabilitación.
- Reglamento de vivienda de protección local.
- Modificación de la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

#### c2.2 ALQUILER O CESIÓN DE USO EN SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE

A medio y largo plazo el municipio de Isla Cristina deberá **habilitar recursos de suelo** suficientes para atender las necesidades detectadas, especialmente en **vivienda social y asequible**.

Para ello la Oficina Municipal de Vivienda habrá de considerar las siguientes medidas y tareas:

- Determinar la capacidad residencial real, tanto en vivienda protegida como libre, del planeamiento actualmente vigente, en tanto se clarifique la

situación de los sectores cuyas determinaciones urbanísticas se vieron suprimidas tras la anulación del último PGOU.

- Concretar las prioridades para el desarrollo de suelos de vivienda protegida pendiente de desarrollar.
- Determinar posibles innovaciones del planeamiento para ajustar tipologías y localizaciones en respuesta a la demanda real.
- Definir y combinar criterios de mezcla social, de localización y de características del entorno barrial.
- Afinar y ajustar los coeficientes de uso urbanístico, que intervienen en el cálculo del aprovechamiento urbanístico, al valor real cuasi dotacional no lucrativo, de categorías como alojamiento social con asistencia y otros.
- Adaptar los estándares de la edificación a las nuevas necesidades derivadas de los nuevos modelos de hogar y familias, en tanto el parque de vivienda existente respondía a otro programa de necesidades, tanto por modelo como por tipología.
- Cambiar uso para cubrir carencias dotacionales; compatibilidad de usos en zonas residenciales, ajustar densidades y tipologías protegidas en respuesta a la demanda real.

Los **criterios a adoptar** por parte de estas iniciativas sobre el planeamiento en relación a la vivienda, serían básicamente de dos tipos.

Por un lado, *criterios instrumentales*: en pro de la agilidad de las intervenciones, para actuar preferentemente vía innovaciones y modificaciones de la normativa.

Y por otro lado, *criterios urbanísticos, estratégicos y políticos* de modelo de ciudad y región:

- Recuperar la ciudad compacta
- Considerar el paso de tipologías unifamiliares a plurifamiliar
- Desarrollar el potencial estratégico de los polígonos industriales para contribuir
- Situar la resolución de la problemática de los desarrollos dispersos desconectados de los núcleos en la escala política supramunicipal – autonómica.

### C2.3 DESARROLLO UE-7 PGOU

En desarrollo de esta línea de actuación, y en coherencia con los anteriores programas previstos, se propone el desarrollo específico de la UE-7 recogida en el PGOU.

### **C3. REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SOLARES Y VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA**

---

#### **C3.1 IMPULSO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA**

Iniciar la recuperación o creación paulatina de una bolsa de patrimonio municipal de solares y viviendas mediante actuaciones como la apertura de expedientes en solares que se encuentren en estado de ruina, o la obtención de suelo público y aprovechamiento mediante operaciones urbanísticas, que permitan identificar posibles promociones públicas o de iniciativa mixta.

- Constitución y gestión del Registro de solares y edificaciones ruinosas
- Apertura de expedientes de ruina, especialmente sobre las construcciones en esta situación en el interior del casco urbano.
- Obtención de suelo público de operaciones urbanísticas. A partir del desarrollo, en algunos casos previa innovación de planeamiento, se ha de estudiar y procurar esta posibilidad.

En relación al Patrimonio Municipal de Suelo y su gestión se plantean estrategias como las siguientes:

- Puesta definitiva de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento al servicio de estas 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.

## D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA

Se definen aquí las estrategias con respecto a la conservación, la rehabilitación y la calidad del parque construido existente, en la línea de lo establecido en el PLAN VIVE y Plan estatal, o planes que los sustituyan, incluyendo la delimitación de Áreas de Rehabilitación, ámbitos de Rehabilitación Integral y otros ámbitos específicos de aplicación de estas políticas.

### D1. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

---

Se incluyen en esta línea los programas dirigidos a prestar ayudas a la rehabilitación individual de viviendas, ya sea en edificios de vivienda plurifamiliar o en tipologías unifamiliares. **Recoge los programas del PVRA 2016-2020** y añade un programa municipal.

#### D1.1 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

Esta actuación comprende la actividad de la Oficina Municipal de Vivienda en cuanto a informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos.

- Actuaciones de apoyo mediante difusión e información pública a la aplicación de los programas de rehabilitación de viviendas del PLAN VIVE 2020-2030:
  - Rehabilitación autonómica de viviendas
  - Eliminación de infravivienda
  - Adecuación funcional básica de viviendas
- Actuaciones orientadas a la detección y las estrategias de intervención.
- Informar y difundir catálogo de posibilidades.

En cuanto a la rehabilitación de viviendas se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Adaptación funcional de espacios
- Mejora de accesibilidad
- Actualización de instalaciones
- Mejora de la envolvente y de la eficiencia energética.

Por otro lado, se atenderá especialmente a promover las ayudas autonómicas a la rehabilitación de las zonas del centro que presentan una mayor concentración de viviendas con necesidades de mejora.

### D1.2 AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN

Se establecerá un programa de ayudas municipales a la rehabilitación que opera como un complemento de los programas autonómicos y especialmente dirigidos a casos de especial necesidad.

Pretende cubrir un espectro de necesidad de familias o personas cuya situación queda fuera de las condiciones de aplicación del programa de eliminación de infravivienda pero a las que, a su vez, no les resulta fácil efectuar el aporte económico que requiere el de rehabilitación autonómica.

Particularmente apunta a las **situaciones más severas** de pobreza energética en las que cabe introducir pequeñas mejoras en el funcionamiento térmico de la vivienda mediante la mejora de la envolvente (sustitución de **carpinterías**).

## D2. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS O VIVIENDA COLECTIVA

---

### D2.1 REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos, orientados a comunidades de vecinos para actuaciones de mejora, conservación, rehabilitación o actualización de las zonas y elementos comunes de edificios de tipología plurifamiliar.

Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Mejora de la accesibilidad
- Actualización de instalaciones comunes
- Resolución de patologías estructurales o relativas a la estanqueidad.
- Mejora de la envolvente y de la eficiencia energética

En otro nivel de prioridad, cabría asimismo estudiar fórmulas que permitan la promoción de:

- Intervenciones de transformación de viviendas existentes para generar nuevas tipologías y/o unidades de vivienda.
- Creación de espacios de servicio a la comunidad de vecinos.

Cabe asimismo estudiar la hipótesis de facilitar el acceso a crédito a las comunidades.

### **D3. ACTUACIONES DE MEJORA DE BARRIOS**

---

#### **D3.1 INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y EL SISTEMA DOTACIONAL**

Del análisis de los sectores urbanos se aprecian carencias que el plan podrá atender, de acuerdo a las casuísticas de cada zona, mediante el diseño de programas de mejora urbana.

Hipótesis: Identificar necesidades y posibles actuaciones de pequeña escala, a modo de proyectos micro, que contribuyan a la mejora de la calidad urbana y el sistema dotacional, para facilitar (o en algunos casos posibilitar) su uso cotidiano por parte de todos los sectores de población que integran la sociedad.

Apunta especialmente a la introducción de la perspectiva de género en el urbanismo, de cara a hacer la ciudad más adecuada al uso que le dan los distintos grupos sociales en función de sus necesidades: mujeres, menores, adolescentes, mayores.

Se establecen las siguientes prioridades con carácter general:

- Mejora del espacio público: accesibilidad, confortabilidad, seguridad, autonomía, representatividad.
- Introducción de elementos de diversidad funcional en la red cotidiana (bajos comerciales, espacios destinados a actividades productivas).
- Procurar mayor diversidad social y funcional.
- Fomento de la puesta en uso de las viviendas vacías.
- Reforzamiento de la centralidad barrial con creación de nuevas dotaciones de mayor valor añadido y nuevos servicios.
- Mejora de la accesibilidad desde y hacia las áreas centrales de la ciudad (transporte público, ciclovías...)

#### **D4. REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA DE ZONAS VULNERABLES**

---

El análisis y diagnóstico ha señalado varios ámbitos, ya sean barrios o conjuntos de vivienda, que presentan rasgos de vulnerabilidad urbana en distinto grado, en unos casos con carácter incipiente y en otros con un marcado proceso de deterioro urbano y social.

Esta línea de actuación se orienta a la intervención en dichos ámbitos, distinguiendo entre las situaciones de vulnerabilidad avanzada y las emergentes.

*Hacia un enfoque preventivo y sistémico: la superación de la idea de perímetro*

La intervención en áreas urbanas vulnerables en términos de regeneración urbana integrada se ha caracterizado por actuar dentro de una zona delimitada por un **perímetro**. Este enfoque asume un paradigma de intervención heredero de las políticas de protección patrimonial que está siendo cuestionado como criterio de partida en foros expertos<sup>3</sup>: si rehabilitamos sólo dentro del perímetro de una zona urbana y nivelando “por lo bajo”, dejamos fuera del foco tanto las desigualdades sociales del resto de la ciudad como las desigualdades “de los de arriba”, así como los mecanismos que generan y profundizan la desigualdad<sup>4</sup>. La desprotección de las clases desfavorecidas no incluidas en dichos ámbitos se agrava además en el contexto de la Ley 8/2013 de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que amenaza con favorecer nuevos procesos de gentrificación en los barrios incapaces de cofinanciar las operaciones de rehabilitación.

