



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2018

- SAN FERNANDO (CADIZ) -

Documento para aprobación inicial. Junio 2018.



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

SAN FERNANDO

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:

Un hogar para cada isleño@



ÍNDICE

Antecedentes	3
Capítulo primero: Marco normativo	13
Capítulo segundo: Objeto, estructura y contenido:	
I Objeto	30
II Estructura	38
III Contenido	39
Capítulo tercero: Documento de Información y Diagnóstico.	
3.1 Análisis de la Población y de la demanda residencial	43
3.1.1. Perfil social de la problemática de la vivienda o exclusión residencial	50
3.1.2 Análisis socio-demográfico	58
3.1.3 Análisis de la demanda. Los datos del registro público municipal de demandantes de viviendas protegidas	86
3.2 Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda.	91
3.2.1. Análisis del parque de viviendas	93
3.2.2. Oferta y mercado de vivienda	145

3.2.3. Incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial. La incidencia del PGOU en la vivienda protegida	153
3.2.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda	211

Capítulo cuarto: Estrategias y Programa de Actuación.

4.1 Objetivos y Estrategias	217
4.1.1. Objetivos específicos del plan municipal de vivienda de San Fernando	219
4.1.2. Estrategias	226
4.1.3. Líneas estratégicas del Plan	241
4.1.4. Potenciación de los servicios de Esisa	254
4.2 Programa de Actuación	274
4.2.1. Actuaciones relacionadas con la producción y obtención de vivienda para su puesta a disposición del R.P.M.D.V.P.	276
4.2.2. Actuaciones de rehabilitación	296
4.2.3. Estimación inversiones del PMVS	305
4.2.4. Vigencia y Revisión del PMVS	307
Capítulo quinto: Plan de Participación	309





ANTECEDENTES.

El Artículo 1 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, establece las bases procedimentales en relación a la respuesta que todas las administraciones competentes en la materia deben dar al derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, en las condiciones establecidas en dicha ley.

En su artículo 13 la citada ley establece que “Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo”.

Dicha obligación se encontraba ya recogida en normativa anterior, por lo que, el Consejo de Administración de la Empresa de Suelo Isleña, S.A. (ESISA), sociedad instrumental del Excmo. Ayuntamiento de San Fernando, en sesión celebrada el 8 de julio de 2008, acordaba, a instancias y por encargo de este, en su condición de entidad gestora directa del Servicio Público Municipal de Vivienda y Rehabilitación, poner en marcha los mecanismos necesarios para la elaboración de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), en base a dichos

requerimientos.

De esta forma se trabajó en el Plan Municipal de Vivienda 2012 de San Fernando, que sería aprobado por Decreto de Alcaldía-Presidencia el 19 de marzo de 2012, previéndose su revisión o actualización de acuerdo con las estipulaciones que en el mismo se establecían.

El Plan elaborado entonces contenía las bases de actuación necesarias para dar cumplimiento al deber constitucional de procurar una vivienda digna y adecuada a todas aquellas personas y unidades familiares que así lo tienen solicitado al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDDVP) de la ciudad, que gestiona la propia empresa municipal de la vivienda.

De la misma forma, el documento era puesto de manifiesto a la Junta de Andalucía que lo asumía como uno de los pocos formulados en la Comunidad Autónoma dentro del plazo otorgado al efecto por la normativa de aplicación.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) se aprobó para su revisión y actualización en el plazo máximo de 5 años, lo que significa la necesidad de redactar ahora un nuevo documento que lo actualizase y adaptase a los distintos planes y normas que se han ido sucediendo desde su aprobación, que no han sido pocas, y que tienen indudable incidencia en la planificación de los objetivos y elaboración de propuestas municipales.





Sin duda, la política municipal en materia de vivienda protegida está íntimamente relacionada con el régimen de ayudas públicas previsto en los planes de vivienda y suelo de las distintas administraciones intervinientes en el proceso junto al ente local: la estatal y la autonómica.

El PMVS, como decimos, debe ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda vigente según exige la normativa dictada por la consejería competente para la elaboración de los mismos, Plan Andaluz que además está fuertemente vinculado con el Estatal, básico para la puesta en marcha de medidas financieras para el sector de la vivienda protegida en nuestro país.

Pues bien, es necesario recordar como en diciembre de 2012, solo pocos meses después de la aprobación del primer Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la ciudad, concluía la vigencia del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre y sobre el que se basaba la práctica totalidad de mecanismos de ejecución de aquel, procediéndose al inicio de la tramitación de un nuevo Plan Estatal.

En abril de 2013 se aprobaba y publicaba por el Ministerio de Fomento, el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se reguló el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

El mencionado Plan significó un evidente y trascendental giro desde el Estado en la concepción de la vivienda protegida, enunciado ya en su preámbulo:

“La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e





incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual".

Y en estas últimas líneas se encuentra la clave. Con la aprobación y publicación del Plan Estatal 2013-2016 desaparecían la totalidad de ayudas públicas previstas en los planes anteriores para el acceso en compra y en alquiler con opción a compra a la vivienda protegida, tanto las ofrecidas al promotor para ayudar en la construcción y abaratar precios y gastos financieros, como al adquirente para favorecer las condiciones de compra, mediante subvenciones directas y aplicación de subsidiaciones de las cuotas del préstamo hipotecario tras la subrogación en el mismo, manteniéndose las previsiones de colaboración con otras administraciones (autonómica y local) para el alquiler y la rehabilitación.

El énfasis pasa a ponerse en las ayudas puntuales a aquellos inquilinos que ya disfrutaban de vivienda en alquiler y se encuentran en situación o riesgo de exclusión social o acreditan verdaderas dificultades para el pago de la renta. En el nuevo Plan Estatal desaparecían igualmente las ayudas para la adquisición o transformación de suelo con el objetivo de conseguir la necesaria promoción de vivienda protegida.

En su consecuencia todas las previsiones del Plan Municipal 2012 dejaron de poder cumplirse.

Por su parte, la Junta de Andalucía proponía en 2013 la formulación de un Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación en el plazo máximo de ocho meses. Tras multitud de borradores, propuestas y correcciones, el documento no llegaría nunca a ver la luz, concretándose finalmente la política de vivienda y rehabilitación de la administración autonómica en el mes de agosto de 2016 mediante la publicación del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, vigente en la actualidad.

El mencionado Plan Andaluz, como el de la mayoría de las Comunidades Autónomas, sigue la política estatal en la materia, completando las ayudas a determinados programas de acceso al alquiler y de ayudas al pago de la renta y centrándose básicamente en la rehabilitación y regeneración de áreas y ámbitos urbanos como ejes fundamentales.

El Plan Andaluz se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

“1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.





2. *Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.*

3. *Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible”.*

De esta manera, mientras no estuvo vigente un Plan Autonómico no se convocaron ayudas públicas destinadas a otros programas que el de la ayuda al pago de la renta de alquiler o algunas en materia de rehabilitación mediante la publicación de órdenes puntuales.

Pero además, a pesar de estar previstas, desde diciembre de 2012 no ha sido posible la tramitación de calificaciones dirigidas a la ejecución de actuaciones de obra nueva en régimen de alquiler con ayudas públicas, ya que desde la publicación del nuevo Decreto 141/2016 no han sido convocadas por la Consejería competente ayudas a la promoción de vivienda en alquiler, y ello a pesar de los borradores y proyectos de orden por la que se pretendía regular el programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler que fueron elaboradas y tramitadas sin llegar nunca a aprobarse ni publicarse.

Las políticas de vivienda a nivel estatal y autonómico no han sido útiles para dar solución a la ingente demanda de vivienda existente en nuestro país, ni como veremos, en nuestra ciudad.

La Asamblea General de AVS, Asociación Nacional de Gestores Públicos de Vivienda y Suelo, a la que Esisa pertenece desde hace años como miembro activo, formando parte de la Junta Directiva de la Sección Andaluza, reunida en Santander el 24 de mayo de 2017 aprobaba una declaración que mantenía lo siguiente:

“En los últimos años no hemos tenido un Plan de Vivienda que realmente diera satisfacción a las necesidades de vivienda. Durante el año 2013, el Gobierno del Estado aprobó el llamado "Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración 2013-2016" que, tras los acuerdos bilaterales con las respectivas Comunidades Autónomas, y junto a los Planes Autonómicos de Vivienda, no han tenido el éxito esperado, ni han solucionado los problemas de vivienda de los ciudadanos.

Si hasta el año 2012 -y pese a la crisis existente- las calificaciones definitivas de vivienda protegida rondaban las 50.000 viviendas/año en todo el Estado, en el año 2013 bajaron a 15.550, a 10.000 en 2014 y a 4.500 en 2015, con una pequeña recuperación





final en el 2016. En lo referente al fomento del alquiler que -en teoría- el Plan debía impulsar prioritariamente, en el año 2016 (hasta septiembre que son los últimos datos conocidos) se otorgaron 1.223 calificaciones definitivas en toda España. Con estas cifras, no hay demasiadas esperanzas –hay que explicarlo- para que nuestra ciudadanía encuentre una vivienda digna, adaptada a sus escasos y regresivos ingresos.

Constatamos decepcionados, que este Plan, madurado por las derivas de los Planes Autonómicos, aunque tratándose de un agujero negro en las políticas de vivienda, no ha provocado ningún debate encendido en nuestras instituciones, ni ha merecido la atención de los medios informativos.

Constatamos asimismo que se insiste en no creer en la promoción pública o privada de viviendas de alquiler protegido, y lo fían todo a las ayudas para el pago del alquiler que, si bien significan una ayuda para muchas familias, también contribuyen a la expansión de la burbuja inflacionista a que actualmente está sometido este mercado, olvidando que hay amplios sectores de ciudadanos expulsados del mismo.

Una vez finalizado el Plan, se ha establecido una prórroga para



2017 con un presupuesto de 320 millones de euros, que -repartidos por toda la geografía española- será difícil que tengan la más mínima incidencia en la necesaria y olvidada política de vivienda.

Constatamos una vez más que si bien nuestros gobiernos tienen bien interiorizado que la educación y la sanidad necesitan de la aportación de muchos recursos públicos, en lo que se refiere a la vivienda siguen considerándola un problema menor y cuya solución fían a las denominadas reglas de mercado, de idéntica postura lo comparten mayoritariamente las Comunidades Autónomas, competentes en el 100% en esta materia, al que no han destinado ninguna partida presupuestaria significativa. Constatamos, sin embargo, que el conjunto de los ayuntamientos, pese a las limitaciones presupuestarias, han hecho un esfuerzo más que significativo, para dar respuesta a los problemas existentes.

No nos conformamos y queremos participar en la preparación de las nuevas políticas. Si el Plan anterior ha fracasado y no se han realizado prácticamente promociones en alquiler, ni acciones directas de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas, se debe a que quien intentó cuadrar el poco interés político y los escasos recursos para darle forma y redactarlo, no eran ni son promotores ni gestores de vivienda de alquiler, y en consecuencia





dimensionaron unas ayudas y unas reglas del juego, que no hacían viable las promociones que teóricamente querían impulsar.

Pensamos que, con los actuales niveles salariales, es necesaria la promoción masiva de vivienda de alquiler protegido, la adquisición y rehabilitación del stock de viviendas infrutilizado y medidas concretas ya experimentadas en el mundo municipal, para dar respuesta al conjunto de la ciudadanía y especialmente a las familias vulnerables y reducir en la medida de lo posible la fractura social. Para hacerlo posible, entendemos imprescindible y reclamamos, que nuestra asociación, en representación de los promotores y gestores de viviendas protegidas, pueda participar de manera activa en la confección del nuevo Plan y no exclusivamente mediante el breve y formal proceso de sugerencias y alegaciones, con el fin de implantar medidas más eficaces que las actualmente vigentes, al tiempo que instamos a todas las administraciones para que comprendan que no se puede soñar en ninguna política de vivienda social, sin incrementar sustancialmente los recursos públicos empleados para este fin.

Consideramos que con el fin de poder desarrollar verdaderas políticas activas de vivienda que garanticen a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna y adecuada o el mantenimiento en

situación aceptable del parque inmobiliario existente, deben incorporarse los fondos que están desafectándose de las desgravaciones fiscales en materia de vivienda destinándose también, en un objetivo de confluencia europea, a destinar un 1% del P.I.B. a estas políticas activas”.

Pues bien, como se menciona en la anterior declaración el Plan Estatal fue prorrogado por un año mediante Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre y recientemente ha entrado en vigor el nuevo Plan Estatal 2018-2021 elaborado por el Ministerio de Fomento y aprobado mediante Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo, sin recoger en ningún caso las sugerencias antes mencionadas, a pesar de las reuniones mantenidas al efecto.

La orientación del nuevo Plan Estatal vuelve a desprenderse de su Preámbulo:

“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. Este planteamiento, en términos generales, fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y



la ciudadanía en su conjunto.

Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, y así, 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.”

Y en esta situación normativa, para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructura en los siguientes programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas

con discapacidad.

Hay novedades en el nuevo plan, pero sobre todo destacan las destinadas a los jóvenes y a los mayores, sectores sociales muy perjudicados por la crisis y que ahora, según mantiene el ministerio, merecen que se les tenga en cuenta.

El nuevo Plan Estatal ofrece un programa específico de ayudas a los jóvenes para que puedan afrontar la emancipación y la formación de nuevos hogares y acceder a una vivienda que se ajuste a sus necesidades, tanto si se opta por el alquiler como por la compra.

Para ello, se facilita a los jóvenes el acceso a una vivienda en alquiler, “*como régimen de tenencia especialmente adecuado para satisfacer su necesidad de vivienda y, al tiempo, preservar la movilidad que en ocasiones exige el mercado de trabajo o el periodo formativo*” lo que se traduce en ayudas que suponen una parte muy significativa de la renta mensual si se cumplen determinadas condiciones.