Por otro lado, el **Área de Rehabilitación Integral** resulta ser, en la actual política andaluza de rehabilitación, la única figura específica para la intervención en zonas urbanas, siendo que se ocupa de situaciones que ya han alcanzado un “avanzado deterioro urbano”.

Desde esta perspectiva se encuadra el abordaje de la vulnerabilidad urbana de Isla Cristina a través de ERACIS y así creemos que debe seguirse, aprobando otros programas y proyectos que persigan lo mismo.

Se plantea hacerlo bajo dos criterios:

---

<sup>3</sup> Castrillo, María (2015) Rehabilitación urbana y desigualdad social. Seminario REHAB- Recuperando la ciudad. ETSA Madrid, UPM. Octubre 2015.

<sup>4</sup> En 2006, aun en la supuesta época de bonanza, el Observatorio de Vulnerabilidad Urbana demostró que las desigualdades se habían agravado.

- a) Superar el enfoque de intervención circunscrita a un perímetro y concebir una intervención más compleja y sistémica que, si bien identifique áreas especialmente necesitadas y focalice determinadas inversiones, también apunte a la igualdad social del conjunto de la población en términos de derecho a la ciudad, atienda a las causas de la pobreza y al papel de las zonas vulnerables en el sistema urbano, y enfatice las relaciones -entre temas, entre zonas, entre grupos sociales,...- sobre las identidades.
- b) Ampliar el paradigma de intervención que solo se centra en aquellas situaciones que han alcanzado un grado de gravedad que ya hace muy costosa su regeneración. Se pretende procurar la detección temprana de procesos de este tipo en otros barrios y emprender políticas que apunten a la prevención.

Desde esta perspectiva se plantean tres líneas de actuación, con vocación de avanzar de forma integrada.

#### D4.1 REALOJO Y ELIMINACIÓN DE VIVIENDAS PROVISIONALES (AE-4 Y AE-6...)

La primera de ellas pretende abordar las situaciones de vulnerabilidad residencial heredadas y reconocida en el núcleo de Isla Cristina, en el plazo corto y de forma previa a los siguientes programas de esta línea de acción. Para ello, prevé:

- Abordar el realojo de las familias residentes en viviendas prefabricadas tras su demolición y construcción de nuevas viviendas y espacio público
- Liberar 8 Viviendas Prefabricadas tras su demolición para posterior construcción de 8 viviendas unifamiliares de 75m<sup>2</sup>. El resto se destinará a espacio público. Se realojan, las 8 familias en 8 viviendas construidas en la AE-6.

#### D4.2 PROPUESTA DE ÁREAS DE REGENERACIÓN URBANA Y ACCESIBILIDAD (ARUA) DE BARRIOS VULNERABLES

La segunda de ellas se centra en la propuesta de un Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA) para las barriadas más sensibles y necesitadas, que pueda atenderse conforme a los criterios que exige esta figura en los planes autonómico y estatal. La tercera se dirige al resto de áreas en las que se detectan procesos menos avanzados de vulnerabilidad.

#### D4.3 PREVENCIÓN DE PROCESOS EMERGENTES DE VULNERABILIDAD URBANA

El objetivo de este programa es prevenir, contener y reconducir procesos emergentes de vulnerabilidad en determinados sectores urbanos, actuación que parece claro necesita Isla Cristina.

Consiste en reconocer y caracterizar zonas que muestren síntomas de estar experimentando procesos incipientes de vulnerabilidad urbana (social, económica, residencial,...) y anticipar acciones de prevención para evitar su agravamiento.

Se dirige tanto a barrios históricos como a zonas urbanas de creación más reciente que presenten este tipo de problemática.

Se propone la formulación de una estrategia de acción local para la inclusión urbana y social, que integrará y desarrollará en detalle los diagnósticos y actuaciones en cada uno de los ámbitos de intervención, así como la identificación participativa de prioridades, la definición de actuaciones y la distribución presupuestaria detallada.

Se propone redactar y aplicar el plan con apoyo de un equipo pluridisciplinar de asistencia técnica participativa, que trabaje desde el terreno en coordinación con los técnicos de las administraciones implicadas y procure sinergias entre actuaciones y áreas.

En particular, el desarrollo de este programa debe estar integrado en su estrategia con el Programa de actuación del **ARRU** y el personal que lo formule y gestione.

#### E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO

##### **E1. EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA: CREACIÓN DE UNA NUEVA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA INTEGRADA EN EL SERVICIO DE ATENCIÓN SOCIO COMUNITARIA**

---

##### **E1.1 CREACIÓN Y DOTACIÓN DE UNA NUEVA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA**

Creación y consolidación de un dispositivo estable de gestión (OMV pluridisciplinar), dotación de herramientas técnico-jurídicas (ordenanzas, registros, protocolos, mecanismos de disciplina y control, asistencias técnicas...) y atención a la ciudadanía. Así como una mesa permanente de vivienda y urbanismo que revise el cumplimiento de las pautas y directrices establecidas en el NPMVS respecto del PGOU y sus parámetros.

Las líneas de actuación creadas por el Ayuntamiento en materia de asesoramiento y acompañamiento jurídico, urbanístico y social a colectivos en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos, ha de reforzarse y consolidarse en el sentido de facilitar información desde la OMV en la dirección siguiente:

- a) Asesoramiento de líneas de actuación para facilitar el acceso a una nueva vivienda:
  - Programas dirigidos a cada segmento de demanda
  - Regímenes preferentes: alquiler social (público o privado sujeto a protección), alquiler con opción a compra, cesión de uso, aparcería urbana, autoconstrucción.
  - Formas de acceso: individual-familiar / colectivo (demanda estructurada a través de cooperativas)
- b) Apertura de Líneas de acción destinadas a la recualificación de la vivienda y la ciudad existente.
- c) Al propio tiempo, se trabajará en:
  - definir modelos, mecanismos y estructuras de gestión y articulación entre los diferentes actores que participan en el desarrollo de la ciudad (promotores, constructores, empresas de servicios inmobiliarios, entidades financieras, cuerpos de seguridad, gestores de oficinas públicas de empleo y formación, salud, educación, etc.), para facilitar la consecución del Objetivo Principal del NPMVS.
  - definir las formas de colaboración que hayan de establecerse entre los sectores privado, público y social.
  - explorar la posibilidad de implantar una cooperativa de servicios públicos como posible figura de gestión mixta para los diferentes proyectos urbanos.
  - impulsar iniciativas piloto para ajustar el diseño de los programas definitivos.
  - impulsar fórmulas de acceso o regímenes de tenencia alternativos como las cooperativas en cesión de uso o la aparcería urbana (alquiler con pago en obra).
  - impulsar la promoción y gestión social de la vivienda desde la Agencia Municipal Mediadora del Alquiler Social.
  - promover la creación de un sistema de ayudas y de garantías mutuas para las fianzas al alquiler.

- d) Mantener y consolidar desde la OMV una estructura de espacios de participación y articulación,
- e) Ofertar atención al público en materias tales como Desahucios, Ejecuciones hipotecarias, asesoramiento jurídico especializado, eliminación de cláusulas abusivas, etc.
- f) Gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- g) Coordinar técnicamente, a nivel interno y externo la aplicación del NPMVS.

Estrategias en relación a la implantación de **servicios de información y asistencia** al ciudadano en materia de vivienda:

- Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información del acceso a la normativa de ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, otras administraciones públicas en materia de vivienda, y la mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

Estrategias en relación a **recursos, organización y conocimiento**:

- Creación de una **Oficina Local de Vivienda**, en el seno de la sociedad municipal desde la que se realicen funciones de Observatorio.
- Concertación con la administración de la Junta de Andalucía y AVRA.

## **E2. PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO**

---

### **E2.1 CREACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO**

El objetivo de esta actuación es posibilitar, incentivar y articular la participación y el seguimiento público del NPMVS.

Consiste en la creación de estructuras de participación y seguimiento de la ejecución del plan. Con carácter de mínimos, se estima necesario crear la figura de un consejo local, mesa o foro de vivienda, que al menos celebre una reunión trimestral como propuesta de partida, si bien la propia mesa definirá su funcionamiento.

Asimismo, se propone impulsar un grupo motor que contribuya a dinamizar la ejecución y seguimiento del plan, así como a impulsar nuevas iniciativas.

Se deberá atender a criterios de participación política, técnica y ciudadana, así como a enfoques inclusivos en términos de género, generación, pluriculturalidad y renta.

## **4 MOVILIZACIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS PARA EL FOMENTO DEL ALQUILER ASEQUIBLE**

---

Algunas de las cuestiones más importantes a resolver por parte de cualquier administración local, a la hora de impulsar actuaciones de movilización de viviendas vacías o desocupadas, repartidas en distintos puntos de su municipio, son:

- Cómo censar el número de viviendas vacías o desocupadas que existen en el municipio.
- Cuál es la fórmula más adecuada para dirigirse a los propietarios de esas viviendas y atraer su atención en torno a la puesta en alquiler de dichas viviendas vacías.
- Qué medidas o instrumentos concretos son los más recomendables para conseguir que se materialicen contratos de alquiler asequible sobre viviendas que se encontraban desocupadas.