Por otra parte, y aquí aparece una de las principales novedades del Plan, recuperando medidas tradicionales que siempre dieron muy buenos resultados, el programa también ayudará a la compra de vivienda a las personas jóvenes que pueden tener mayores dificultades para adquirirla.



Para ello, se establece una ayuda económica directa que se abonará en aquellas adquisiciones de vivienda por parte de jóvenes que se encuentren por debajo de cierto nivel de ingresos y no sean titulares de otra vivienda. Pero el interés del Plan y su objetivo no es hacer extensiva esa iniciativa al conjunto del país, sino solo y exclusivamente a aquellos municipios que denomina “de pequeño tamaño”, por lo que entiende aquellos que posean una población residente inferior a los 5.000 habitantes, la mayoría integrados en el medio rural.

Este recorte fue introducido a última hora por el Ministerio ya que en los borradores que venían manejándose, la ayuda se aplicaba a todos los municipios del territorio nacional sin tener en cuenta su ámbito poblacional.

El nuevo Plan, volvemos a hacernos eco de las intenciones del Ministerio, también afronta el reto demográfico y el fenómeno del envejecimiento. En España existen más de 8 millones de personas de más de 65 años, a lo que el Plan intenta responder. Y lo hace, tanto en un sentido transversal a través de medidas para favorecer la accesibilidad o la eficiencia energética, como de una manera específica, a través de un programa de promoción de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados. En paralelo las personas con discapacidad, en torno a tres millones en España, requieren de una respuesta social similar capaz de atender las necesidades de viviendas adecuadas a su particularidad.

Así, el programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad, ayuda a la promoción de edificios y conjuntos residenciales que cuenten con instalaciones y servicios comunes adecuados para ellas, tales como asistencia social, atención médica básica, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación, que contribuyan a mejorar su calidad de vida. Las viviendas que obtengan financiación con cargo a este programa solo podrán ser ocupadas en régimen de alquiler o de cesión en uso, con renta o precio limitado, por personas mayores o con discapacidad con recursos económicos limitados.

En definitiva, el nuevo Plan Estatal sigue los pasos del anterior, solo con mínimas novedades de escaso recorrido, aunque aprovechables en algunos casos.

Tras la aparición del nuevo Plan Estatal, ahora la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía deberá suscribir con el Ministerio el Convenio para la ejecución del Plan Estatal y el Plan Andaluz deberá adaptarse al nuevo texto estatal a fin de coordinar la puesta en funcionamiento de los nuevos programas previstos en el mismo.

Sin embargo, durante los últimos días de redacción del presente documento ha prosperado la moción de censura planteada al anterior gobierno, procediéndose





lógicamente al nombramiento de un nuevo equipo tanto en la cabeza del ministerio como en las personas que ocupan los altos cargos del mismo, iniciándose un nuevo periodo en el que se dice que la vivienda va a ser uno de los nuevos ejes de la política estatal, aunque lógicamente sin conocerse los contenidos que se van a aprobar a partir de ahora.

¿Se va a firmar el convenio de financiación de actuaciones que se tenía previsto suscribir en estas fechas? ¿Se va a trabajar en un nuevo Plan Estatal? ¿Se convocarán ayudas para los distintos programas ahora existentes?. Las primeras noticias en prensa al cierre de este trabajo hablan de la inminente firma de convenios con las Comunidades Autónomas en las condiciones del Plan Estatal vigente, de modo que habrá que seguir esperando un posible giro en las políticas de vivienda desde el Estado.

Lo cierto es que, en este incierto momento, debemos aprobar, al menos inicialmente el nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo para San Fernando, lo que sin duda obliga a desgranar las necesidades, que si son de sobra conocidas, pero no nos permite conocer los medios con los que contaremos para ello.

Este PMVS, por tanto, contenedor de las iniciativas de intervención municipal en materia de vivienda, siguiendo los pasos del aprobado en 2012, prevé, al margen de lo visto, actuaciones municipales con programas de ámbito local que intentarán desarrollarse en el presente documento realizándose un calendario de

ejecución de actuaciones realista con los medios de los que se dispone.

Así pues, este, y el que se describirá a continuación, es el marco en el que es necesario ahora proceder a la elaboración de un nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo de la ciudad de San Fernando, Plan que sustituirá al previsto para el periodo 2012 y 2017.

Mediante acuerdo de Pleno de 25 de enero de 2018, el Ayuntamiento de San Fernando, ha aprobado el encargo a Esisa, en su condición de servicio público municipal de gestión directa de las competencias de vivienda y rehabilitación, la redacción de un nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo y el Consejo de Administración procedió con fecha 26 de febrero a su aceptación.





PLAN MUNICIPAL
DE VIVIENDA Y SUELO
CAR. PERILANDU II

MARCO NORMATIVO

CAPÍTULO I

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



CAPITULO PRIMERO: MARCO NORMATIVO.

Como antecedentes de este Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se han incluido unas pinceladas sobre la situación normativa en relación a los Planes de Vivienda Estatal y Autonómico como motores de la financiación de nuevas actuaciones que desarrollaremos ahora con mayor detalle.

Sin embargo, además de dicha normativa sectorial específica, en la vivienda inciden un elevado número de normas de las que a continuación señalaremos algunas notas.

El régimen legal de las viviendas protegidas se encuentra disperso en multitud de preceptos legales que hacen difícil la determinación precisa de la normativa que le resulta de aplicación. Sistematizarla es particularmente complicado ya que la competencia para regular este tipo de viviendas se encuentra compartida entre distintas administraciones.

Así en relación al contenido jurídico del régimen protegido, son competentes las CC.AA., pues en sus Estatutos de Autonomía han asumido la competencia en materia de vivienda y la han ejercido en gran parte, de acuerdo con el art. 148.3º de la C.E.

Lo es además el Estado desde la competencia de coordinación de la actividad

económica, regulando la financiación con cargo a los Presupuestos Generales del Estado (con las lógicas excepciones de las Comunidades con régimen de concierto económico, el País Vasco y Navarra). En este sentido el nuevo Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, indica claramente en su Disposición final primera (Títulos competenciales) que el Real Decreto “se aprueba al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.13 de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en materia de bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica”.

Por fin las entidades locales tienen también sus competencias propias en materia de vivienda que examinaremos.

Con el fin de establecer una clasificación básica de la normativa anteriormente mencionada y de la que completa el marco normativo sectorial podríamos establecer la siguiente:

a) Sustantiva: Es la normativa que establece el contenido fundamental o esencial de la protección pública de la vivienda. Es muy variada y depende de cada una de las CC.AA., no obstante ello, por cuanto los planes anteriores se han remitido sistemáticamente a la normativa Estatal para fijar las condiciones de las viviendas financiadas, es considerada como supletoria, esencialmente el Real Decreto-ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial y el





Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla el Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre política de viviendas de protección oficial. En nuestra Comunidad Autónoma destacan la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y su Reglamento aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio en su actual redacción por su modificación por normas como el Decreto 1/2012, de 10 de enero.

b) De financiación: Normativa que varía en función de los periodos que abarca y de los Planes previstos para cada uno de ellos. El actual Plan Estatal viene contenido en el nuevo Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, para el período 2018–2021. Además de ello habrá que incorporar a esta normativa los distintos instrumentos legislativos, generalmente Decretos, que las Comunidades Autónomas dicten en el necesario desarrollo y complemento del Plan Estatal o aquellos que establezcan un plan propio en el ejercicio de sus competencias en materia de vivienda. En el caso de Andalucía destaca sobre todo el Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y que está en fase de adaptación al nuevo Plan Estatal. También será de vital importancia el convenio que se firme entre Ministerio y Consejería para la ejecución de actuaciones con cargo al nuevo Plan Estatal como veremos.

c) Complementaria: Comprende una amplia normativa dedicada a muy variados temas, normando aspectos concretos (calidades mínimas) o que se destina a algún

tipo especial de promotor (cooperativas o comunidades de propietarios) o destinatarios (jóvenes, mayores, minusválidos) o bien se protege al adquirente de una vivienda en base a la protección de los consumidores y usuarios (percepción de cantidades a cuenta, información), eficiencia energética, etc.

Realizada la anterior clasificación, y examinada la competencia en la materia, podemos examinar las normas con mayor incidencia en la vivienda protegida:

- Tal vez sea la Comunidad Autónoma Andaluza la que más ha regulado en relación a este tema. Destaca la mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, que desarrolla, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución y en el artículo 25 de la LRBRL y 92 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que acrediten estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos. Para facilitar el ejercicio efectivo del derecho se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de las Administraciones Públicas Andaluzas, entre ellos, en los artículos 12 y 13, los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo.



- El artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que “toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez y otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad”.

- Por otra parte, de conformidad con el párrafo 1 del artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), los Estados partes “reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

- Establece el artículo 47 de la Constitución, que “*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación*”.

La Constitución configura el derecho a la vivienda como un principio rector de la política social y económica, de tal forma que su contenido prestacional exige la actuación positiva de todos los poderes públicos con competencias en la materia. La administración pública, en sus diferentes grados, está obligada a poner cuantos medios estén a su alcance para satisfacer dicho derecho.

Este derecho se proclama en relación de todos los españoles, aunque adquiere una especial significación respecto de quienes carecen de medios para acceder a una vivienda digna y adecuada en el mercado libre, cualificando el deber de las Administraciones Públicas competentes de generar aquellas «condiciones necesarias» que permitan el eficaz ejercicio del derecho a todos sus titulares.

- El artículo 25 de la Ley 7/85 Reguladora de las Bases de Régimen Local, redactado por el número ocho del artículo primero de la Ley 27/2013, de 27 diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, señala cuales son las competencias propias de los Ayuntamientos:

“1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos que contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias,





en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas, en las siguientes materias:

Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación

- La Ley Orgánica 2/2007, del Estatuto de Autonomía de Andalucía establece en su art. 92:

“1. El Estatuto garantiza a los municipios un núcleo competencial propio que será ejercido con plena autonomía con sujeción sólo a los controles de constitucionalidad y legalidad.

2. Los Ayuntamientos tienen competencias propias sobre las siguientes materias, en los términos que determinen las leyes:

a) Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística.

b) Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.”

- En el artículo 56.1 del mismo texto legal, reformado por Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, atribuye la competencia exclusiva en materia de vivienda a la Comunidad Autónoma, que incluye en todo caso:

“a) La planificación, la ordenación, la gestión, la inspección y el control de la vivienda; el establecimiento de prioridades y objetivos de la actividad de fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de viviendas; las normas técnicas, la inspección y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación.

b) La regulación administrativa del comercio referido a viviendas y el establecimiento de medidas de protección y disciplinarias en este ámbito.”

- La Ley 5/2010 de Autonomía Local de Andalucía en su art. 9 establece que:

“Los municipios andaluces tienen las siguientes competencias





propias:

1. Ordenación, gestión, ejecución y disciplina urbanística, que incluye ...

2. Planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- Promoción y gestión de la vivienda.
- Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.
- Adjudicación de las viviendas protegidas.
- Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.”

- El Decreto-ley 7/2014, de 20 de mayo, por el que se establecen medidas urgentes para la aplicación de la ley 27/2013, de 27 de diciembre, LRSAL establece en relación a las competencias propias:

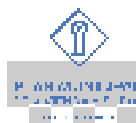
“Art.1. Las competencias atribuidas a las entidades locales de Andalucía por las leyes anteriores a la entrada en vigor de la ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y Sostenibilidad de la Administración local, se ejercerán por las mismas de

conformidad a las previsiones contenidas en las normas de atribución, en régimen de autonomía y bajo su propia responsabilidad, de acuerdo con lo establecido en el artículo 7.2 de la ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del régimen local, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos siguientes del presente Decreto-ley.”

- En el ámbito estatal, la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, constituye legislación básica dictada al amparo de la competencia estatal para establecer las bases y la coordinación de la planificación general de la actividad económica, reconocida en el artículo 149.1.13ª de la Constitución, y fija, en consecuencia, un “común denominador” de “carácter nuclear” que deja suficiente margen a las Comunidades Autónomas para el ejercicio de las competencias que les son propias en materia de vivienda y urbanismo. Los objetivos perseguidos por esta ley son los siguientes, según se recoge en su Preámbulo:

“En primer lugar, potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible.

En segundo lugar, ofrecer un marco normativo idóneo para permitir la reconversión y reactivación del sector de la





construcción, encontrando nuevos ámbitos de actuación, en concreto, en la rehabilitación edificatoria y en la regeneración y renovación urbanas.

En tercer lugar, fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad, tanto en la edificación, como en el suelo, acercando nuestro marco normativo al marco europeo, sobre todo en relación con los objetivos de eficiencia, ahorro energético y lucha contra la pobreza energética.”

- Como ya se ha expuesto, el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, de reciente aparición, fue aprobado por Real-Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

El preámbulo del Plan establece en síntesis los objetivos del mismo:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.

- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.

- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.

- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.

- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada, ya sea en régimen de alquiler o en régimen de propiedad.

- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.

- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.





- Contribuir a mantener la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la adquisición para los jóvenes, que facilitará la venta de parte del stock de vivienda tanto libre como protegida y fomentará levemente la producción de viviendas.

En los antecedentes del presente Plan ya se han enumerado los distintos programas con los que el Plan Estatal de Vivienda intentará dar cobertura y conseguir los objetivos perseguidos.

Se observan determinadas novedades como las ayudas directas a familias desahuciadas y los programas de viviendas para jóvenes y personas mayores que más tarde se tratarán.

- Dicha aprobación traerá lógicamente consigo la adaptación del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación aprobado como igualmente se ha mencionado mediante Decreto 141/2016, de 2 de agosto.

El Artículo 7 del mencionado Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía para el periodo 2016-2020 establece que:

“1. La convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, en aquellos supuestos en que así se prevea, podrá considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

2. Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido.

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1.º Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.

2.º Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también





las situaciones de infravivienda.

3.º *Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.*

4.º *Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

5.º *Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.*

b) *Programa de Actuación, integrado por:*

1.º *Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.*

2.º *Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.*

3.º *Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.*

3. *En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de*

demandantes de vivienda protegida.

4. *La Consejería competente en materia de vivienda prestará asesoramiento técnico a aquellos municipios que lo soliciten para la elaboración de los planes municipales de vivienda y suelo, de acuerdo con lo previsto en la Sección 1.ª del Capítulo III.*

5. *Mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán convocarse ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación a este Plan de los planes municipales de vivienda y suelo, en función de las disponibilidades presupuestarias existentes.*

6. *Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus revisiones al correspondiente órgano territorial provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.”*

- Tras la aparición del Plan Estatal, deberá suscribirse ahora el convenio con las Comunidades Autónomas para su ejecución.

Como antecedente o referente, podemos mencionar el convenio suscrito con fecha 15 de septiembre de 2014 entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía para la ejecución del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas, la Rehabilitación Edificatoria y la Regeneración y Renovación Urbanas 2013-2016.





De las actuaciones correspondientes a los ocho programas que se recogían en el Plan Estatal de Vivienda, sólo fueron objeto del Convenio, y, por tanto, solo pudieron obtener financiación con cargo al mismo, las que se recogían en estos seis programas:

- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de fomento del parque público de vivienda en alquiler
- Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas
- Programa de apoyo a la implantación del Informe de evaluación de Edificios.
- Programa para el fomento de ciudades sostenibles y competitivas.

Establecía el Convenio que el desarrollo de cualquier actuación en el seno de los programas de fomento del parque público de viviendas en alquiler, de fomento de la regeneración y renovación urbana y de fomento de ciudades sostenibles y competitivas, requería, con carácter previo, de la suscripción de un Acuerdo de Comisión Bilateral de Seguimiento a propuesta de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

La financiación específica correspondiente al programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler y del programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, así como las fórmulas concretas de gestión, seguimiento, control y evaluación, se determinarían, para cada actuación, en un acuerdo

suscrito por el Ministerio de Fomento, la Comunidad Autónoma de Andalucía y el Ayuntamiento correspondiente, en el ámbito de la Comisión Bilateral de Seguimiento correspondiente.

Salvo algún intento por publicar una Orden de ayudas con cargo al programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler, no conocemos ayudas convocadas para el desarrollo de nuevas promociones durante su vigencia.

Destacar que, en el Convenio firmado entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía, se establecía que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, constituyen un instrumento esencial para sustentar la política de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Respecto al Programa de fomento del parque público de viviendas de alquiler, se parte de la premisa, según recogía el propio Convenio, que la construcción de nuevas viviendas en nuestra Comunidad Autónoma será excepcional. Deben ser dichos planes los que justifiquen la necesidad de plantear nuevas promociones de obra nueva, por no poder satisfacerse la necesidad de vivienda detectada en el municipio a través de la movilización de las viviendas deshabitadas, mediante las ayudas al alquiler y la rehabilitación del parque residencial existente.

Estamos a la espera ahora de que el Ministerio y la Consejería negocien y





suscriban el nuevo convenio de colaboración que pondrá las bases para la ejecución de actuaciones durante los próximos años, acogidas a los diferentes programas del nuevo Plan. De todas formas, los últimos acontecimientos políticos nos hacen sospechar que una vez más los retrasos van a multiplicarse.

- Como ha quedado expuesto, la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía resulta de especial importancia al realizar, por primera vez, una concreción legislativa del derecho a la vivienda del citado artículo 47 de la Constitución y establece una definición, objeto, alcance y límites de este derecho. Así, se manifiesta en su artículo 1, al señalar

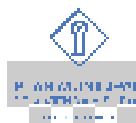
“(...) la presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en el ámbito sectorial de la vivienda”.

Esta norma incide en aspectos que resultarán fundamentales en el cumplimiento del objetivo de garantizar el derecho a una vivienda digna:

I) Define a los titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, como aquellas personas con vecindad administrativa en cualquiera de los municipios de Andalucía en las condiciones establecidas en la ley, siempre que cumplan los

requisitos siguientes:

- a) Carecer de unos ingresos económicos que, computados conjuntamente en su caso con los de su unidad familiar, les permitan acceder a una vivienda de mercado libre en el correspondiente municipio.
- b) Contar con tres años de vecindad administrativa en el municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía en cuyo Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se encuentren inscritas, salvo que el Ayuntamiento motivadamente, exija un periodo de empadronamiento menor. Ello, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 48.2 de la Ley 8/2006, de 24 de octubre, del Estatuto de los Andaluces en el mundo.
- c) No ser titulares del pleno dominio de otra vivienda protegida o libre o estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce o disfrute vitalicio, salvo las excepciones que se establezcan reglamentariamente.
- d) Acreditar que se está en situación económica de llevar una vida independiente con el suficiente grado de autonomía.
- e) Estar inscritas en el Registro de Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, regulado en el artículo 16.





II) Determina el concepto de vivienda digna, al indicar para ello los siguientes criterios:

- a) Que se trate de una edificación fija y habitable, constituyendo, a efectos registrales una finca independiente.
- b) Que sea accesible, particularmente las destinadas a titulares con necesidades especiales.
- c) Que sea una vivienda de calidad, en los términos que se recogen en el artº 3.

III) Establece la aprobación por parte de los ayuntamientos, de planes municipales de vivienda y suelo, que deberán ser realizados de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, con un periodo de vigencia de cinco años.

Establece la Ley que el Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con la normativa en materia de ordenación del territorio y urbanismo y los instrumentos de ordenación territorial, contendrá las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo. Para ello, entre otras determinaciones, clasificará suelo suficiente con uso residencial para

su desarrollo y ejecución a corto y medio plazo y establecerá, en relación a las reservas de suelo con destino a vivienda protegida, la edificabilidad destinada a tal fin en cada área o sector con uso residencial, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de los correspondientes ámbitos y, en los suelos con ordenación detallada, su localización concreta, plazos de inicio y terminación de las actuaciones. Asimismo, establecerá las acciones de rehabilitación que favorezcan la revitalización de los tejidos residenciales y la recuperación del patrimonio construido, así como la eliminación de las situaciones de infravivienda existentes.

Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La actividad que realicen las Administraciones Públicas Andaluzas en desarrollo de la Ley del Derecho a la Vivienda en Andalucía se dirigirá a hacer efectivo el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, mediante:

- a) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, de manera que posibiliten el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos económicos suficientes.



b) El ejercicio de las potestades de planeamiento urbanístico, la promoción y acceso a una vivienda protegida, en propiedad o en alquiler, a los titulares del derecho que cumplan con las condiciones establecidas en el artículo 5 de la presente Ley.

c) El fomento del alojamiento transitorio.

d) La promoción de la rehabilitación y conservación del parque de viviendas existente.

- Es de destacar también Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda en su redacción definitiva. El texto ha tenido que salvar multitud de críticas y ataques que en algunos casos consiguieron mermar las medidas que inicialmente preveía. Sin ir más lejos el Pleno del Tribunal Constitucional ha declarado inconstitucional recientemente la disposición adicional primera de la conocida como “ley antidesahucios”. La sentencia del TC estima parcialmente el recurso de inconstitucionalidad interpuesto por el Gobierno central, de forma que declara la inconstitucionalidad y nulidad de dicha disposición adicional primera, pero desestima el recurso del Gobierno sobre los demás apartados y artículos afectados. De esta manera, lo que sí podrá hacer el Ejecutivo autonómico es sancionar a los bancos y otras empresas que tengan en sus manos viviendas vacías, cumpliendo así, al menos en parte, con el espíritu de la ley de la función

social de la vivienda.

La norma supone una importante Modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, dentro del ámbito competencial propio de cada una de las Administraciones Públicas andaluzas. Con ello se añade un nuevo Título VI en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas y que más tarde estudiaremos, 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. Asimismo, se añade un nuevo Título VII en el que se regula el ejercicio de la potestad de inspección y sancionadora para el cumplimiento de los fines de la Ley, tipificando las infracciones en muy graves, graves y leves.

En cuanto a la ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, impone a las entidades financieras cualquiera que sea su domicilio social la obligación de comunicar a la Administración Autonómica la adquisición de viviendas protegidas ubicadas en Andalucía y se establece como infracción no poner la vivienda protegida a disposición de los Registros de Demandantes de Vivienda Protegida en los supuestos de adjudicación por



ejecución hipotecaria o por impago de deuda en los términos del artículo 9.1.d) del reglamento Regulator de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero.

Por lo que respecta a la ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, atribuye a la Consejería competente en materia de vivienda el ejercicio de las funciones relacionadas con las obligaciones inherentes al depósito de fianzas tras la suscripción de un contrato de arrendamiento, subrayando el elemento sustantivo de la competencia material sobre el puramente adjetivo de la actividad a desarrollar a la vez que se integra el ejercicio de dichas funciones en la actividad de policía sobre la efectiva habitación de las viviendas.

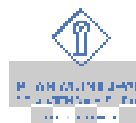
Modifica la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas para incluir dentro del objeto de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía la gestión, control y registro de las fianzas de los contratos de arrendamiento y de suministro correspondientes a los inmuebles sitios en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Por último, en lo referente a la ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece

el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos, se incorporan tres procedimientos, con plazo de resolución y notificación superior a seis meses, el Anexo I de la referida ley; el procedimiento sancionador en materia de vivienda protegida correspondiente a la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, el procedimiento contradictorio para la declaración de vivienda deshabitada y el procedimiento sancionador en materia de vivienda, contemplados estos últimos en la ley 1/2010, de 8 de marzo.

Es conocida la Sentencia del Tribunal Constitucional recaída en el recurso de inconstitucionalidad presentado por el Gobierno central en relación con determinados preceptos del Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, luego tramitado como Ley 4/2013, de 1 de octubre, por la Cámara andaluza.

El Tribunal Constitucional estimó parcialmente el recurso, concluyendo que la disposición adicional segunda del citado Decreto-ley, incluida en la Ley 4/2013 como adicional primera, sobre declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social, "supone un uso de la competencia autonómica en materia de vivienda que menoscaba la plena efectividad de la competencia estatal prevenida en el artículo 149.1.13 de la Constitución Española -bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica-





determinando, en consecuencia, su inconstitucionalidad y nulidad".

Tras la declaración de inconstitucionalidad de la mencionada disposición adicional, la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, se mantiene íntegramente en vigor salvo en lo que se refiere al citado precepto.

- Es de trascendental importancia en el ámbito competencial en el que nos movemos y en concreto en cuanto al cumplimiento de las obligaciones de respeto a los derechos de los ciudadanos, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

El preámbulo de la Ley, recoge el deber de atención a las circunstancias excepcionales que atraviesa nuestro país, motivadas por la crisis económica y financiera, en las que numerosas personas que contrataron un préstamo hipotecario para la adquisición de su vivienda habitual se encuentran en dificultades para hacer frente a sus obligaciones, exige la adopción de medidas que, en diferentes formas, contribuyan a aliviar la situación de los deudores hipotecarios.

Si bien la tasa de morosidad en nuestro país es baja, hay que tener muy presente el drama social que supone, para cada una de las

personas o familias que se encuentran en dificultades para atender sus pagos, la posibilidad de que, debido a su situación, puedan ver incrementarse sus deudas o llegar a perder su vivienda habitual. El esfuerzo colectivo que están llevando a cabo los ciudadanos de nuestro país con el fin de superar de manera conjunta la situación de dificultad que atravesamos, requiere que, del mismo modo y desde todos los sectores, se continúen adoptando medidas para garantizar que ningún ciudadano es conducido a una situación de exclusión social.

Con este fin, es necesario profundizar en las líneas que se han ido desarrollando en los últimos tiempos, para perfeccionar y reforzar el marco de protección a los deudores que, a causa de tales circunstancias excepcionales, han visto alterada su situación económica o patrimonial y se han encontrado en una situación merecedora de protección.

La Ley incluye un mandato al Gobierno para que emprenda inmediatamente las medidas necesarias para impulsar, con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, en beneficio de aquellas familias que sólo pueden acceder a una vivienda en caso de que las rentas se ajusten a la escasez





de sus ingresos.

- El procedimiento de selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas también ha experimentado un importante cambio desde el año 2008, en el que se introdujo como sistema de selección el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegidas. La regulación inicial de este instrumento se produjo mediante la Orden de 1 de julio de 2009, por el que se regulaba la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas. Posteriormente en el año 2012, se aprobó el 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 que gestiona la empresa municipal de la vivienda ESISA.

El Ayuntamiento de San Fernando aprobó definitivamente la Ordenanza reguladora del funcionamiento del registro público municipal de demandantes de vivienda protegida de San Fernando por acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2012.

- Destaca igualmente en este ámbito la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda de la Junta de Andalucía.

El objeto de la ley es garantizar la protección de las personas consumidoras y usuarias, regulando la transparencia y el acceso a la información que se les debe facilitar en la suscripción de préstamos o créditos hipotecarios (en adelante, préstamos hipotecarios) sobre una vivienda.

El ámbito de aplicación de la ley se circunscribe a los contratos de préstamos hipotecarios sobre una vivienda que vayan a formalizarse o se celebren en el territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía entre personas consumidoras y usuarias y las empresas prestamistas. Extendiéndose la protección también a las personas que como garantes intervengan en la operación de préstamo hipotecario suscrito por una persona consumidora o usuaria.