### **4.1 BOLSA DE VIVIENDA Y PERMUTA PROTEGIDA**

Las bolsas de vivienda en alquiler<sup>5</sup> son programas puestos en marcha por las administraciones públicas con un objetivo claro: intermediar entre persona propietaria y persona que pretende alquilar. Entre sus funciones están: ayudar a encontrar una vivienda que se ajuste a las necesidades, acelerar los trámites para que la incorporación a la misma, asesorar sobre la realización del contrato de alquiler, etc.

#### **4.1.1 Bolsa de Oferta de Viviendas**

La bolsa de oferta de viviendas que la Consejería permite incluir una vivienda cuya persona propietaria quiera permutarla por otra vivienda que se ajuste más a sus circunstancias familiares y personales.

#### **4.1.2 Buscador Bolsa de Oferta de Viviendas**

En la Bolsa se podrán incluir tanto viviendas en propiedad, ya sean libres o protegidas, como viviendas que estén en arrendamiento, siempre que su titular sea una entidad pública o cooperativa de viviendas; pero para este último

---

<sup>5</sup> <http://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/bolsa-viviendas.html>

caso se necesitará una autorización previa de la entidad titular de la misma.

La inclusión se solicitará en la oficina virtual de esta página web. Una vez estimada la solicitud se procederá a su publicación en dicha página. Cuando una persona se interese en una vivienda podrá contactar a través de la aplicación informática.

En cualquier momento se podrá dar de baja a la vivienda, también en la oficina virtual.

#### **4.1.3 Declaración de Permuta Protegida de Vivienda**

La permuta de viviendas se declarará actuación protegible cuando concurren los requisitos legales previstos en el Plan VIVE de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030:

Al menos, una de las unidades de convivencia ocupa una vivienda no adecuada a sus circunstancias, personales o familiares por uno de los siguientes motivos:

- Aumento o disminución de la composición familiar.
- Discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida.
- Víctimas de violencia de género o terrorismo.
- Desplazamiento de residencia por motivos laborales o familiares.
- Disminución de ingresos.
- Si la vivienda es protegida deberá cumplirse los requisitos previstos en el mencionado plan.
- Las personas interesadas no podrán ser titulares del pleno dominio o de un derecho real o disfrute vitalicio sobre otra vivienda.

El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el fijado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres. En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

Cada una de las personas interesadas deberá realizar una solicitud a través de la oficina virtual.

Esta declaración tendrá los efectos previstos en el Plan VIVE ANDALUCÍA de Vivienda y Rehabilitación 2020-2030: la calificación como actuación protegible de las transmisiones

que conlleva, a fin de obtener los beneficios fiscales que se puedan regular para este tipo de actuaciones y a efectos de la aplicación de las reducciones previstas en los aranceles notariales y registrales.

De conformidad con lo establecido en el PLAN VIVE ANDALUCÍA 2020-2030 no se exigirá la devolución de las ayudas provenientes de créditos autonómicos autofinanciados, recibidas para la adquisición de viviendas, en los supuestos de transmisión de la propiedad como consecuencia de una permuta protegida de vivienda, antes de la finalización del plazo de limitación de la transmisión previsto en el correspondiente plan de vivienda.

## **4.2 FASES DEL TRABAJO**

### **4.2.1 Fase I. Censo e inventariado del número de viviendas desocupadas**

Implica una investigación inicial sobre el número teórico de viviendas vacías que existen en el municipio.

Para ello, lo más adecuado es listar aquellas viviendas en las que no existe persona alguna empadronada, y que inicialmente invitan a presumir que no constituyen la residencia habitual de nadie.

Seguidamente, dichos datos se cruzan con los relativos a la titularidad de estas viviendas, es decir, quién es el sujeto pasivo en materia de Impuesto de Bienes Inmuebles.

En el caso de Isla Cristina, se cuenta con el Padrón de titulares de contrato de suministro de agua, así como su facturación. Esto, permitirá prever qué viviendas presentan consumos anormalmente bajos a lo largo del año, sin que además existan periodos de ocupación estacional en los que se concentren dichos importes.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Entre los indicios de no habitación a tener en cuenta se encuentran los establecidos en la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, entre otros, su Anexo detalla que la vivienda no cuente con contrato de suministro de agua o electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros.

Consumo de agua que permite considerar la vivienda como deshabitada

- Inferior a 0,21 metros cúbicos por vivienda y mes
- Inferior a 2,47 metros cúbicos por vivienda y año

Consumo de electricidad que permite considerar la vivienda como deshabitada

- Inferior a 24 Kilowatios hora por vivienda y mes
- Inferior a 291 Kilowatios hora por vivienda y año

Todo ello permite una clasificación inicial del número de viviendas que se encuentran vacías o desocupadas, pudiendo además conocer:

- Las zonas en las que se produce una mayor concentración de vivienda vacía, y si puede existir algún nexo causal entre tal circunstancia y la antigüedad de los edificios o la ausencia de actuaciones de rehabilitación o regeneración urbanas en la zona.
- La existencia de viviendas desocupadas titularidad de personas jurídicas (entidades financieras, promotoras o inmobiliarias)

De manera adicional, y para una mayor precisión en la determinación de las viviendas que pueden ser objeto de programas de fomento de alquiler, resulta conveniente realizar una visita a cada vivienda presuntamente vacía.

Las visitas se pueden realizar por los servicios técnicos municipales o mediante una contratación externa que realice el censo de las viviendas. Esta segunda opción tendría sentido ante la circunstancia de falta de tiempo o recursos humanos suficientes de la corporación, o cuando sólo se desea recabar información no susceptible de levantar actas de inspección.

La visita a las viviendas permite desechar aquéllas que no son gestionables por su estado de conservación.

#### **4.2.2 Fase II. Contacto con los titulares de viviendas vacías**

Una vez determinadas las viviendas vacías que pueden ser incluidas en un programa de fomento de alquiler, la siguiente fase es dirigirse por escrito a sus titulares, al objeto de recabar su posible participación. Dicho escrito puede ser una carta personalizada o la redacción de un bando con las condiciones generales de acceso al programa de fomento del alquiler (normalmente, el PIMA autonómico)

Lo ideal es poder contactar telefónicamente con ellos, con el fin de conocer las posibilidades reales de alquilerabilidad de su vivienda, y los motivos por los que hasta la fecha no lo han hecho.

Las causas habituales por las que las personas no incluyen su vivienda, en programas de cesión o intermediación del alquiler, suelen ser:

- Presencia de alquilados no empadronados.
- La vivienda forma parte de una herencia yacente, y no ha sido aún adjudicada a los herederos.
- Reservas para la emancipación: la vivienda está reservada para un hijo/hija, que va a residir en el corto o medio plazo.
- **Necesidades de rehabilitación de la vivienda.**

No obstante, existe un elevado desconocimiento en torno a las ventajas y condiciones recogidas en los programas públicos de intermediación, cesión y fomento del alquiler. El contacto personal con los titulares de las viviendas sirve en muchas ocasiones para solventar dudas que les ayuden a replantearse la posibilidad de alquilar su vivienda.

#### **4.2.3 Fase III. Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías**

La forma más adecuada para que los titulares de un municipio incorporen sus viviendas en programas públicos de alquiler es la cercanía y facilidad de consulta a los servicios técnicos, especialmente los de su Ayuntamiento.

La confianza que generan las ventanillas u oficinas informativas municipales es superior a la de la administración autonómica, por una simple cuestión de mayor especialidad y conocimiento de la ciudad por parte de los empleados locales.

De ahí que toda intermediación que pueda realizar el Ayuntamiento entre propietario e inquilino, para facilitar la formalización de contratos de arrendamiento, será percibida por vecinos y vecinas con mayor grado de confianza que acudir a la delegación provincial o a un agente colaborador privado. Dicha credibilidad es aún más importante en el caso de que se sustancien contratos de cesión de las viviendas.

La estructura más adecuada para que el Ayuntamiento desarrolle las posibles acciones de intermediación es la de acogerse a la figura de Agente colaborador del Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes

Públicos (PIMA, Orden de 17 de octubre de 2013<sup>7</sup>, por la que se regula el Programa de Intermediación)

La Agencia Colaboradora del PIMA tiene, entre otras, las siguientes atribuciones:

- Difundir el PIMA e informar sobre el contenido del mismo, tanto a las personas arrendadoras como a las arrendatarias, así como sobre las ayudas e incentivos que existan, colaborando con la Junta de Andalucía en la tramitación de las mismas, en el momento y forma que se les requiera.
- Captar viviendas para su alquiler y cumplimentar la solicitud de su inclusión en el PIMA.
- Ofrecer y mostrar las viviendas a las personas demandantes de vivienda que estén incluidas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Procurar la formalización de un contrato de arrendamiento de vivienda habitual entre las partes interesadas, de conformidad con la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamiento Urbanos.
- Proponer la asignación de la vivienda a la persona demandante, cuando exista acuerdo entre las personas arrendadora y arrendataria, y proporcionar la asistencia jurídica y técnica que ambas necesiten para la suscripción del contrato de arrendamiento de vivienda.
- Comunicarse con los órganos competentes de la Consejería de Fomento y Vivienda intervinientes en este programa por medio de su aplicación informática, incluyendo la práctica de notificaciones electrónicas y la utilización del registro electrónico.