Lo establecido en esta ley se entenderá sin perjuicio de lo dispuesto en otras leyes generales o en la normativa de protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias, en particular en el Real Decreto Legislativo 1/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios y otras Leyes complementarias; la Ley 13/2003, de 17 de diciembre, de Defensa y Protección de los Consumidores y Usuarios de Andalucía; la Directiva 2014/17/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de febrero de 2014, sobre los contratos de crédito celebrados con los consumidores para bienes inmuebles de uso residencial y



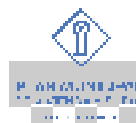


por la que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2013/36/UE y el Reglamento (UE) n.º 1093/2010; la Ley 2/2009, de 31 de marzo, por la que se regula la contratación con los consumidores de préstamos o créditos hipotecarios y de servicios de intermediación para la celebración de contratos de préstamo o crédito; la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito; la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios; la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, a entidades de crédito y proveedores de servicios de pago, sobre transparencia de los servicios bancarios y responsabilidad en la concesión de préstamos; la Ley 22/2007, de 11 de julio, sobre comercialización a distancia de servicios financieros destinados a los consumidores; la Ley 7/1998, de 13 de abril, sobre condiciones generales de la contratación, y la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal, así como cualquier otra que pudiera dictarse en la materia.

• Será además de aplicación la siguiente normativa de importancia decisiva en el ámbito de la vivienda protegida:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013.

- 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.
- 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
- 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 flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- 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 vivienda protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.





PLAN MUNICIPAL
DE VIVIENDA Y SUELO
SAN FERNANDO

OBJETO, ESTRUCTURA Y CONTENIDO

CAPÍTULO 2

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



CAPITULO SEGUNDO: OBJETO, ESTRUCTURA Y CONTENIDO DEL PMVS.

I. OBJETO DEL PLAN.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de acuerdo con las previsiones contenidas en el anteriormente redactado al que sustituye, es un instrumento técnico que, partiendo del análisis de la situación actual de la vivienda en el ámbito de la ciudad de San Fernando y de las situaciones y características propias del Municipio, sobre todo y en particular de la demanda contrastada a través del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, debe definir las estrategias a corto, medio y largo plazo para intentar atender la elevada demanda de vivienda existente y registrada, como decimos, en la localidad, concretando las actuaciones a promover o a desarrollar desde el Gobierno Local y desde su empresa instrumental Esisa en relación al uso de la vivienda existente y a la pendiente de edificar, así como las actuaciones a llevar a cabo sobre los distintos tipos de suelo desde el punto de vista urbanístico, y todo ello, como no con la presencia y participación de la iniciativa privada.

Por ello, su objeto no es otro que, aplicando las ayudas que en cada momento estén disponibles para nuevas actuaciones provenientes de las distintas administraciones con competencia en la materia, fomentar mediante la

construcción de viviendas de nueva planta conjugadas con iniciativas de rehabilitación y de otras características, el derecho constitucional que todo ciudadano posee a disponer de una vivienda digna y adecuada, en este caso dentro del Municipio de San Fernando.

El Ayuntamiento de la Ciudad, plenamente consciente de la dificultad que para una gran parte de su ciudadanía supone el acceso a una vivienda digna y adecuada y con plenas garantías de habitabilidad según los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de la Ciudad que gestiona la empresa municipal de Vivienda y Suelo (ESISA), así como de la obligación que tienen todas las Administraciones Públicas de favorecer el derecho constitucional de los ciudadanos al acceso a una vivienda digna y adecuada a su situación familiar, económica y social, y dando respuesta a la legislación reguladora de este derecho en la Comunidad de Andalucía, se ha propuesto como objetivo prioritario un conjunto de propuestas o iniciativas que, bajo el nombre de “**Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2018**” contribuirán de una manera decisiva y global a alcanzar el objetivo propuesto por esta regulación en cuanto a la obtención por los ciudadanos que acrediten la necesidad de una vivienda que satisfaga las necesidades familiares desde todos los puntos de vista y con plenas garantías de habitabilidad, objetivo, que como no podía ser de otra manera, es interiorizado inequívocamente por este Ayuntamiento.

Este Plan pretende continuar la firme y decidida voluntad política ya expresada



en múltiples ocasiones de que el acceso a una vivienda digna y de calidad para todos los ciudadanos de San Fernando sea una realidad visible y palpable en los próximos años en la política local desarrollada desde este Consistorio.

El Ayuntamiento de San Fernando, como administración competente para tal fin, de acuerdo con las atribuciones realizadas por la normativa expresada en el anterior capítulo, en colaboración con el resto de Administraciones Públicas competentes (Estatal y Autonómica) y a través de su empresa de vivienda y suelo, habrá de buscar soluciones factibles y eficaces, tendentes a la obtención del objetivo propuesto a través del presente Plan, que no es otro, como venimos repitiendo, que facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada al conjunto de la ciudadanía con menos recursos económicos o en situaciones merecedoras de especial protección.

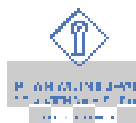
Para la elaboración del presente **Plan Municipal de Vivienda y Suelo**, el Gobierno Local parte de las siguientes bases:

1. El vigente **Plan General de Ordenación Urbanística**, que se configura como el elemento clave sobre el que debe pivotar el desarrollo urbanístico del término municipal que, tomando como base las directrices establecidas por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, marcar la oferta de suelo residencial y de la vivienda protegida.

En este documento se realizará un estudio del suelo disponible y de las posibilidades de ejecución de las diversas actuaciones disponibles sobre los mismos. Dependerá de los medios a disposición con que finalmente se cuente para el buen fin de las mismas como más tarde analizaremos.

2. Igualmente, el **Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico (PEPRICH)** en vigor y el **Catálogo** aprobado para la protección del centro urbano se convierte en un elemento trascendental a tener en cuenta, básicamente desde el punto de vista de la rehabilitación y conservación arquitectónica del casco histórico. Igualmente, en este documento se realizará un detenido análisis de dicha área de la ciudad.

3. La experiencia de gestión de la **Empresa Pública de Vivienda y Suelo de San Fernando (ESISA)**, encargada desde su constitución por el Pleno municipal de la gestión directa del servicio público de vivienda y rehabilitación, configurándose como una de las principales herramientas de gestión pública al servicio de la ciudad, con dedicación a la gestión de la vivienda y el suelo, orientando su actividad a la venta y alquiler de viviendas protegidas y otro tipo de inmuebles, así como a la gestión de programas de rehabilitación de viviendas, edificios y áreas urbanas, transformación de la infravivienda, así como de otros modos de colaborar en el desarrollo urbanístico de la ciudad actual mediante la urbanización de suelo, colaboración en la resolución de expedientes de realojo, expropiaciones, construcción y transformación de equipamientos, etc ...





4. El uso del **Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP)**, gestionado igualmente por encargo directo del Pleno municipal a la empresa pública Esisa, se convierte en trascendental como base de datos relativa a la caracterización tanto del demandante actual de vivienda como de la oferta disponible, configurándose como el instrumento adecuado para regular la adjudicación de la vivienda protegida, tanto de iniciativa pública como privada en el municipio de San Fernando y en todos sus tipologías y programas con base en la regulación llevada a cabo por la Ordenanza Municipal vigente.

El Registro es un sistema abierto permanentemente por el que los ciudadanos de San Fernando pueden en cualquier momento incorporarse al sistema de selección para la adjudicación de viviendas situadas en nuevas promociones como para aquellas que en cada momento puedan quedar disponibles. La sola presentación de la solicitud y la comprobación oportuna de los datos y cumplimiento de requisitos, dará derecho a los solicitantes al acceso a la base de datos incluida en la plataforma informática creada para la adjudicación de las viviendas incluidas en los distintos regímenes de compra, alquiler con opción a compra y arrendamiento.

Es importante que aquellos ciudadanos que estén en situación de necesidad de acceder a una vivienda protegida o libre incluida en la ordenanza reguladora del Registro, formulen su solicitud en las oficinas de Esisa, para que de esa forma puedan optar a satisfacer dicho derecho y desde el Ayuntamiento podamos

obtener un conocimiento óptimo de cuáles son las necesidades a atender con el fin de configurar los medios existentes para su atención.

5. Las **medidas financieras** disponibles de las administraciones competentes en la materia. Como se viene manteniendo, el momento en el que debe tramitarse este plan resulta especialmente complicado desde este punto de vista. Existe un reciente Plan Estatal al que debe acomodarse el Autonómico y está pendiente la firma del convenio de financiación Estado-Junta de Andalucía, habiéndose producido en ese proceso la proclamación de un nuevo Gobierno sin que se conozcan aún cuáles serán las políticas de vivienda que se tienen previsto poner en marcha.

Pues bien, habrá de ser una conjugación de la gestión de la demanda e identificación de necesidades de vivienda y de la oferta de suelo y ayudas públicas existentes, la que deberá constituirse en base que permita diseñar el programa de actuación previsto en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo con el objeto de garantizar el derecho que tienen todos los ciudadanos de San Fernando al acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades desde todos los puntos de vista.

A lo largo de los años inmediatamente anteriores a la redacción del Plan Municipal de 2012, San Fernando, a través de datos censales, mostraba como el número de sus habitantes crecía incesantemente. Se hacía referencia a una





población de 99.276 habitantes a fecha 1 de enero de 2012, si bien la publicada por el INE ascendía a 96.772.

Dicho organismo establecía para el 1 de enero de 2017 año 2016 (último dato definitivo publicado) una población de 95.949 habitantes, lo que supone un mínimo descenso que podría definirse técnicamente como sostenimiento poblacional durante los últimos años.

Ese hecho no significa que, pese a dicho carácter de ciudad sostenida en cuanto a crecimiento demográfico, no se mantenga un elevado número de unidades familiares demandantes de vivienda protegida, básicamente en régimen de alquiler, existiendo gran cantidad de unidades familiares que encuentran serias dificultades para acceder a la vivienda y necesitan la colaboración y el apoyo de la Administración para conseguir acceder a una vivienda adecuada a sus necesidades y posibilidades económicas, y otras, que habiendo accedido a ella están en riesgo de perderla o directamente ya la han perdido a consecuencia de la reversión de su situación económica u otros factores que le sitúan en una situación de exclusión social o en riesgo de situarse en ella.

Esisa trabaja como administradora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de la ciudad, plataforma en la que se encuentran inscritas las personas que han solicitado desde su apertura vivienda protegida en nuestra ciudad. El Registro está en permanente actualización,

aunque en el momento de redacción del presente informe se está procediendo a una revisión profunda de todas las inscripciones. El Registro presenta en la actualidad un total de 3710 solicitudes, de las que 985 se están revisando en este momento para conocer si sus titulares siguen cumpliendo los requisitos para mantenerse inscritos, entre ellos no tener vivienda en propiedad ya sea en un 100% o en un porcentaje menor sin haberlo comunicado al registro, lo que se está acreditando en algunos casos.

En cualquier caso, 2725 solicitudes de vivienda están activas, a las que si incorporamos las que pasen el trámite de revisión actual sumarían más de 3000.

Pero estas no son personas demandantes, sino unidades familiares y de convivencia con necesidad de acceder a una vivienda en régimen de compra o alquiler.

Teniendo en cuenta una ratio de 2,4 miembros por unidad familiar, hablamos de un número en torno a las 7.500 personas necesitadas de acceder a la vivienda protegida, lo que supone casí un 8 % de la población isleña. Sin duda estas cifras nos sitúan ante un problema importante.

Por todo cuanto antecede, es indiscutible la necesidad de obtención de nuevas viviendas a través de los distintos mecanismos existentes y de aquellas medidas que puedan plantearse con carácter novedoso, por lo que seguimos marcándonos



como reto la construcción y puesta a disposición de estas unidades familiares del mayor número de viviendas protegidas posible dentro de la dificultad que se viene expresando en el presente documento a consecuencia de las previsiones de la normativa sectorial y de la situación política actual.

La reactivación del sector tras la gravísima crisis que padeció hace unos años y que empieza a superar, la indiscutiblemente necesaria recuperación de las ayudas públicas y la apuesta municipal por la vivienda son factores que deben incidir rotundamente en la vuelta a las políticas públicas que permitan reconocer y atender ese derecho real a la vivienda del que se habla y se reconoce normativamente.

Un modelo de ciudad.

Tanto la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) como el Plan de Ordenación Territorial de Andalucía (POTA) y el Plan Subregional de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, apuestan por un modelo de ciudad continua, integrada y densa, poniendo como ejemplo la estructura de la ciudad mediterránea. Los rasgos de ese modelo deseable, expuestos de forma sucinta, podrían ser:

- a) **Ciudad continua, compacta y densamente poblada**, que conlleva menor consumo del recurso suelo, menor consumo energético y

mayor capacidad de interrelación poblacional.

La Ciudad de San Fernando, además, dado el escaso término municipal y el alto número de servidumbres que la afectan, necesita maximizar el aprovechamiento de su suelo residencial a fin de atender la demanda existente.

La compactidad es el eje que atiende a la realidad física del territorio y, por tanto, a las soluciones formales adoptadas: la densidad edificatoria, la distribución de usos espaciales, el porcentaje de espacio verde o de viario, determina la proximidad entre los usos y funciones urbanas acompañado de un modelo de movilidad y espacio público como elemento estructural de un modelo de ciudad más sostenible, como espacio de convivencia ciudadana formando, con la red de equipamientos y espacios verdes y de estancia, los ejes principales de la vida social y de relación. La calidad del espacio no es sólo un indicador relacionado con el concepto de compactidad, sino que al mismo tiempo es indicador de estabilidad

- b) **Ciudad integrada social y funcionalmente**, que evite la segregación espacial de la población de distintos niveles de renta y compatibilice distintos usos, lo que conlleva menor conflictividad social, menor consumo energético, mayor complejidad e interés del





espacio urbano.