#### **4.2.4 Fase IV. Desarrollo del Plan de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA)**

El PIMA, se ha de constituir, junto al RPMDVP en el instrumento más eficaz para la gestión de viviendas vacías u ociosas. Este Programa, establece un sistema ágil de incorporación paulatina de viviendas al mercado local del arrendamiento para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, mediante su cesión, a un precio asequible, a

---

<sup>7</sup> Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria

las personas arrendatarias previamente inscritas como demandantes de vivienda en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Es importante tomar conciencia de que en ambos Registros (RPMDVP y PIMA), caben la práctica totalidad de las personas que, por una circunstancia u otra, han decidido proveerse de una vivienda sin necesidad de hacerlo mediante compraventa.

Hablamos de personas y unidades familiares (o convivenciales) que pueden asumir un nivel de rentas que va de los 1800€ (150€/mes) a los 7200€ anuales (600€/mes), es decir, la práctica totalidad de ese colectivo de potenciales arrendatarios.

Cada día aumenta el número de personas que se ve en la necesidad o considera la conveniencia de optar por el Alquiler seguro como régimen de tenencia, frente a la compraventa. Del mismo modo, comprobamos que las administraciones públicas, en sus tres niveles, articulan mecanismos más claros de acceso al sistema de ayudas al alquiler. La idea de que disponer de una vivienda “tiene que ser mediante compra o, si no, se está tirando el dinero” ya está superada.

Con ser éste el sistema de acceso mayoritario, su utilización va disminuyendo a la par que se constata la dificultad de acceder al necesario préstamo hipotecario, la mayoritaria precarización del empleo, la inseguridad de garantizar pagos seguros de la hipoteca para una inmensa mayoría de trabajadores autónomos y el afloramiento de nuevos grupos que difícilmente superan el umbral de la pobreza.

Han aparecido nuevas formas de organización socio-familiar y convivencial que concentran más de una familia bajo el mismo techo (familias plurinucleares); al propio tiempo, cada vez hay mayor número de familias monoparentales y colectivos con necesidades especiales en materia habitacional, en permanente situación de riesgo.

Y, sin embargo, las políticas de vivienda que desarrollan las administraciones se resisten a consolidar el derecho a la Vivienda como un derecho fundamental, dejándolo ubicado

constitucionalmente entre los principios rectores de la política social y económica (Tít. I, Cap. 3, art. 47). Incluso, nuestro más alto tribunal, frena cualquier intento legislativo autonómico por dar el salto necesario que permita convertir el Derecho a la Vivienda en un Derecho de corte casi fundamental, objetivo y exigible, incluso, judicialmente; impidiendo acceder a la disponibilidad del parque de viviendas vacías o inacabadas que nos dejó la explosión de la burbuja inmobiliaria.

En esta línea de ganarle terreno a la situación de no disponibilidad de muchas viviendas deshabitadas, por cuanto hay un número importante de personas que no se deciden a alquilar porque carecen de las garantías necesarias de cobro y temen la producción de daños por el mal uso que pueda hacerse de sus viviendas, surge el PIMA.

Y lo hace ofreciendo la posibilidad de propiciar acuerdos entre propietarios que demandan seguridad jurídica y real del cobro y cuidado de sus viviendas.

Es importante indicar que en el presente ejercicio el presupuesto de la Junta de Andalucía está cerrado y no existe posibilidad de acceder a las ayudas establecidas, siendo de esperar que, para el ejercicio de 2018, se habiliten nuevas partidas y pueda reactivarse el Programa. En cualquier caso, como el PMVS es de carácter plurianual, con una vigencia prevista de 8 años, se considera conveniente mantener esta línea de actuación de cara a futuros ejercicios.

Mientras tanto, se propone la creación de una línea de ayudas vía presupuesto municipal, para asegurar la cobertura de daños y pago de rentas, incluyendo al propietario como beneficiario del mismo, lo que supondría un gasto estimado de 6.000€ anuales (300€ por vivienda) para darle cobertura de seguro multiriesgo, más daños, más impago de renta a un total de 20 viviendas.

Si el propietario tuviera ya seguro multiriesgo del hogar, el coste de la ampliación del mismo para cubrir daños y pago de la renta, se reduciría a la mitad. Con este sistema, podrá dársele seguridad al propietario de la vivienda que acepte su alquiler y, el mismo, podría plantearse por espacio de un

año prorrogable, siempre a expensas de que la Junta de Andalucía reabra la línea de ayudas que **ahora está cerrada.**

A continuación, y con independencia de lo señalado líneas arriba, se describe este nuevo marco de acceso a viviendas vacías regulado por la Junta de Andalucía. Veamos cómo se regula.

Podrán ser Agentes Colaboradores en el PIMA, entre otras:

- Las Administraciones Públicas, los entes públicos instrumentales de ellas dependientes y las demás personas jurídicas públicas, con competencias en materia de vivienda.
- Las Asociaciones (o Cooperativas) inscritas en el Registro de Asociaciones de Andalucía (o en el R. Cooperativas) declaradas de utilidad pública o interés social, cuando así lo acrediten y hagan constar que la intermediación inmobiliaria coadyuve a conseguir su finalidad principal, que no será otra que la de facilitar el acceso a la vivienda a personas demandantes de los registros municipales.

Para ello, se necesita:

- Presentar solicitud (en cualquier Registro Público o a través de la oficina virtual de la CFV) para obtener la condición de agente colaborador del PIMA. (artículo 2 de la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos); en dicha Orden se efectúa su convocatoria y se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas,.
- Suscribir un Convenio de Colaboración.
- Disponer de recursos telemáticos suficientes para la comunicación y transmisión de datos entre los Agentes Colaboradores y los órganos competentes de la Consejería de Fomento y Vivienda a través del portal informático creado al efecto.

Por su participación en el PIMA, intermediación en los contratos de arrendamiento y colaboración en el

procedimiento de concesión de las pólizas, el Agente Colaborador:

- Recibirá la relación de demandantes de vivienda de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que hayan solicitado su inclusión en el PIMA, de aquellos municipios en los que dispongan de al menos una vivienda, a fin de dirigirse a ellos para difundir el programa y ofrecer sus servicios como Agente Colaborador del mismo.
- Podrá percibir por su gestión, como máximo, una mensualidad de alquiler correspondiente al contrato de arrendamiento de la vivienda, que se devengará en el momento de la firma del mismo. Esta cantidad será abonada en su caso por la persona arrendadora, sin que se le pueda requerir ningún pago a la persona arrendataria.
- Podrá publicitarse en el portal virtual del PIMA.

Una vez operativa la Agencia Colaboradora, puede iniciarse la labor de intermediación.

Para desarrollar eficazmente esta labor, los Ayuntamientos pueden constituirse, ellos mismos, en Agentes Colaboradores o propiciar que alguna entidad sin ánimo de lucro dedicada a labores de captación de viviendas para su alquiler posterior en determinadas condiciones opere en su territorio.

En tanto se trata de una actividad económica, los ayuntamientos deberán proveerse de la correspondiente habilitación para desarrollar dicha actividad o favorecer su desarrollo a través de alguna entidad reconocida por la Junta de Andalucía como Colaboradora en estas tareas.

El Ayuntamiento o la entidad colaboradora, deberán publicitar debidamente esta posibilidad, explicando claramente los derechos que se le reconocen y aseguran tanto a los propietarios (principalmente Seguros de daños y abono de rentas impagadas) como a los inquilinos, supervisando que las viviendas se encuentran en perfectas condiciones de habitabilidad y se ofertan a precio y condiciones ajustadas al programa andaluz.

Toda la actividad relacionada con la captación de viviendas vacías para su destino al alquiler, podrá gestionarse desde este dispositivo creado en sede local, permitiendo, con ello, aumentar las posibilidades de satisfacer la demanda insatisfecha detectada en el municipio.

#### **4.3 PROTOCOLO DE ACTUACIÓN CONTRA LAS OCUPACIONES ILEGALES**

##### **4.3.1 Introducción, primeros pasos dados y acuerdos iniciales**

La situación inmobiliaria y posterior crisis económica provocada por la Pandemia, ha provocado en Isla Cristina situaciones impensables hace unos años pero que, hoy en día, se dan con asiduidad. La ocupación irregular de viviendas vacías, a día de hoy, es un fenómeno preocupante en nuestro municipio, no exclusivo de nuestro pueblo, que sufren muchos municipios de Huelva y de otros lugares del país; sobre todo se está produciendo en aquellos pueblos en los que se construyó mucho y han quedado muchas viviendas vacías.