La cohesión social atiende a las personas y las relaciones sociales en el sistema urbano. La mezcla social (de culturas, edades, rentas, profesiones) tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores de la ciudad. El análisis de la diversidad nos muestra quién ocupa el espacio y la probabilidad de intercambios y relaciones entre los componentes con información dentro de la ciudad. En cambio, la segregación social que se produce en ciertas zonas de las ciudades crea problemas de inestabilidad como son la inseguridad o la marginación. En estos espacios se constata una homogeneidad en las rentas que influye en el resto de aspectos, incluidos en la idea de diversidad y cohesión. El éxito en la planificación permitirá que el espacio público sea ocupado por personas de diferente condición, facilitando el establecimiento de interacciones entre ellas, posibilitando de esta manera la disminución del conflicto, lo que determina la estabilidad y madurez de un sistema.

La proximidad física entre equipamientos y viviendas, la mezcla de diferentes tipos de vivienda destinados a diferentes grupos sociales, la integración de barrios marginados a partir de la ubicación estratégica de elementos atractores, la priorización de las

conexiones para peatones o la accesibilidad de todo el espacio público para personas con movilidad reducida, son elementos clave para no excluir a ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, etc...

- c) **Ciudad sostenible ambientalmente**, que incorpore mecanismos de medición y control de la huella ecológica, en relación con sus consumos básicos (suelo, agua, energía, materias primas) y producción, tratamiento, reciclaje y reutilización de residuos (líquidos, sólidos y gaseosos).

De esta manera, pensar en la ciudad sostenible implica una mayor diversidad y tolerancia, el rescate de los elementos naturales (corredores de flora y fauna), la preocupación por el tejido urbano y por los espacios abiertos de apropiación social, por los flujos que alimentan la ciudad de materia, energía e información, por la participación social que recupera la idea de cultura urbana, y por aprender a concertar la forma de producir ciudad.

La eficiencia es el eje relacionado con el metabolismo urbano, es decir, con los flujos de materiales, agua y energía, que constituyen el soporte de cualquier sistema urbano para mantener su organización y evitar que sea contaminado. La gestión de los





recursos naturales debe alcanzar la máxima eficiencia en el uso con la mínima perturbación de los ecosistemas. En el ámbito de la energía, se debe planificar un nivel mínimo de generación de energía renovable y un determinado grado de autosuficiencia energética que combine la generación y las medidas de ahorro y eficiencia. Es imprescindible vincular el desarrollo urbano al ciclo del agua en su expresión local (captación de agua de lluvia, reutilización de agua utilizada, etc.). En una gestión integrada, tanto a escala local como a escala de cuenca de los recursos disponibles, se busca la máxima autosuficiencia hídrica que combine también las medidas de captación con las medidas de ahorro y eficiencia.

El modelo de gestión de residuos diseñado con criterios de sostenibilidad, deberá procurar la reducción de la explotación de recursos (materiales y energía a extraer) y, al mismo tiempo, reducir la presión por impacto contaminante. El objetivo será el máximo control local de la gestión de recursos y residuos.

- d) **Ciudad democrática**, es decir, con mecanismos participativos que faciliten la construcción común de las decisiones de la ciudad, que permita la incorporación de la opinión del ciudadano a la toma de decisiones de profesionales y políticos.

El concepto de participación ciudadana ocupa en nuestros días una posición muy destacada en el debate sobre el modo de entender y ejecutar las políticas públicas tanto por el margen de posibilidades que se le reconoce en el sistema regulador como por las incertidumbres, contradicciones y conflictos que genera. Identificado asimismo como uno de los pilares en los que se fundamentan los enfoques aplicados a la gobernanza y a la ordenación integrada y sostenible del territorio, conviene interpretarlo en función de las diferentes modalidades de aplicación de que es susceptible y de los resultados obtenidos en un panorama muy abierto y cambiante de objetivos, experiencias y de estilos de gobierno en las escalas locales de actuación.

- e) **Ciudad equipada**, con hábitat que facilite la interacción entre los ciudadanos y el desarrollo de sus respectivas actividades vitales.

Un hábitat dotado de equipamientos básicos de proximidad, tales como centros cívicos de barrio, guarderías, centros de día y residencias de mayores, entre otros. Un hábitat en el que esté presente la naturaleza, dotado de plazas, parques y jardines en proporción y distancia adecuadas.





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

TAN TONKANG

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



II. ESTRUCTURA.

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

- **Analítica:** Información y diagnóstico de la situación del municipio en materia de vivienda y suelo, vital para el planteamiento de estrategias que permitan atajar el problema de la amplia demanda y escasa oferta de vivienda asequible existente en nuestra ciudad.
- **Estratégica:** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Examinadas las fortalezas y deficiencias del sistema, podrán trazarse los objetivos del Plan mediante criterios generales de actuación que posteriormente servirán para plantear soluciones reales y eficaces con las que conseguir nuestros objetivos.
- **Programática:** Definición y programación de las actuaciones de obra nueva, rehabilitación y suelo del Ayuntamiento durante la vigencia del Plan, incluyendo financiación, seguimiento y evaluación del mismo.

A continuación, se desarrollará el sentido y objeto de cada una de ellas.



III. CONTENIDO

Como se ha dicho, el objetivo principal es analizar e identificar las necesidades de vivienda y las condiciones de la misma desde todos los puntos de vista, al objeto de poder consensuar las medidas que deben impulsarse desde el gobierno municipal a fin de responder a esta demanda con los medios a su alcance, estableciéndose estas de manera acorde con las características de las unidades familiares solicitantes.

El Plan aborda los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2 y 19.2 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y como no puede ser de otra manera contendrá medidas que se entiendan de posible ejecución en aplicación del vigente Plan Andaluz de Vivienda 2016-2020, aunque como se viene advirtiendo, la reciente aparición de un nuevo Plan Estatal está significando la revisión de aquel. En su consecuencia cualquier modificación del Plan Andaluz deberá traer consigo la adecuación o adaptación del presente documento.

El Plan se estructura en tres bloques:

1.- Información y diagnóstico.

En este capítulo se abordará el trabajo analítico de obtención de información y

datos que sirvan para conocer las necesidades de la ciudadanía en relación con la vivienda, la oferta existente en el municipio y su estado de conservación. Se trata de un documento de información y diagnóstico urbano que persigue la detección de los problemas a resolver.

Un análisis de la población de la ciudad al objeto de detectar los sectores poblacionales más afectados, el estudio de la demanda residencial con base en la situación de inscripciones activas en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la ciudad, el análisis de la oferta de vivienda existente para los sectores poblacionales más débiles y con mayor necesidad de acceso a la vivienda protegida, en conjunción con el estudio de los recursos e instrumentos municipales para poner en funcionamiento un sistema de producción de vivienda asequible, son básicos para la resolución del problema.

Es vital, a la hora de proponer las soluciones, contar con una situación de partida que permita analizar las fortalezas y debilidades de la ciudad en cuanto a su urbanismo y su parque inmobiliario y proponer las soluciones para equilibrar la ingente demanda de vivienda con las posibles soluciones establecidas por las administraciones competentes en la materia aplicando las ayudas y mecanismos previstos no solo para la ejecución de obra nueva, sino para la previsión y ejecución de obras de rehabilitación de viviendas, de edificios residenciales y de entornos urbanos.





El estudio sobre el terreno de las viviendas realmente disponibles para su uso, desterrando el criterio asumido en algunos casos de que toda vivienda vacía o desocupada está disponible para su cesión a terceros, el de las viviendas necesitadas de algún tipo de tratamiento para hacerlas adecuadas para su uso como hogar, el de ámbitos o barrios necesitados de especial atención en base a la carencia o necesidades de mejora de sus condiciones de mantenimiento y accesibilidad, mediante por ejemplo el estudio de edificaciones con antigüedad superior a 50 años necesitadas por ello del obligatorio Informe de Evaluación de Edificios exigido para el acceso a los programas de rehabilitación convocados por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, el estudio de edificios anteriores a 1981 criterio igualmente seguido en este sentido, el estudio de edificios sin ascensor que convierte a determinados ciudadanos (básicamente a los mayores) en prisioneros en sus viviendas y otras cuestiones que en este documento se analizarán, servirán para proponer soluciones factibles aplicando los recursos disponibles.

2.- Definición de objetivos y estrategias.

Se definirán aquí los objetivos y estrategias que se planifiquen desde la administración local para satisfacer la demanda acreditada. Para ello es posible utilizar el apoyo en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el propio

Ayuntamiento.

Solo con un conocimiento de cuáles son las carencias y posibilidades con las que se cuenta para resolverlas, con un conocimiento claro de la estructura de la población y de sus necesidades en materia de vivienda, del parque existente, de su estado de conservación y de los suelos disponibles, podrá diseñarse una estrategia que permita elaborar el programa de actuación.

3.- Programa de Actuación.

El Programa de Actuación de este Plan deberá contener una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación y recogiendo igualmente sus posibilidades de ejecución, su temporalidad y las previsiones económicas para ello.





Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





PLAN MUNICIPAL
DE VIVIENDA Y SUELO
EXH. PERIÓDICO

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO 3

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



CAPÍTULO TERCERO: DOCUMENTO DE INFORMACION Y DIAGNOSTICO.

3.1. Análisis de la Población y de la demanda residencial.

Introducción.

La evolución demográfica, y muy especialmente la caída de la natalidad y el envejecimiento de la población, atraen hoy la atención de numerosos actores sociales preocupados por las consecuencias que de ellas se derivan a todos los niveles, tanto en el corto como en el medio y largo plazo.

Los cambios experimentados por la natalidad en Andalucía son similares a los estudiados en otros países o regiones de nuestro entorno, si bien aquí se han producido de modo más tardío e intenso. El prolongado proceso de reducción de la natalidad parece producirse desde finales de los 90, pasando de su mínimo histórico en 2008.

Por otro lado, y refiriéndonos a la mortalidad, la duración media de la vida ha experimentado una expansión prodigiosa a lo largo del último siglo, solo interrumpida temporalmente por la gripe de 1918 y por la guerra civil.

Los hogares son una unidad básica en la toma de decisiones y en la determinación

de aspectos vitales de la situación económica, por ejemplo, y entre otros, en el sector de la vivienda que nos ocupa. En éste contexto, el conocimiento de las estructuras y las características de los hogares se percibe actualmente como una necesidad para situar las grandes transformaciones que en diversos campos se producen en los países desarrollados.

El retraso en la formación de la pareja, la aparición de fórmulas alternativas de convivencia, la caída de la natalidad, el paulatino incremento de la edad de la primera maternidad, la disminución del número de hijos por pareja, o las disoluciones de estas que están dando origen a núcleos familiares con un solo progenitor, son algunas de las manifestaciones más visibles de una sociedad en proceso de cambio desde sus más básicas estructuras.

Esto viene acompañado de un nuevo fenómeno: la llegada de inmigrantes, con un comportamiento fecundo claramente diferenciado. La fecundidad de los extranjeros es mayor y más temprana que la de los españoles. Además, la población extranjera se encuentra concentrada en torno a la edad fértil, de modo que su contribución al número total de nacimientos es más que proporcional a su peso poblacional. Las migraciones constituyen el fenómeno demográfico más volátil, lo que lo convierte en el más comprometido de predecir.

Disponer de un alojamiento digno y adecuado es una necesidad básica para toda la ciudadanía. Contar con un abrigo, con un hogar, es la base para el desarrollo





de muchas otras necesidades sociales básicas. Responder a ésta necesidad es una obligación que se recoge como derecho fundamental y cuya ausencia nos lleva a hablar de exclusión residencial.

La exclusión residencial es un concepto amplio, con diferentes facetas que hacen necesario su estudio, clarificación y medición, de forma especial en momentos como el actual en el que la crisis económica está contribuyendo a agravar este tipo de problemas sociales. Pero además estamos hablando de un aspecto muy sensible: el alojamiento, con importantes repercusiones para el bienestar de la ciudadanía. Por ello es verdaderamente importante conseguir una buena y eficaz gestión pública.

La vivienda constituye un derecho fundamental, pero también una necesidad social básica de primer orden sobre la que se asientan la mayoría de procesos sociales que hacen que cualquier persona pueda vivir con dignidad. Desde ése principio elemental, la relevancia del concepto de exclusión residencial, reside en las consecuencias sociales que implican la ausencia o la insatisfacción de ésta necesidad y derecho humano. El problema para acceder a una vivienda se ha generalizado como consecuencia de la crisis económica.

Desde la UE el enfoque propuesto para una medición por **falta de vivienda** es el siguiente:

1	Personas viviendo a la intemperie.	1	Espacios públicos.	Personas que no tienen un lugar habitual de residencia y se mueven frecuentemente.
2	Personas en alojamientos de emergencia.	2	Refugios nocturnos.	Personas que no tienen un lugar habitual de residencia y se mueven frecuentemente.
3	Personas viviendo en alojamientos para "sin hogar" (homeless).	3	Hostales para personas sin hogar (homeless).	El período de estadia es menor a un año.
		4	Alojamientos temporales.	
		5	Alojamientos con asistencia.	
		6	Refugios para mujeres o centros de acogida.	
4	Personas viviendo en Instituciones.	7	Instituciones médicas.	La estadia es extendida más de lo necesario debido a la falta de vivienda/ No existía vivienda disponible previamente a su liberación.
		8	Instituciones penitenciarias.	
5	Personas viviendo en unidades no convencionales debido a la falta de vivienda.	9	Casas rodantes.	El alojamiento es utilizado debido a la falta de vivienda y no es el lugar habitual de residencia de la persona.
		10	Construcciones no convencionales	
		11	Estructuras temporarias.	
6	Personas sin hogar viviendo temporalmente en viviendas convencionales con familia o amigos (debido a la falta de vivienda).	12	Vivienda convencional, pero no es el lugar habitual de residencia de la persona.	El alojamiento es utilizado debido a la falta de vivienda y no es el lugar habitual de residencia de la persona.