A lo largo del año 2021 las quejas vecinales aumentaron por causa de las ocupaciones ilegales de viviendas; muchos de los ocupantes causan molestias a los vecinos, realizan conexiones ilegales de los suministros, a veces con cargo a la comunidad en las viviendas plurifamiliares, produciendo daños, en ocasiones, sobre viviendas colindantes. Las ocupaciones molestas no son hechos aislados, unas son individuales y espontáneas y otras, no pocas, están orquestadas y organizadas por personas que bajo el paraguas de la “necesidad” se aprovechan de la situación y se dedican a localizar viviendas desocupadas “de fácil acceso” (con independencia de quien sea su titular) para ponerlas a disposición de los que ellos consideren conveniente, en ocasiones cobrando por ello (¡!).

La policía local de Isla Cristina ha abortado algunas de esas ocupaciones en el mismo momento que se estaban produciendo, pero es más difícil actuar si ésta ya se ha consumado; se precisa la denuncia del propietario para que el juez pueda ordenar el desalojo por usurpación de la vivienda o allanamiento de morada. Si nadie denuncia se puede eternizar la ocupación. Por eso, es importante la colaboración ciudadana y la comunicación a la Policía o a la guardia civil en el momento de producirse la ocupación, pues facilitaría en gran medida la intervención y la solución del problema en un corto espacio de tiempo.

El ayuntamiento de Isla Cristina se reunió con varias entidades bancarias, propietarias de viviendas vacías en la

localidad y con los responsables de la Policía Local. Falta hacerlo con la Guardia Civil. La reunión tenía por objeto contrastar opiniones y perfilar un diagnóstico de la situación, así como analizar fórmulas de colaboración entre los organismos responsables y poner en marcha la elaboración de un Protocolo de Actuación contra las ocupaciones mafiosas.

Hubo unanimidad en la necesidad de poner en marcha dicho **Protocolo de Actuación contra las Ocupaciones Ilegales**, que solo deterioran la convivencia y producen inseguridad y malestar ciudadano. Se hicieron propuestas para coordinar actuaciones por parte de todos los organismos y personas que asistieron a la reunión.

También, todos los presentes estuvieron de acuerdo en que, a la vez que se ponen los medios para frenar las ocupaciones ilegales, se debe trabajar, desde todas las instancias, para dar respuesta regularizada y dentro de los cauces legales, a las necesidades de viviendas de alquiler que tienen aquellas familias que la crisis económica ha dejado en una situación extrema de vulnerabilidad. Asimismo, se agencian bonos sociales para el pago de suministros vitales: agua, luz y gas para esas mismas familias.

Todos los grupos que forman parte de la Corporación municipal, han de compartir este problema y comprometer su participación en la elaboración del Protocolo de Actuación contra las Ocupaciones Ilegales para que las actuaciones que se propongan sean fruto del consenso de todos. Dicho Protocolo se ha de aprobar en una Junta de Seguridad Ciudadana que se convoque próximamente.

En ambas reuniones, han de ponerse sobre la mesa algunas de las medidas que podrían incluirse en el Protocolo de Actuación que se elabore; entre otras propuestas, se plantearían:

1. Poner a disposición de los ciudadanos un teléfono confidencial de emergencias para avisar inmediatamente que se esté produciendo una ocupación ilegal. Es primordial la colaboración ciudadana.

Teléfonos atribuidos a servicios de interés social  
Son aquellos códigos telefónicos que utilizamos para llamar a los diferentes servicios de emergencia

(Protección civil, Insalud, Policía, bomberos ...) o de atención ciudadana de las Administraciones autonómicas y municipales. Estos están disponibles en todas las redes públicas que proveen el acceso telefónico a los usuarios.

Números cortos

**112:** Es el número gratuito de llamadas de urgencia único a nivel europeo. Funciona conjuntamente con el resto de números de emergencias y los costes se reparten entre los operadores de telecomunicaciones, que posibilitan la llamada, y entre las comunidades autónomas, como prestadores del servicio.

2. Coordinar la personación de la policía local y guardia civil, lo más rápido posible, para impedir la ocupación o, si ésta ya se ha producido, para persuadir a los nuevos moradores de forma que decidan, voluntariamente, abandonar la vivienda. Al mismo tiempo, poner los medios para avisar al propietario para obtener una denuncia lo más rápida posible que sustente el procedimiento policial y así conseguir un desalojo judicial rápido; a las suministradoras de agua y electricidad para impedir los enganches ilegales. Se considera primordial la vigilancia posterior del inmueble, ya que si se desocupa es indispensable cerrar los accesos, evitando que se vuelva a ocupar.
3. En ocasiones, la propiedad no está claramente definida –viviendas embargadas por el banco o de las que, todavía no tienen la posesión, residenciales que pertenecen a una constructora en concurso de acreedores, viviendas abandonadas por particulares, etc. En estos casos, el desalojo por orden judicial puede resultar largo y complicado. Por ello, sería bueno solicitar una entrevista al juez Decano para manifestarle la necesidad de que los jueces participen en este empeño colectivo por colaborar de manera especial en la erradicación de estas gravísimas situaciones.

Por último, convendría emplazar a otros municipios que están sufriendo el mismo problema, así como transmitir esta preocupación a la Delegación de Vivienda de la Junta de Andalucía y a la Subdelegación del Gobierno, a fin que también busquen soluciones ante esta nueva problemática.

#### 4.3.2 Objetivos

- a. Erradicar las ocupaciones propiciadas por redes mafiosas u ocupaciones incívicas que impiden la convivencia normal.
- b. Procurar alternativa habitacional a las familias o personas que no puedan hacerse cargo de una vivienda en el mercado por su situación económica.
- c. Analizar la posibilidad de plantear regularización de la ocupación de la vivienda.

#### 4.3.3 Protocolo frente a ocupaciones

##### Bases para la construcción del protocolo

Cabe reconocer dos líneas de colaboración, centralizando su gestión en el ayuntamiento:

- 1) la coordinación de información
- 2) la coordinación de actuaciones.

La organización del Protocolo, se podría plantear en tres momentos: cómo y qué acciones coordinar antes (A), durante (B) y después (C) de la ocupación.

##### **ANTES (A)**

Actuaciones dirigidas a la **prevención** de ocupaciones ilegales

##### **Políticas orientadas a facilitar el acceso y uso legal de la vivienda (medidas indirectas)**

Lo primero es desplegar una política de vivienda capaz de incidir en la satisfacción de la necesidad habitacional a través del NPMVS. Esto tendrá un efecto en la prevención de ocupaciones en la medida en que reduzca el número de personas que no encuentran alternativa a la ocupación ilegal. Entre sus medidas:

- Procurar evitar la pérdida de la vivienda habitual por motivos económicos: acompañamiento y asesoría jurídica y social a través de una Oficina Municipal de la Vivienda coordinadora principal de todas las acciones.
- Crear mecanismos de acceso legal a vivienda protegida, particularmente estimulando el acceso en alquiler al parque deshabitado:

- Ofertar eficazmente al conjunto de la población esta alternativa necesaria, planteada como segura y rentable. Promover una **potente colaboración** con propietarios, entidades bancarias (directores territoriales) y empresas, focalizando las acciones en:
  - Viviendas no posesionadas:
    - Aportación de listado informativo para censarlas.
    - Urgir a los actores o instancias que corresponda a agilizar el proceso de toma de posesión.
    - Promover el acuerdo de la cesión temporal al ayuntamiento de las viviendas aun no posesionadas.
    - Acuerdo: El banco pide al juzgado la cesión temporal de las viviendas ejecutadas para su uso, también temporal (hasta recibir la posesión)
    - El juez habilita, mediante la adopción de una medida cautelar, a las entidades financieras (que designan como depositario al Ayuntamiento, esto es condición sin la cual no cabe el acuerdo). El ayuntamiento gestiona el uso temporal.
  - Viviendas posesionadas: Cesión de un porcentaje (10%) para creación de una bolsa de alquiler de gestión pública.
- Bando municipal Y DISEÑO DE UNA CAMPAÑA DE COMUNICACIÓN SIN PRECEDENTES para dirigirse a particulares Y OBTENER SU COLABORACIÓN. La campaña ha de reforzar el papel activo de la ciudadanía en el mantenimiento de la convivencia y la cualificación de los entornos vivenciales, para lo que se informará de la existencia del protocolo contra ocupaciones ilegales.
- Elaboración de un CENSO de viviendas vacías, que posibilite la aplicación de ordenanza municipal para establecimiento de dispositivos fiscales compensatorios (por generación de disfunciones habitacionales en la localidad).

#### 4.3.4 Dispositivos de prevención activa de ocupaciones.

- Saber cuáles son las viviendas vacías y procurar su puesta en uso
  - Actualización de mapa de vivienda vacía y contacto de sus propietarios (SIG o Excel)<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup>En cuanto a la gestión de la información, se recomienda crear un SIG que con el tiempo podrá ir creciendo y actualizándose, y que

- Medidas de atención especial a zonas especialmente vulnerables a ocupaciones (zonas urbanas con concentración de viviendas desocupadas, ámbitos más alejados del casco, más inseguros por menor densidad de actividad, viviendas no posesionadas por bancos...):
  - dar vida/movimiento a la zona, a través de la presencia de policía de proximidad
  - otorgar atención a estos ámbitos en la planificación en cuanto a aplicar medidas de revitalización urbana
- Habilitar cauce de comunicación confidencial (teléfono, web) para la notificación inmediata de que se está produciendo una ocupación ilegal, y
- llamar a la colaboración ciudadana mediante una campaña de comunicación.

También, será preciso buscar formas de garantizar los suministros legales en zonas con concentración de conexiones ilegales.

#### **DURANTE (B)**

Cómo actuar y quiénes lo hacen si se detecta la ocupación en el momento que se está produciendo

Tomado conocimiento de que se está produciendo una ocupación o de que se acaba de producir, o de que se ha producido recientemente:

- **Coordinar la personación** de la policía local y/o guardia civil, lo más rápidamente posible, para impedir la ocupación o, si ésta ya se ha producido, para requerir a los ocupantes recién llegados para que decidan, voluntariamente, abandonar la vivienda.
- **Avisar al propietario** para obtener una denuncia lo más rápida posible que sustente el procedimiento policial y así conseguir un desalojo judicial rápido:
- Si el propietario está identificado:
  - se le avisa y plantea la necesidad de denunciar.
  - se le avisa pero no denuncia.

---

puede ser una base de información coordinada y compartida (con sujeción a los requerimientos legales de protección de datos), quizá también protocolizando el aporte de información de cada actor.

- Si el propietario no está claramente identificado - viviendas embargadas por el banco o de las que, todavía no tienen la posesión, residenciales que pertenecen a una constructora en concurso de acreedores, viviendas abandonadas por particulares, etc.
- En ambos casos: Posibilidad de plantear desde el Ayuntamiento, y por vía judicial, la solicitud de adopción de una medida cautelar que habilite al ayuntamiento para ocupar la vivienda temporalmente y garantizar la no ocupación mediante medidas de seguridad.  
**Avisar a las suministradoras** de agua y electricidad para impedir los enganches ilegales.

### DESPUÉS (C)

Cómo actuar en caso de que la situación de ocupación se haya consumado (por no haber sido detectada a tiempo o por negarse los ocupantes a abandonar la vivienda)

Informe social y denuncia

Si los ocupantes abandonan la vivienda, durante o post-ocupación:

- En función del informe (distinguir entre personas o familias sin recursos o situaciones de mafia), ofrecer y encauzar acceso legal o no.
- **VIGILANCIA DEL INMUEBLE**, creando elementos identificadores inequívocos DE QUE ES UNA VIVIENDA RECUPERADA Y LIBRE DE OCUPANTES ILEGALES que sirvan, por un lado a modo de precinto y, por otro, de PANTALLA PUBLICITARIA A NIVEL CIUDADANO invitando a COLABORAR EN LA REGULARIZACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDAS.

Si los ocupantes no abandonan la vivienda. En función del informe y los criterios que se definan (situación de la familia, existencia o no de alteraciones graves de la convivencia, conexión con redes mafiosas, actividades ilegales en la vivienda...):

- forzar el desalojo inmediato:
  - corte simultáneo de suministros (Endesa +GIAHSA + Policía)<sup>9</sup>
  - volver días después para verificar que no ha habido reenganche.
- no forzar desalojo inmediato y ofertar la reconducción negociando la regularización:

<sup>9</sup>Al mismo tiempo, buscar formas de garantizar los suministros legales en zonas con concentración de conexiones ilegales.

- intervención social o negociación, búsqueda de alternativas, ofrecer y encauzar acceso legal o no.

## 5 FICHAS

### 5.1 LISTADO

Eje estratégico	Línea actuación	Programa
A Prevenir y atender situaciones emergencia habit., vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial	A1 Atención a situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión	A1.1 Asesoramiento jurídico en materia hipotecaria A1.2 Atención y acompañamiento integrado a prevención y seguridad jurídica y material
	A2 Atención a situaciones de emergencia habitacional	A2.1 Programa de alojamiento temporal
B Velar por la función social y el uso cívico de la vivienda	B1 Actuaciones frente a situaciones uso incívico, irregular de viviendas	B1.1 Actuación coordinada frente a ocupaciones
	B2 Movilización de la vivienda vacía	B2.1 Censo, intermediación y captación de viviendas
C Fomento vivienda adecuada a distintos perfiles necesidad social	C1 Fomento de la vivienda social y asequible	C1.1 Programa municipal de alquiler asequible y social
		C1.2 Promoción de vivienda cooperativa en cesión de uso
		C1.3 Recuperación de vivienda inacabada
	C2 Adecuación a la demanda y desarrollo del planeamiento	C2.1 Ajustes en planeamiento urbanístico, normativa u ordenanzas
		C2.2 Alquiler o cesión de uso en suelos de desarrollo preferente
C2.3 Desarrollo UE 7 PGOU		
D Mejorar parque existente y la ciudad construida	D1 Rehabilitación de viviendas	D1.1 Rehabilitación de viviendas
		D1.2 Ayudas municipales a la rehabilitación
	D2 Rehabilitación de edificios o conjuntos de viviendas colectiva	D2.1 Rehabilitación de vivienda plurifamiliar
	D3 Actuaciones de mejora de barrios	D3.1 Incremento de la calidad urbana y el sistema dotacional
D4 Regeneración urbana integrada zonas vulnerables	D4.1 Realojo y eliminación de viviendas provisionales (AE-4 y AE-6...)	
	D4.2 Propuesta de ARUA de barrios vulnerables D4.2 Prevención de procesos emergentes de vulnerabilidad urbana	
E Implantar dispositivos municipales de ejecución y seguimiento	E1 Oficina municipal de vivienda (OMV)	E1.1 Creación y dotación de oficina municipal de vivienda
	E2 Participación y seguimiento	E2.1 Creación y dinamización de espacios de participación y seguimiento

## 5.2 PROGRAMACIÓN

EJE ESTRATÉGICO	A	PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL						
LÍNEA DE ACTUACIÓN	A1	ATENCIÓN A SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN						
PROGRAMA	A1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA						
OBJETIVO		Facilitar información y acompañar o asesorar en la realización de gestiones frente a entidades bancarias.						
DESCRIPCIÓN		Asesoramiento y acompañamiento legal en negociaciones con entidades para llegar a acuerdos sobre situaciones financieras, reestructuraciones de deuda, daciones en pago. Asesoramiento y apoyo frente a situaciones de desahucio por ejecución hipotecaria.						
PERFILES PRIORITARIOS		Personas o familias con dificultades económicas para mantener la tenencia segura de su vivienda.						
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN								
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS								
INDICADOR   PROGRAM. OBJETIVOS NPMVS		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº casos</th> <th>1er bienio</th> <th>2º bienio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>480</td> <td>240</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	Nº casos	1er bienio	2º bienio	480	240	240
Nº casos	1er bienio	2º bienio						
480	240	240						
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30		P2. Ayudas a inquilinos P3. Programa de intermediación						
GESTIÓN Y EVALUACIÓN		Oficina Municipal de Vivienda						
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA								

EJE ESTRATÉGICO	A	PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL						
LÍNEA DE ACTUACIÓN	A1	ATENCIÓN A SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN						
PROGRAMA	A1.2	ATENCIÓN Y ACOMPAÑAMIENTO INTEGRADO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL						
OBJETIVO		Servicio de atención a colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial						
DESCRIPCIÓN		Asesoramiento y acompañamiento integrado (social, técnico, jurídico) a colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial (precariedad jurídica, material y/o económica, dificultades de acceso a suministros básicos), así como familias en riesgo o en proceso de desahucio.						
PERFILES PRIORITARIOS		Personas o familias con dificultades económicas relacionadas o con efectos en el uso de la vivienda. Colectivos en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos. También a situaciones de precariedad jurídica en la tenencia						
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN								
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS								
INDICADOR   PROGRAMACIÓN								
OBJETIVOS NPMVS		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº casos</th> <th>1er cuatrienio</th> <th>2º cuatrienio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>480</td> <td>240</td> <td>240</td> </tr> </tbody> </table>	Nº casos	1er cuatrienio	2º cuatrienio	480	240	240
Nº casos	1er cuatrienio	2º cuatrienio						
480	240	240						
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30								
GESTIÓN Y EVALUACIÓN		Oficina Municipal de Vivienda						
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA								

EJE ESTRATÉGICO	A PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	A2 ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL		
PROGRAMA	A2.1 PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL		
OBJETIVO	Habilitación de recursos habitacionales al uso de alojamiento temporal para situaciones sobrevenidas de necesidad: desahucios, víctimas de violencia machista, etc.		
DESCRIPCIÓN	Dotación de una mínima capacidad de respuesta a la necesidad inmediata de alojamiento para casos de emergencia, ya sea mediante la promoción de viviendas o espacios de alojamiento en solares o edificaciones de los que se dote el patrimonio municipal, mediante la reserva de viviendas privadas para este fin dentro de una bolsa de gestión pública o mediante convenios con entidades sociales		
PERFILES PRIORITARIOS	Personas o familias en situación sobrevenida de pérdida o necesidad de abandono de la vivienda habitual.		
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN	Vivienda o alojamiento dotacional de uso temporal		
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS	Habilitación de viviendas provenientes del programa municipal de movilización de viviendas vacías (B2), o Alojamientos Protegidos a construir		
INDICADOR   PROGRAMACIÓN	Nº días (pernoct)	1er cuatrienio	2º cuatrienio
OBJETIVOS NPMVS	8760 (2 años)	8760	0
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30	P2. Ayudas a inquilinos P3. Programa de intermediación		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio
	600.000	600.000	0