Las personas sin hogar engloban tanto a las personas sin techo, que viven en un espacio público a la intemperie o pernoctan en un albergue, como a las personas sin vivienda, que viven en centros específicos para un colectivo (albergues, refugios para mujeres, alojamientos para inmigrantes o asilo, prisiones y centros sanitarios).

El concepto de hogar no solo se refiere a la vivienda como espacio físico digno y adecuado (techo), sino que éste deberá acompañarse de la posibilidad de desarrollo integral de la persona en cuanto a relaciones con el entorno, garantía de derechos y desarrollo humano.

Durante el año 2016 se atendieron en la Oficina de Atención a Personas sin Hogar de Cáritas Diocesana de Cádiz un total de 261 personas.

Durante el año 2017 esta misma Oficina atendió un total de 404 visitas.

Las personas que acuden al servicio, a veces lo hacen en una o más ocasiones, a lo que se denominan visitas. Resaltamos aquí las personas que resultan de todas las visitas realizadas; a las que denominamos casos.

VISITAS Y CASOS	Nº
Visitas	404
Casos	232

Las 232 personas que han visitado nuestra localidad, han generado un total de 404 visitas.

Reflejamos aquí las visitas realizadas por las Personas Sin Hogar a nuestra localidad, contabilizadas por meses. De todas las visitas que hemos recibido en 2017 hacemos un análisis mes a mes de la llegada al servicio.

	E	F	M	A	M	J	JL	A	S	OT	N	D	TOTAL
Nº	37	37	49	31	41	50	33	38	27	27	18	26	404
%	9.15	9.15	9.65	7.67	10.14	12.37	8.16	9.40	6.68	6.68	4.45	6.43	100,00

El total de visitas durante 2017 asciende a 404. Destacamos el mes de junio con el mayor número de visitas (50) y con el menor número noviembre (18).

A continuación, detallamos el RECURSO que se ha utilizado en las visitas.

RECURSO VISITADO	Nº	%
HOGAR + OFICINA	202	50,00
SOLO HOGAR Federico Ozanan	23	5,70
SOLO OFICINA de Cáritas	179	44,30
	404	100.00



La mayoría de las personas acogidas han sido, como en años anteriores, derivadas a través del Protocolo establecido entre el Hogar “Federico Ozanam” y el Servicio de Acogida y Seguimiento de Cáritas.

Referimos a continuación la distribución según SEXO.

SEXO	Nº	%
HOMBRES	215	92,67
MUJERES	17	7,33
TOTAL	232	100

El porcentaje de hombres atendido es mayor que el de mujeres, aunque éstas han aumentado respecto al año anterior debido a la apertura de plazas para mujer en el Hogar Federico Ozanam.

La distribución según GRUPOS DE EDAD es la siguiente:

GRUPOS DE EDAD	HOMBRES Y MUJERES	%
0-19	1	0,43
20-24	2	0,86
25-29	6	2,58
30-34	13	5,60
35-39	22	9,48
40-44	18	7,75
45-49	37	15,94
50-54	40	17,24
55-59	42	18,10
60-64	29	12,50
65-69	13	5,60
70-74	7	3,01
75-79	1	0,43
80-84	1	0
TOTAL	232	100,00



El mayor porcentaje según grupos de edad corresponde al tramo 55-59 (18,10%), seguidos del grupo de personas entre 50-54 (17,24%).

Según la NACIONALIDAD:

NACIONALIDAD	Nº	%
Extracomunitario/a	14	6,03
Español/a	191	82,32
Comunitario/a no español	27	11,63
Total	232*	100 %

Del total de casos atendidos destaca, como viene siendo la tónica de otros años, la nacionalidad española con un 82,32%. Seguido por Comunitario/a no español (11,63%).

Según AMBITOS DE INTERVENCION:

AMBITOS DE INTERVENCION	PARTICIPANTE	RESPUESTA
Ámbito General	58	77
Alimento, Ropa, Calzado y Enseres.	3	8
Vivienda y Organización del Hogar	180	731
Economía	16	20
Salud	25	45

Jurídico-Civil, Extranjería/Penal	22	39
Empleo	6	9
Familia Y Entorno Social	2	2
Otros ámbitos de intervención	41	73
Total	232	1004

Según TIPO DE INTERVENCION:

TIPO DE INTERVENCION	PARTICIPANTE	RESPUESTA
Acogida, Escucha, Apoyo...	52	62
Información, Orientación, Asesoramiento	189	127
Derivación a otros proyectos-Entidad	166	676
Trámites y Gestiones	15	22
Ayudas y Servicios	50	111
Acuerdos y Seguimientos del proceso	2	4
Otros tipos de intervención	2	2
Total	232	1004

El Servicio de Acogida y Seguimiento de Personas sin Hogar de Cáritas tiene firmado desde el año 2003 un Convenio de Cooperación para el funcionamiento de dicho Servicio con el Excmo. Ayuntamiento de San Fernando, desde entonces, la atención a las personas sin hogar desde los Servicios Sociales Comunitarios se



desarrolla a través de dicho servicio.

Por otro lado, el Excmo. Ayuntamiento de San Fernando tiene firmado con la Asociación San Vicente de Paúl, a través del Hogar “Federico Ozanam”, un Convenio de Cooperación para la prestación de alojamiento. La ocupación de la mayoría de las plazas de alojamiento de éste Centro, se hace a propuesta del Servicio.

La actuación principal ha sido un Servicio de Atención Social a Personas en situación sin Hogar, desde el cual se pretende acompañar a aquellas personas que pasan por distintas situaciones de sinhogarismo, y necesitan de algún tipo de información, orientación, asesoramiento, gestión.... para motivar algún cambio que contribuya en su proceso de integración social. Todo ello coordinando esfuerzos con el resto de entidades que trabajan con éstas personas.

Se pretende que el acompañamiento descrito, se lleve a cabo desde la atención individualizada, es decir, ofreciendo respuestas personalizadas en función de situaciones concretas y de recursos sociales disponibles.

La finalidad no es otra que generar un proceso de acompañamiento personal que contribuya positivamente al camino de normalización social de aquellas personas que así lo decidan. Las prestaciones básicas que ofrecen son las siguientes:

- Información, valoración, orientación y asesoramiento.
- Apoyo en la gestión y tramitación de prestaciones, subsidios, ayudas económicas, pensiones...tanto del Sistema Público de Servicios Sociales como de otros sistemas de Protección Social.
- Programa de atención individualizada: diseño, ejecución y evaluación de los mismos.

Descripción de las actividades principales desarrolladas:

1. Recepción y acogida y entrevista inicial

Mediante el desarrollo de esta actividad, se les ofrece a todas las personas participantes un espacio de acogida, donde la persona que acude puede sentirse cómoda y así contrarrestar la carga de tensión inicial que suelen sentir. Es importante invitar al diálogo y favorecer un ambiente agradable que lo haga posible. Se les ofrece prensa, café y un lugar de encuentro. De éste modo se conocen mejor a las personas, empezamos a crear un vínculo con ellas y la espera se les hace más amena. De hecho, las personas participantes valoran muy positivamente la atención que reciben en la sala de recepción, la cual dinamizan los voluntarios. Durante 2017 se ha contado con la presencia de 2 o 3 voluntarios cada día para dinamizarla.





2. Comunicación de los recursos disponibles e información general sobre sus derechos.

En las distintas entrevistas que se mantienen con las personas participantes, se les informa de los recursos sociales existentes en cada localidad y que les pueden apoyar en sus procesos de normalización. Teniendo siempre presente cada situación personal, así como los objetivos marcados por la propia persona. Lo mismo sucede con las gestiones a realizar, donde acudir...

Al tratarse de personas que viven sin hogar, una de las demandas iniciales suele ser la del alojamiento. El recurso de alojamiento al que más personas se han derivado ha sido al Hogar "Federico Ozanam". Los días facilitados varían según la necesidad. Se ha facilitado alojamiento de emergencia, corta, media y larga estancia.

3. Diagnóstico del caso e invitar a seguir un determinado proceso.

Se valoran distintas situaciones de exclusión como los objetivos planteados frente a ellas, de todas las personas participantes. Se ofrecen propuestas personalizadas, implicándolas en el proceso desde un primer momento. Cuando la persona ha sentido que era su momento, se elabora un Plan de Atención Individual a más largo plazo y se apoya la gestión de las ayudas a las que han tenido derecho y les ha resultado beneficiosa: Salarios Sociales, Pensiones No Contributivas,

Reconocimientos de Grado de Discapacidad, R.A.I., etc..

4. Entrevistas de seguimiento personalizadas.

Se han realizado muchas entrevistas de acompañamiento para establecer pautas a seguir y objetivos a alcanzar, de manera consensuada con la persona participante; para revisar tareas realizadas, y motivar a la persona para que siga empoderándose; para detectar conflictos personales y relacionales y seguir orientándolas en su proceso.

5. Coordinación con otros recursos sociales.

Es importante trabajar en red, aunando sinergias y avanzando en la integralidad de la respuesta que se les puede ofrecer a las personas que pasan por situaciones de sinhogarismo. Parten de la premisa de que solo ni pueden ni quieren. De éste modo se mantiene coordinación permanente mediante el contacto telefónico y vía email con los profesionales de otras entidades, tanto públicas como privadas, que también intervienen a nivel psicosocial con las personas en situación de sin hogar (Servicios Sociales comunitarios, Centros de Salud, Centro de Tratamiento para las Adicciones, Unidad de Salud Mental Comunitaria, Comunidades Terapéuticas, Centros de Alojamiento de otras localidades, etc..)

6. Coordinación interna del Programa Diocesano de Personas sin Hogar.





Se mantienen reuniones periódicas de coordinación de todo el equipo que integra el Programa (en la que marcan las líneas de intervención a seguir, y la marcha de las mismas en cuanto a su aplicación práctica), y encuentro con los coordinadores del programa.

7. Voluntariado

Durante el año 2017 el voluntariado gestionó de manera autónoma, pero coordinada con el técnico, el espacio de encuentro anexo a la oficina del trabajador social. En él se ofrece un espacio de encuentro donde poder estar durante el hueco de la mañana. Antes de abrir y cerrar el servicio se coordinan para la adecuada atención a las personas sin hogar. La apertura del mismo es de 9.30 a 12.30 hora de los lunes, martes, jueves y viernes. De modo habitual y de forma diaria se comentan incidencias en la organización de los turnos, sobre la casuística, sobre el modo de ofrecer el servicio, etc...

En las reuniones mantenidas, los contenidos han sido; revisión de los turnos, reflexión sobre la labor diaria, aclaración de las normas básicas de mantenimiento del servicio y reparto de responsabilidades y actividades.

El grupo de voluntariado está formado por cuatro personas que colaboran de modo permanente.



3.1.1. Perfil social de la problemática de la vivienda o exclusión residencial.

La delimitación de la características y perfiles sociodemográficos de la exclusión residencial en San Fernando deberá ser analizado desde las distintas situaciones de exclusión y los distintos niveles de problemáticas, atendiendo tanto a su gravedad como a los posibles itinerarios residenciales de las personas excluidas.

En algunos casos las personas inician su situación de exclusión residencial desde un punto de partida, donde predomina la vulnerabilidad en los distintos ámbitos de su vida. En otros casos, los procesos de exclusión residencial pueden partir de situaciones de aparente normalidad.

A) Desde la accesibilidad:

Desde el punto de vista de la accesibilidad, el perfil de la exclusión residencial viene determinado por la relación entre necesidad de vivienda y recursos económicos para el acceso.

Los jóvenes, que con las elevadas cifras de desempleo, la dificultad de acceso al primer empleo o las trayectorias laborales precarias y flexibles se enfrentan contra el obstáculo que supone acceder a una vivienda, con las rigideces que ello supone: financiación hipotecaria, estabilidad laboral, etc.. De esta manera queda prácticamente descartado que una persona joven, ella sola, se plantee la



emancipación. En la actualidad crece el alquiler entre esta población y quienes acceden a la compra de la vivienda, lo hacen más tardíamente y normalmente con proyectos de vida en pareja.

En otro periodo del ciclo vital, la edad adulta, los fenómenos de disolución de hogares pueden conllevar también fenómenos de exclusión residencial. La búsqueda de una nueva vivienda y la disminución de ingresos del hogar al tener que hacer frente muy posiblemente a gastos derivados de los procesos de separación y divorcio, más aún cuando hay hijos en común, suponen un nuevo obstáculo para el acceso a la vivienda.

Respecto a las personas mayores, podemos pensar en aquellas personas que, por tener una pensión reducida y no siendo propietarias de la vivienda, quedan fuera del parque residencial de alquiler como del de la propiedad.

En todas estas situaciones hay varios elementos esenciales para determinar la posibilidad de acceso y las situaciones de exclusión residencial. En concreto, la capacidad de endeudamiento, la solidaridad familiar y las posibilidades de acceso a los sistemas de promoción pública de vivienda.

Delimitación de los perfiles de Exclusión social desde la problemática de la accesibilidad:

	Edad	Tipo de hogares	Nivel económico	Grupos sociales más afectados
Sin alojamiento/ Inestabilidad	Jóvenes Adultos Mayores	Sin Hogar- Hogares monoparentales Divorcios separaciones	Insuficientes Inestables Sin ingresos Grupos no solventes Sin patrimonio	Sin Hogar Inmigrantes
Alojamiento en malas condiciones (infravivienda)	Jóvenes Adultos Mayores	Familias numerosas Hogares unipersonales Hogares nido Vacío de mayores	Bajos ingresos Inestables Formas irregulares Grupos no solventes Sin patrimonio. Patrimonio con escasa salida	Etnia gitana (gitanos-rumanos) Inmigrantes Personas mayores/ jubilados
Formación nuevo hogar o transformaciones desde hogares existentes o situaciones de alojamiento colectivas	Jóvenes Adultos	Hogar nuclear Hogares monoparentales Hogares unipersonales	Ingresos insuficientes Ingresos inestables Reducción renta Solvencia problemática Sin patrimonio División Pérdida	Jóvenes en emancipación Jóvenes/mayores en separaciones Mujeres maltratadas Personas que se reintegran Reagrupamientos inmigrantes

Cuando se dan estas limitaciones de precariedad económica, en cualquier grupo de edad, se obstaculiza el acceso a una vivienda. No se logra hacer compatibles la necesidad de una vivienda con los recursos disponibles, y la movilidad residencial se ve afectada. En algunos casos las limitaciones son tan extremas que la vulnerabilidad derivará en procesos de infravivienda y sin hogares.