EJE ESTRATÉGICO	<b>B VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA</b>		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	<b>B1 ACTUACIONES FRENTE A SITUACIONES DE USO INCÍVICO O IRREGULAR DE VIVIENDAS</b>		
PROGRAMA	<b>B1.1 ACTUACIÓN COORDINADA FRENTE A OCUPACIONES</b>		
OBJETIVO	Implementar un protocolo de actuación frente a situaciones de ocupación de viviendas y tomar medidas rápidas en función del caso		
DESCRIPCIÓN	Definición e implementación de un protocolo de actuación coordinada entre administraciones, propietarios, fuerzas de seguridad y empresas suministradoras para reconocer la situación de ocupación y tratar de evitarla o reconducirla a cauces legales.		
PERFILES PRIORITARIOS			
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN			
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS			
INDICADOR   PROGRAMACIÓN OBJETIVOS NPMVS	<b>Nº viviendas</b>	<b>1er cuatrienio</b>	<b>2º cuatrienio</b>
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio

EJE ESTRATÉGICO	B	VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA
LÍNEA DE ACTUACIÓN	B2	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA
PROGRAMA	B2.1	CENSO, INTERMEDIACIÓN Y CAPTACIÓN DE VIVIENDAS
OBJETIVO	Movilización de viviendas deshabitadas para su puesta en uso en cumplimiento de su función social.	
DESCRIPCIÓN	Iniciativa municipal para la identificación de la vivienda vacía del municipio y el conocimiento de su casuística, para reconocer el sector del parque más apto para su puesta en uso y habilitar fórmulas que lo promuevan.	
PERFILES PRIORITARIOS	Personas físicas y jurídicas titulares de viviendas deshabitadas	
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN	Preferentemente vivienda asequible y vivienda social.	
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS	Parque de viviendas deshabitadas Estimación parque (datos consumo 0): 500 Estimación disponibilidad (30%): 100	
INDICADOR   PROGRAM.	Nº viviendas	1er bienio    2º bienio
OBJETIVOS NPMVS	60	30            30
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30	P2. Ayudas a inquilinos P3. Programa de intermediación	
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda	
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er cuatrienio    2º cuatrienio
	600.000	300.000    300.000

EJE ESTRATÉGICO	C	FOMENTO DE LA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	C1	FOMENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE		
PROGRAMA	C1.1	PROGRAMA MUNICIPAL DE ALQUILER ASEQUIBLE Y SOCIAL		
OBJETIVO		Puesta en uso de viviendas deshabitadas de titularidad privada mediante alquiler asequible		
DESCRIPCIÓN		Puesta en uso en régimen de alquiler asequible de las viviendas captadas por el ayuntamiento, negociada su cesión con la propiedad.		
PERFILES PRIORITARIOS		Jóvenes en edad de emancipación Mayores de 65 años Otros colectivos vulnerables		
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN		Preferentemente vivienda asequible y vivienda social.		
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS		Parque de viviendas deshabitadas Estimación parque (datos consumo 0): 500 Estimación disponibilidad (30%): 100		
INDICADOR   PROGRAMACIÓN		viv. movil. x año	1er bienio	2º bienio
OBJETIVOS NPMVS		100	75	25
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30		P2. Ayudas a inquilinos P3. Programa de intermediación		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN		Oficina Municipal de Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA		Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio
		600.000	400.000	200.000



EJE ESTRATÉGICO	C	FOMENTO DE LA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL						
LÍNEA DE ACTUACIÓN	C1	FOMENTO DE LA VIVIENDA SOCIAL Y ASEQUIBLE						
PROGRAMA	C1.3	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA						
OBJETIVO		Impulsar acuerdos con actores privados y sociales que propicien la terminación y puesta en uso de promociones privadas inacabadas.						
DESCRIPCIÓN		Constitución de derechos de superficie (cesión de uso) sobre edificios inacabados (construcciones inconclusas, vandalizados, necesitados de reforma...): terminación y puesta en uso						
PERFILES PRIORITARIOS		Jóvenes en edad de emancipación						
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN		Vivienda asequible						
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS								
INDICADOR   PROGRAMACIÓN		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nº viviendas</th> <th>1er cuatrienio</th> <th>2º cuatrienio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>20</td> <td>20</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	Nº viviendas	1er cuatrienio	2º cuatrienio	20	20	0
Nº viviendas	1er cuatrienio	2º cuatrienio						
20	20	0						
OBJETIVOS NPMVS								
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30		P4. Ayudas a la autoconstrucción						
GESTIÓN Y EVALUACIÓN		Oficina Municipal de Vivienda						
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Total</th> <th>1er cuatrienio</th> <th>2º cuatrienio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>500.000</td> <td>500.000</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio	500.000	500.000	
Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio						
500.000	500.000							

EJE ESTRATÉGICO	C	FOMENTO DE LA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL	
LÍNEA DE ACTUACIÓN	C2	ADECUACIÓN A LA DEMANDA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO	
PROGRAMA	C2.1	AJUSTES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, NORMATIVA U ORDENANZAS	
OBJETIVO	Impulsar y desarrollar adaptaciones del planeamiento, normativa u ordenanzas que faciliten el cumplimiento de los objetivos del NPMVS		
DESCRIPCIÓN	Ajuste de parámetros urbanísticos como superficie de las viviendas y densidades, o porcentajes de vivienda protegida en sectores de desarrollo. Ordenanza reguladora de viviendas deshabitadas y rehabilitación. Reglamento de vivienda de protección local. Modificación de la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.		
PERFILES PRIORITARIOS			
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN			
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS			
INDICADOR   PROGRAMACIÓN		1er cuatrienio	2º cuatrienio
OBJETIVOS NPMVS		X	
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio
	OMV		



EJE ESTRATÉGICO	C	FOMENTO DE LA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL
LÍNEA DE ACTUACIÓN	C2	ADECUACIÓN A LA DEMANDA Y DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO
PROGRAMA	C2.3	DESARROLLO UE-7 PGOU
OBJETIVO	Impulsar y desarrollar el desarrollo de programas de vivienda previsto en PGOU y que faciliten el cumplimiento de los objetivos del NPMVS	
DESCRIPCIÓN	<p>Se prevé la construcción de 160 viviendas en 11.000m<sup>2</sup> para dar cobertura a demanda de colectivos específicos.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 50uds. Alquiler para Jóvenes (70 m<sup>2</sup>)</li> <li>- 30uds. Cohousing Senior (50 m<sup>2</sup>)</li> <li>- 80uds. Alquiler Precio Asequible para Familias (75 m<sup>2</sup>)</li> </ul>	
PERFILES PRIORITARIOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Jóvenes</li> <li>- Mayores en régimen cohousing</li> <li>- Familias con régimen alquiler asequible</li> </ul>	
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN		
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS		
INDICADOR   PROGRAMACIÓN	1er cuatrienio	2º cuatrienio
OBJETIVOS NPMVS	X	
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda	
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er cuatrienio 2º cuatrienio
	8.250.000 €	

EJE ESTRATÉGICO	C FOMENTO DE LA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	C3 REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SOLARES Y VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA		
PROGRAMA	C3.1 IMPULSO AL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA		
OBJETIVO	Alcanzar la dotación de patrimonio municipal suficiente a la cobertura de la demanda de vivienda social reconocida		
DESCRIPCIÓN	Iniciar la recuperación o creación paulatina de una bolsa de patrimonio municipal de solares y viviendas mediante actuaciones como la apertura de expedientes en solares que se encuentren en estado de ruina, o la obtención de suelo público y aprovechamiento mediante operaciones urbanísticas, que permitan identificar posibles promociones públicas o de iniciativa mixta		
PERFILES PRIORITARIOS	Demandantes inscritos RPMVP y población vulnerable		
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN	Vivienda asequible y social en régimen de alquiler, o cesión de uso		
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS			
INDICADOR   PROGRAMACIÓN	Nº viviendas	1er bienio	2º bienio
OBJETIVOS NPMVS			
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er bienio	2º bienio

EJE ESTRATÉGICO	D MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	D1 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS		
PROGRAMA	D1.1 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS		
OBJETIVO	Promover la rehabilitación a través de informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos		
DESCRIPCIÓN	Actuaciones de apoyo mediante difusión e información pública a la aplicación de los programas de rehabilitación de viviendas del PLAN VIVE 2020-2030: Actuaciones orientadas a la detección y las estrategias de intervención.		
PERFILES PRIORITARIOS	Según condiciones PLAN VIVE 20-30		
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN			
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS	Parque de viviendas en estado deficiente, obsoleto o inaccesible. Viviendas principales en estado deficiente o malo: 50		
INDICADOR   PROGRAMACIÓN	Nº viv. rehab.	1er bienio	2º bienio
OBJETIVOS NPMVS	50 P11	30	30
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30	Rehabilitación autonómica de viviendas Adecuación funcional básica de viviendas		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda Destinatarios de los programas		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er bienio	2º bienio
	250.000	125.000	125.000