B) Desde la adecuación:

El problema de adecuación de la vivienda en función de las situaciones de falta de movilidad y/o autonomía como consecuencia del envejecimiento, de la existencia de alguna discapacidad y del hacinamiento o sobrecarga de la vivienda. El mero hecho de ser una persona mayor o tener algún tipo de discapacidad no es un indicador de ser exclusión residencial. En cambio, pueden dar lugar al desencadenamiento de situaciones de desadecuación de la vivienda. Especialmente cuando para la realización de determinadas actividades básicas de la vida diaria se presenten de movilidad o autonomía personal.

Respecto al hacinamiento o sobrecarga, los momentos o periodos del ciclo del hogar más expuestos son los hogares jóvenes, la etapa de jubilación y el final del ciclo, disolución. Además, en éstos hogares es predominante la existencia de cabezas de familia solteros, divorciados y separados. Y particularmente jubilados, pensionistas y desempleados o con una situación laboral precaria. Son personas habitualmente con niveles de estudio y formación inferiores a la media. Las tasas de alquiler son muy superiores entre esta población y en ocasiones pueden derivar en situaciones de infravivienda o graves problemas de exclusión social.

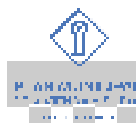
C) Desde la habitabilidad:

Nos estamos refiriendo a aquellas situaciones y personas cuyas características de alojamiento distan de los estándares mínimos que se presupone a las viviendas para una situación aceptable y digna de habitabilidad. Estamos hablando de lo que se conoce como infravivienda, que se caracteriza por importantes déficits constructivos, así como por la carencia de algunas instalaciones básicas.

Predomina en los casos pertenecientes a los ciclos tardíos de los hogares: disolución y jubilación. Y tiende a darse mucho más entre los hogares que residen de alquiler que entre los que lo hacen en propiedad. Además, suelen estar sobredimensionados dentro de esta categoría los hogares cuyas cabezas de familia son solteros y viudos. Pero también en hogares sobredimensionales o con problemas de hacinamiento. El nivel de formación de éstas personas afectadas por la exclusión residencial desde la habitabilidad suele ser muy bajo y, en relación a su perfil o situación laboral, encontramos las mayores propensiones entre jubilados y pensionistas que no cobran invalidez ni jubilación, así como entre los parados y las amas de casa.

D) Desde la seguridad/estabilidad:

El perfil más difícil de determinar hasta ahora es el referido a la perspectiva de la seguridad y estabilidad. Al menos en lo que se refiere a personas y familias





desahuciadas.

Aquí habría que diferenciar entre quienes son desahuciados como consecuencia de impagos hipotecarios, los desahuciados por impago de las rentas de alquiler o los producidos por la ocupación irregular de viviendas u otros motivos. En cualquier caso, estas situaciones se producen como consecuencia de un deterioro en las circunstancias económicas y personales que afectaran a la capacidad adquisitiva y a los procesos de movilidad residencial.

Por tanto, las personas divorciadas, separadas o situaciones de viudedad serán especialmente vulnerables a estos procesos de inseguridad e inestabilidad en las viviendas.

El siguiente cuadro trata de ser representativo de lo que estamos comentando en relación al tipo de hogares en relación con la situación económica de las familias residentes, la edad de los ocupantes de las viviendas y otros criterios relacionados con la perseguida estabilidad personal y familiar.

	Edad	Tipo de hogares	Nivel económico	Grupos sociales más afectados
Sin hogar y formas de alojamientos inestables	Jóvenes Adultos Mayores	Solitarios Familia nuclear	Sin ingresos Irregulares Insolvencia elevada Sin patrimonio	Sin Hogar- Inmigrantes Grupos de marginación
Desahucios	Jóvenes Adultos Mayores	Familias nucleares Hogares monoparentales	Insuficientes Crisis económica Insolvencia coyuntural Pérdida del patrimonio	Hogares nucleares Divorcios/separaciones Inmigrantes. Mayores sin patrimonio
Expropiaciones-realojos	Mayores	Unipersonales	Insuficientes Dependiente Insolvencia Sin patrimonio	Personas mayores Chabolismo Ocupaciones ilegales





Conclusiones:

Debemos comenzar las conclusiones señalando que cuando hablamos de exclusión residencial, aludimos a las características atribuidas al término de exclusión social, es decir, un fenómeno estructural, dinámico, multidimensional y multifactorial, de manera que la exclusión residencial es el resultado, no de una situación individual particular, sino de una determinada estructura social, política, cultural y económica, es decir, el resultado de trayectorias personales y sociales, que son dinámicas y cambiantes en el tiempo, donde influyen múltiples factores que se interrelacionan, de índole personal (edad, nivel de ingresos, nivel educativo, estado de salud, estabilidad laboral, entre otros) y del contexto social (sistemas privados y públicos de provisión de vivienda, evolución de los mercados de trabajo y financieros, por ejemplo).

A lo largo del estudio hemos constatado las dificultades existentes, no ya solo para definir la exclusión residencial, sino para el intento de medición de las mismas. Algunas de las principales dificultades, pasan por la escasez de información disponible. Si ya es patente, la escasez de información en nuestro país, este obstáculo es todavía mayor cuando queremos abordar la cuestión desde una perspectiva regional, y aún más municipal.

Describimos a continuación algunos de los principales resultados:

La exclusión residencial desde la accesibilidad: Desde el punto de vista del acceso mercantil, cabe señalar que una gran mayoría de los hogares está fuera del acceso a la financiación hipotecaria, y existe un mínimo de hogares compuesto por dos o más núcleos, lo que indica una tasa de movilidad residencial oculta por los obstáculos de accesibilidad. Las dificultades de la provisión de vivienda por los mecanismos de mercado conllevan que volvamos la mirada a las intervenciones públicas de vivienda

La exclusión residencial desde la adecuación de la vivienda y el entorno. Las necesidades residenciales, más allá de la accesibilidad desde el punto de vista económico, dependerá también de la adaptación de la vivienda a las diversas situaciones y circunstancias personales, familiares o físicas. Son seguramente, el envejecimiento y la adecuación física en general, los fenómenos vitales más determinantes que impondrán las condiciones más exigentes de adaptación y modificación del entorno. La exclusión residencial desde esta perspectiva contempla todas aquellas situaciones que afectan al aislamiento físico o la integridad psíquica de las personas. Cada vez hay más personas de 65 años con alguna dificultad para realizar las actividades básicas de la vida cotidiana. También hay que señalar que muchos hogares tienen dificultad para llegar a fin de mes. A ello se suma que, en muchos hogares, existe alguna persona con discapacidad.

La exclusión residencial desde la habitabilidad. Estamos hablando de lo que se





conoce como infravivienda, que se caracteriza por importantes déficits constructivos, así como oír la carencia de algunas instalaciones básicas. Así encontramos algunos hogares donde la situación del edificio es ruinoso, mala o deficiente. Considerando la relación entre la vivienda y el entorno, algunos hogares tienen dificultad en el acceso a, al menos, uno de los servicios numerados a continuación: tiendas de alimentación, servicios bancarios, servicios postales, transporte público, servicios sanitarios y centros de enseñanza obligatoria.

La exclusión residencial desde la seguridad/estabilidad. Podemos definir este fenómeno a través de dos grandes grupos de situaciones, en primer lugar, la capacidad económica, y la pérdida de recursos o ausencia estructural de ingresos.

Y, en segundo lugar, los procesos de pérdida de la vivienda, particularmente los procesos judiciales de desahucios por impagos de alquileres o hipotecas, sin perder de vista la pérdida de la vivienda como consecuencia de otros fenómenos, como los relacionados con las crisis familiares (separaciones, divorcios, violencia doméstica...)

Desde las políticas públicas debe abordarse el fenómeno de la exclusión residencial en dos direcciones: la prevención y la minoración.

Desde la política de la prevención, evitando que se generen en los hogares, dinámicas negativas que puedan desembocar en situaciones de inaccesibilidad

económica, precariedad en el alojamiento y la habitabilidad, cuando no infravivienda, y situaciones de inestabilidad e inseguridad. Esta primera dirección de las políticas públicas debe ser una actuación coordinada entre diferentes administraciones dirigida fundamentalmente a mejorar la situación económica y de empleo de la población, especialmente en los ciclos de emancipación y jubilación. Será igualmente necesario contemplar y garantizar la existencia de ayudas a las situaciones personales y familiares vulnerables.

También serán importantes las medidas que faciliten la rehabilitación y adecuación de las viviendas, que contribuirán, al menos, a retrasar en el tiempo su deterioro, particularmente en el ciclo final de los hogares. Pero también en los casos de inadecuación grave que sufren muchas personas con minusvalías que viven en viviendas no adecuadas a su situación. Y la existencia de un parque público de viviendas, para lo cual resulta fundamental la provisión de viviendas de alquiler social, ya no pensadas, exclusivamente como un tipo de viviendas destinadas a una minoría de la población, la más necesitada y vulnerable, sino como una verdadera alternativa residencial y opción de alojamiento para una parte importante de la población, primeramente al menos en aquellos ciclos del hogar en los que el acceso a la vivienda resulta más dificultoso: jóvenes y personas mayores; o en aquellos hogares cuyas circunstancias hagan del alquiler una opción recomendable o una decisión vital no solo para el corto plazo, sino permanente y duradera, para lo cual son necesarios cambios legislativos que beneficien e incentiven el alquiler frente a la propiedad.





En segundo lugar, estarían las políticas públicas de vivienda estrictamente que deberán articularse de tal modo que palien y aminoren las situaciones más graves de exclusión residencial, actuando sobre los hogares que no tienen resueltas sus necesidades primarias de vivienda. Estas políticas deben ir dirigidas tanto a la provisión de viviendas, particularmente de alquiler social, que doten a los hogares de alojamientos dignos, como a la mejora y acondicionamiento de las viviendas deterioradas, así como del entorno y el hábitat residencial, lo que supone concebir la vivienda y el alojamiento desde una concepción integral, no limitada exclusivamente a las cuatro paredes y al techo. Es muy importante, el acompañamiento de estas familias para su incorporación a las dinámicas y lógicas sociales normalizadas, desde una visión transversal e integradora. Ello supondría atajar en parte los problemas de movilidad residencial. Por último, éstas políticas públicas de vivienda frenarían la peligrosa escalada de desigualdad, tanto económica como en materia de alojamiento, agravada de manera importante con la acentuación de la crisis económica.

No cabe duda que del estudio realizado caben finalmente algunas sugerencias dirigidas a reducir el fenómeno de la exclusión residencial en el municipio de San Fernando:

Desde la problemática de la accesibilidad, habría que reducir el esfuerzo de accesibilidad de las situaciones más extremas, mediante mecanismos de ayuda económica y sistemas de alojamiento que respondan a estas necesidades. En éste

sentido, cabría adecuar o hacer compatible la oferta pública de vivienda a la capacidad y estructura de ingresos familiares.

Desde el punto de vista de la inadecuación, deberían analizarse e investigarse los principales problemas de desadecuación que sufren algunos colectivos y proporcionar medios económicos y técnicos para paliar las situaciones más graves de inadecuación, tanto en la vivienda como en el entorno. La recuperación de las políticas de rehabilitación en el municipio de San Fernando se hace imprescindible para que la inadecuación no se convierta en el futuro en una de las principales causas de exclusión residencial en nuestra ciudad. Igualmente, deben proporcionarse medios y alternativas de alojamiento que faciliten la movilidad residencial en los casos más graves de hacinamiento.

El tema de habitabilidad nos lleva a la necesidad de localizar, analizar e investigar adecuadamente las problemáticas y las características de la infravivienda en la ciudad de San Fernando, y potenciar a aquellos elementos del entorno que favorezcan a los hogares el desarrollo del tejido social y vecinal.