EJE ESTRATÉGICO	D MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	D1 REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS		
PROGRAMA	D1.2 AYUDAS MUNICIPALES A LA REHABILITACIÓN		
OBJETIVO	Prestar ayuda a casos de especial necesidad para pequeñas actuaciones de mejora de la vivienda.		
DESCRIPCIÓN	Apunta a introducir pequeñas mejoras en el funcionamiento térmico de la vivienda mediante la mejora de la envolvente (sustitución de carpinterías).		
PERFILES PRIORITARIOS	Pretende cubrir un espectro de necesidad de familias o personas cuya situación les impide efectuar el aporte económico que requiere el programa de rehabilitación autonómica. Particularmente apunta a las situaciones más severas de pobreza energética		
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN			
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS			
INDICADOR   PROGRAMACIÓN	Nº ayudas	1er bienio	2º bienio
OBJETIVOS NPMVS	30	15	15
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio
	60.000	30.000	30.000

EJE ESTRATÉGICO	D MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	D2 REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS O CONJUNTOS DE VIVIENDA COLECTIVA		
PROGRAMA	D2.1 REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR		
OBJETIVO	Promover la rehabilitación a través de informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos		
DESCRIPCIÓN	Informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos, orientados a comunidades de vecinos para actuaciones de mejora, conservación, rehabilitación o actualización de las zonas y elementos comunes de edificios de tipología plurifamiliar.		
PERFILES PRIORITARIOS	Según condiciones PLAN VIVE 20-30		
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN			
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS	Nº estimado edificios > 3 p sin ascensor	50	
	Nº edificios plurif. Anteriores a 1981	25	
INDICADOR   PROGRAMACIÓN OBJETIVOS NPMVS	Nº edif. Rehab	1er cuatrienio	2º cuatrienio
	75	40	35
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30	Rehabilitación autonómica de edificios		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio
	1.125.000	600.000	525.000

EJE ESTRATÉGICO	D MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	D3 ACTUACIONES DE MEJORA DE BARRIOS		
PROGRAMA	D3.1 INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y EL SISTEMA DOTACIONAL		
OBJETIVO	Propiciar mejoras de la calidad urbana de los entornos residenciales.		
DESCRIPCIÓN	Identificar necesidades y posibles actuaciones de pequeña escala, a modo de proyectos micro, que contribuyan a la mejora de la calidad urbana y el sistema dotacional, para facilitar o permitir su uso cotidiano por parte de todos los sectores de población.		
PERFILES PRIORITARIOS	Perfiles de género y generación: mujeres, mayores y menores.		
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS	Transversal a todos los entornos residenciales.		
INDICADOR   PROGRAMACIÓN	m2	1er bienio	2º bienio
OBJETIVOS NPMVS	6.000	3.000	3.000
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30	Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er cuatrienio	2º cuatrienio
	600.000	300.000	300.000

EJE ESTRATÉGICO	D MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	D4 REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA DE ZONAS VULNERABLES		
PROGRAMA	D4.1 REALOJO Y ELIMINACIÓN DE VIVIENDAS PROVISIONALES (AE-4 y AE-6...)		
OBJETIVO	Abordar el realojo de las familias residentes en viviendas prefabricadas tras su demolición y construcción de nuevas viviendas y espacio público		
DESCRIPCIÓN	Liberar 8 Viviendas Prefabricadas tras su demolición para posterior construcción de 8 viviendas unifamiliares de 75m <sup>2</sup> . El resto se destinará a espacio público. Se realojan, las 8 familias en 8 viviendas construidas en la AE-6.		
TIPOLOGÍAS PROTECCIÓN HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS	Barrios en proceso de exclusión urbana o vulnerabilidad social.		
	<b>Nº viviendas del ámbito 8</b>		
	Nº infraviviendas	XX	
	Situaciones de hacinamiento	XX	
INDICADOR   PROGRAMACIÓN OBJETIVOS NPMVS		1er bienio	2º bienio
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30	Rehabilitación urbana. Ciudades más humanas Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA) Actuaciones gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el parque público de viviendas		
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina del ARUA		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1º bienio	2º bienio
	337.500 €		

EJE ESTRATÉGICO	D MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA														
LÍNEA DE ACTUACIÓN	D4 REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA DE ZONAS VULNERABLES														
PROGRAMA	D4.2 PROPUESTA DE ARUA DE BARRIOS VULNERABLES														
OBJETIVO	Impulsar la delimitación de un Área de Rehabilitación edificatoria y de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA) de los barrios vulnerables de Isla Cristina														
DESCRIPCIÓN	Elaboración de propuesta de ARUA para los barrios de (XX), con carácter de documento de discusión para convenir su delimitación con las administraciones autonómica y estatal.														
TIPOLOGÍAS PROTECCIÓN HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS	Barrios en proceso de exclusión urbana o vulnerabilidad social.														
INDICADOR   PROGRAMACIÓN OBJETIVOS NPMVS	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>1er bienio</th> <th>2º bienio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nº viviendas del ámbito</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nº infraviviendas</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Situaciones de hacinamiento</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				1er bienio	2º bienio	Nº viviendas del ámbito			Nº infraviviendas			Situaciones de hacinamiento		
	1er bienio	2º bienio													
Nº viviendas del ámbito															
Nº infraviviendas															
Situaciones de hacinamiento															
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30	Rehabilitación urbana. Ciudades más humanas Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA) Actuaciones gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el parque público de viviendas														
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina del ARUA														
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Total</th> <th>1º bienio</th> <th>2º bienio</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7.000.000</td> <td>3.500.000</td> <td>3.500.000</td> </tr> </tbody> </table>			Total	1º bienio	2º bienio	7.000.000	3.500.000	3.500.000						
Total	1º bienio	2º bienio													
7.000.000	3.500.000	3.500.000													

EJE ESTRATÉGICO	D	MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA
LÍNEA DE ACTUACIÓN	D4	REGENERACIÓN URBANA INTEGRADA DE ZONAS VULNERABLES
PROGRAMA	D4.3	PREVENCIÓN DE PROCESOS EMERGENTES DE VULNERABILIDAD URBANA
OBJETIVO	Prevenir, contener y reconducir procesos emergentes de vulnerabilidad en determinados sectores urbanos.	
DESCRIPCIÓN	Reconocer y caracterizar zonas que empiecen a mostrar síntomas de experimentar procesos de vulnerabilidad urbana (social, económica, residencial,...) y anticipar acciones de prevención para evitar su agravamiento.	
PERFILES PRIORITARIOS	Barrios o zonas urbanas, históricas o no, en proceso de vulnerabilidad emergente	
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS		
INDICADOR   PROGRAMACIÓN	1er bienio	2º bienio
OBJETIVOS NPMVS		
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30	Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad	
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda (o Asistencia técnica externa) Coordinación con <b>Oficina del ARUA</b>	
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er bienio 2º bienio

EJE ESTRATÉGICO	E IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	E1 OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)		
PROGRAMA	E1.1 CREACIÓN Y DOTACIÓN DE OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA		
OBJETIVO	Creación y consolidación de un dispositivo estable de gestión pluridisciplinar: arquitectura, intervención social, jurídico, administrativo.		
DESCRIPCIÓN	Dotación de herramientas técnico-jurídicas (ordenanzas, registros, protocolos, mecanismos de disciplina y control, asistencias técnicas...) y atención a la ciudadanía. Mesa permanente de vivienda y urbanismo que revise el cumplimiento de las pautas y directrices establecidas en el PMVS respecto del PGOU y sus parámetros		
PERFILES PRIORITARIOS			
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN			
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS			
INDICADOR   PROGRAMACIÓN OBJETIVOS NPMVS		1er bienio	2º bienio
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30			
GESTIÓN Y EVALUACIÓN	Oficina Municipal de Vivienda		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA	Total	1er bienio	2º cuatrienio
	600.000	300.000	300.000

EJE ESTRATÉGICO	E	IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO		
LÍNEA DE ACTUACIÓN	E2	PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO		
PROGRAMA	E2.1	CREACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO		
OBJETIVO		Posibilitar, incentivar y articular la participación y el seguimiento público del NPMVS.		
DESCRIPCIÓN		Creación de estructuras de participación y seguimiento de la ejecución del plan: consejo local, mesa o foro de vivienda. Al menos una reunión semestral como propuesta de partida, si bien la propia mesa definirá su funcionamiento. Seguimiento público del plan y coordinación con entidades sociales.		
PERFILES PRIORITARIOS		Actores locales significativos en relación a la temática de vivienda y rehabilitación: asociaciones vecinales y movimientos sociales, empresas inmobiliarias, sector bancario, entidades sociales, propietarios, inquilinos, etc.		
TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN				
HIPÓTESIS DE RECURSOS / VIVIENDAS AFECTADAS				
INDICADOR   PROGRAMACIÓN		Nº reuniones	1er bienio	2º bienio
		16	8	8
OBJETIVOS NPMVS				
PROGRAMAS PLAN VIVE 20-30 GESTIÓN Y EVALUACIÓN		Mesa/foro de vivienda y rehabilitación		
EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA		Total	1er bienio	2º bienio