Por último, dada la problemática creciente con respecto a las cuestiones que afectan a la seguridad y estabilidad residencial, parece necesario prestar mucha atención a los fenómenos de ejecución hipotecaria y desahucios, así como de los grupos sociales más afectados.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

TAN TEE BANGCO

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



3.1.2 ANALISIS SOCIO-DEMOGRAFICO

3.1.2.1. Evolución Demográfica:

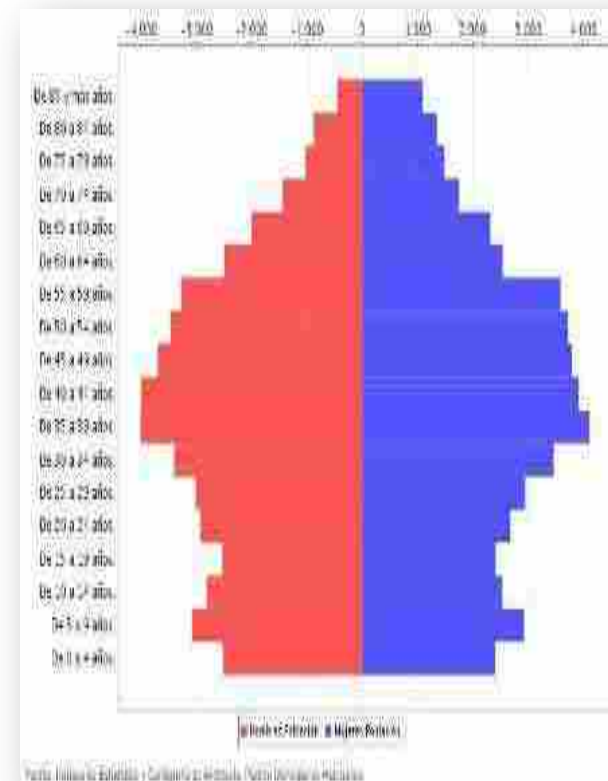
La población de San Fernando es de 95.949 habitantes a 31 de diciembre 2016 según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Está estructurada por 46.989 hombres y 48.960 mujeres. Es un municipio andaluz de tamaño grande, cuya población se ha visto afectada por una tasa de crecimiento demográfico del 9,02 % desde el año 2.000, aunque se puede ver en la siguiente tabla como en los últimos años se está produciendo un descenso en la población desde el año 2.011 donde tuvo su pico máximo en 96.894 habitantes.

a. Estructura demográfica.-

Año																
2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Población																
88.17	88.11	88.33	88.49	90.17	92.66	93.54	95.02	96.15	96.36	96.68	96.89	96.77	96.36	96.33	96.13	95.94

El perfil de la pirámide de población de San Fernando (IECA, 31 de diciembre de 2016) responde a las características básicas de una población regresiva. Los tramos de edad correspondientes a la juventud (menores de 15 años) y a la vejez (mayores de 64 años) son más estrechos que el cuerpo central que representa la

población adulta (entre 15 y 64 años). El 16,95 % de la población es joven y el 14,36 % de la población es anciana. Atendiendo al cruce de las variables edad y sexo tan solo en los tramos superiores a los 45 años la población femenina supera a la población masculina, y si atendemos al tramo de edad de mayores de 65 años la población femenina se afianza con un 57,83 % de la población.





Edad	Sexo	
	Hombres	Mujeres
	Población	
De 0 a 4 años	2.525	2.402
De 5 a 9 años	3.087	2.927
De 10 a 14 años	2.819	2.532
De 15 a 19 años	2.538	2.412
De 20 a 24 años	2.933	2.675
De 25 a 29 años	3.019	2.947
De 30 a 34 años	3.411	3.462
De 35 a 39 años	4.017	4.108
De 40 a 44 años	4.004	3.913
De 45 a 49 años	3.705	3.793
De 50 a 54 años	3.474	3.722
De 55 a 59 años	3.280	3.585
De 60 a 64 años	2.498	2.538
De 65 a 69 años	2.011	2.313
De 70 a 74 años	1.445	1.749
De 75 a 79 años	1.029	1.484
De 80 a 84 años	881	1.347
De 85 y más años	456	1.090

La población que abarca de los 35 a los 44 años nació en un contexto en el que existía una política natalista que favorecía los nacimientos.

Se puede observar que el índice de reposición, que expresa la relación entre la población menor de 15 años (16.692 habitantes) y la población total mayor de 64 años (13.805 habitantes) en San Fernando es excedentario, aunque no lo suficiente para garantizar el recambio generacional, aun así, al ser positiva

contribuye a que la edad media de la población disminuya. Esta edad media se sitúa en 40 años, en progresivo aumento como se puede ver en la siguiente tabla, que es muy parecida a la edad media de Puerto Real (39,2 años) y Puerto de Santa María (39,4 años), inferior a la de Cádiz (44,9 años) y algo superior a la de Chiclana (38 años) que son los municipios más próximos. La media se sitúa ligeramente por debajo de la media provincial en 41,27 años.

	Año									
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
San Fernando	37,8	38	38,3	38,6	38,9	38,83	39,22	39,60	40,02	40,44

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

Para conocer la distribución espacial de la población se obtienen los datos que ofrece el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) pormenorizado de los diferentes vecindarios y barrios existentes en el municipio.

Lo que se pretende es conocer la situación y las peculiaridades demográficas de las nuevas zonas que se han establecido con vistas a la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

Las zonas más saturadas se encuentran en el centro del municipio. La característica física principal que destaca de esta zona es que se encuentra totalmente limitadas en su perímetro por las demás zonas impidiendo su



expansión, esta circunstancia unida a las características impuestas por el PEPRICH impiden su desarrollo y expansión, con normativas urbanísticas demasiado restrictivas y proteccionistas que impiden la regeneración de la población. Éstas NNUU priman el proteccionismo de las fincas por encima de la renovación urbana y su adecuación a los nuevos tiempos y usos exigidos. Esto hace que la edad media sea más alta que en el resto de las zonas puesto que, por un lado, al no existir posibilidad de ampliación, no cuenta con la posibilidad de recambio generacional, y por otro lado la población existente tiene pocas expectativas de movilidad interior puesto que cuenta con un gran arraigo a su entorno.

La zona afecta al Casco Histórico concentra aproximadamente el 20% de la población residente mayor de 65 años, frente al 14,36 % de la población total del municipio para ese tramo de edad. También existen barrios obreros como la Bazán (19% población anciana), San Ignacio (21,4% población anciana), Carlos III (18,1% población anciana), Cayetano Roldán 512 (30,8% población anciana), Zona cementerio (24% población anciana), Ardila (21,7% población anciana) que concentran una mayor población anciana, aunque estos barrios son más susceptibles de regeneración poblacional por las características de las propias viviendas, generalmente edificio plurifamiliares en altura con dos o tres dormitorios, espacios verdes y bien comunicadas.

En definitiva, se han producido cambios demográficos de singularidad intensidad

que han tenido consecuencias sobre:

- La localización de la población que ha tenido que concentrarse territorialmente.
- La dimensión de los municipios, con el aumento en el número de los municipios más pequeños.
- El progresivo envejecimiento de la población.
- La mejora de los niveles de cualificación de la población.
- El desplazamiento de actividades agrarias por las actividades terciarias.

Sin embargo, desde nuestro punto de vista los dos cambios más trascendentales han sido en primer lugar, la normalización de la situación de la mujer en la vida en sociedad y, por otra parte, la intensidad del proceso inmigratorio. Estos rasgos han sido compartidos por todas las provincias españolas sin excepción, pero su intensidad ha sido muy dispar entre provincias. En nuestra provincia, los rasgos distintivos son:

- La población de la provincia suponía el 15% de la población total de Andalucía.
- La tasa de crecimiento se situó en el 0.93%, lo que le ha permitido ganar peso en la región y en el conjunto del país.
- El número de municipios que conforman la provincia es reducido. En consecuencia, el tamaño medio municipal es muy alto.



- El envejecimiento de la población de Cádiz ha sido menos acusado que en el total nacional.
- La formación de la población ha mejorado considerablemente a lo largo del siglo, aunque los niveles alcanzados no son tan altos como en España. Los analfabetos y sin estudio se han reducido y los universitarios se han elevado.
- Cádiz partía de tasas de actividad muy bajas. Y han conseguido superar su desventaja inicial, así como obtener una composición de mercado de trabajo más equilibrada entre hombres y mujeres.

b.- Hogares y composición familiar.

Las 96.894 personas residentes en viviendas familiares en San Fernando se agrupan de 26.726 Hogares. La población ha crecido lo que en términos relativos se traduce en un crecimiento del 9.55 de la población. Como consecuencia el tamaño medio del hogar ha pasado a tener un valor del 2.84.

En cuanto al tamaño, los hogares están formados mayoritariamente por más de una persona. A pesar de que los hogares unipersonales han aumentado, la mayoría de los hogares están formados por dos adultos con o sin menores.

Llegados a este punto conviene subrayar que estos datos hacen referencia al número de hogares y no al número de personas que reside en los mismos, que

lógicamente crece en proporción directa al tamaño del hogar. No obstante, en términos de crecimiento, las tendencias observadas desde la perspectiva de los individuos son las mismas que las que se desprenden del análisis de los hogares: se observa un crecimiento continuado del número de personas residentes en hogares de pequeño tamaño y un decrecimiento del número de personas que conviven con cuatro o más personas.

En todos los escenarios considerados la población seguirá creciendo en corto plazo, si bien se espera una significativa moderación del ritmo de crecimiento. Incluso si dejaran de llegar inmigrantes y se mantienen los niveles actuales de fecundidad y duración de la vida, la población crecería.

El efectivo de mayores de 65 años crece de forma importante en todos los escenarios considerados, gracias a las mejoras de la esperanza de vida y la llegada a esas edades de generaciones muy numerosas. La evolución de la población potencialmente activa depende mucho de la inmigración proyectada. La situación actual anuncia, por tanto, un creciente envejecimiento poblacional. En términos relativos, el peso poblacional de los mayores crecerá considerablemente. La población mayor de 65 años seguirá creciendo en años posteriores y por el contrario el peso relativo de los menores de 16 años disminuirá en el periodo de proyección.

Además, la relación entre jubilados y población potencialmente activa se alterará





considerablemente y, a largo plazo, se situará ligeramente por encima de dos adultos por cada persona mayor de 65 años.

La evidencia de la importancia que va a tener en el futuro la llegada de inmigrantes en la evolución de la población de Andalucía nos ha llevado a desarrollar un modelo de proyección que permite tener en cuenta de manera más precisa tanto el impacto directo que supone la entrada de personas nacidas, como el efecto indirecto que tiene su llegada sobre el número de nacimientos y defunciones, admitiendo la posibilidad de comportamientos específicos según la procedencia.

La encuesta de condiciones de Vida es una operación estadística anual dirigida a hogares, el módulo es sobre las condiciones de la vivienda principal, es decir, la vivienda en la que se está encuestando al hogar. Las preguntas incluidas en el módulo hacen referencia a las instalaciones y equipamiento de la vivienda (calefacción, aire acondicionado...) y a la accesibilidad a los servicios básicos (transporte público, servicios sanitarios de atención primaria, centros de enseñanza obligatoria...). Además, se recoge información acerca de la satisfacción global con la vivienda, es decir, en que medida responde la vivienda a las necesidades o expectativas del hogar sobre tamaño, precio, espacio, calidad....

La vivienda es un pilar fundamental en la inclusión social de las personas y los

hogares. Al a hora de determinar lo adecuada que es una vivienda no solo se tiene en cuenta el tamaño de la misma o sus instalaciones, sino que también se considera su localización y entorno.

Falta de espacio en la vivienda y tamaño del municipio

El porcentaje de hogares con falta de espacio varía según el tamaño del municipio donde está ubicada la vivienda. Los municipios de más de 500.000 habitantes fueron los que tenían más viviendas con falta de espacio (17.2%) y los municipios de menos de 10.000 habitantes presentaron el menor porcentaje de vivienda con falta de espacio (7.9%).

Hogares por satisfacción con la vivienda y comunidad autónoma

En términos generales la mayoría de los hogares se mostraban satisfecho con la vivienda en la que residía, tal es el caso de Andalucía.

La accesibilidad a los diferentes a los diferentes servicios desde la vivienda es un factor importante en la valoración de las condiciones de vida del hogar. En los municipios pequeños los principales problemas de accesibilidad se dieron en los servicios bancarios, en las tiendas de alimentación y en los servicios sanitarios de atención primaria.



	Tiendas de alimentación	Servicios bancarios	Servicios postales	Transporte público	Servicios sanitarios de atención primaria	Enseñanza obligatoria
Total	12,3	13,7	16,3	10,0	14,0	13,8
Hasta 10.000 habitantes	22,6	22,7	19,7	21,7	22,0	18,8
Entre 10.000 y 50.000 hab.	12,8	14,6	17,7	13,4	17,0	14,6
Entre 50.000 y 100.000 hab.	11,6	13,9	19,6	11,8	12,7	12,0
Entre 100.000 y 500.000 hab.	8,8	10,2	14,8	7,3	9,4	12,6
Más de 500.000 hab.	5,9	6,7	11,3	4,3	7,4	9,5

Hogares según la dificultad de acceso a determinados servicios por tamaño del municipio:

Así el 21,7% de los hogares que reside en municipios de menos de 10.000 habitantes tuvieron dificultades de acceso al transporte público en 2012, frente a sólo el 4.3% de los hogares en municipios de más de 50.000 habitantes.

El 74.8% de los hogares afirmó no tener ningún problema, por su parte el 14.6% manifestó estar afectado por ruidos, un 10% por delincuencia o vandalismo y un 7.8% por contaminación.

A diferencia de lo que sucedía con el acceso a los servicios, el mayor tamaño del municipio de residencia conlleva mayores problemas en la vivienda.

Así, la contaminación afectó al 2.2% de los hogares de municipios pequeños y al 12.6% en los municipios grandes. Y los ruidos al 5.9% en los municipios pequeños y al 18.0% en los más de 500.000 habitantes.

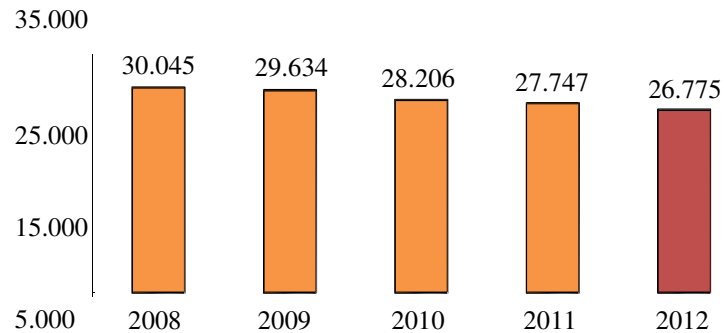
Los hogares de municipios pequeños también sufrieron en menor medida la delincuencia que los que estaban situados en municipios grandes.

Encuesta de condiciones de vida sobre situación económica y umbral de pobreza.



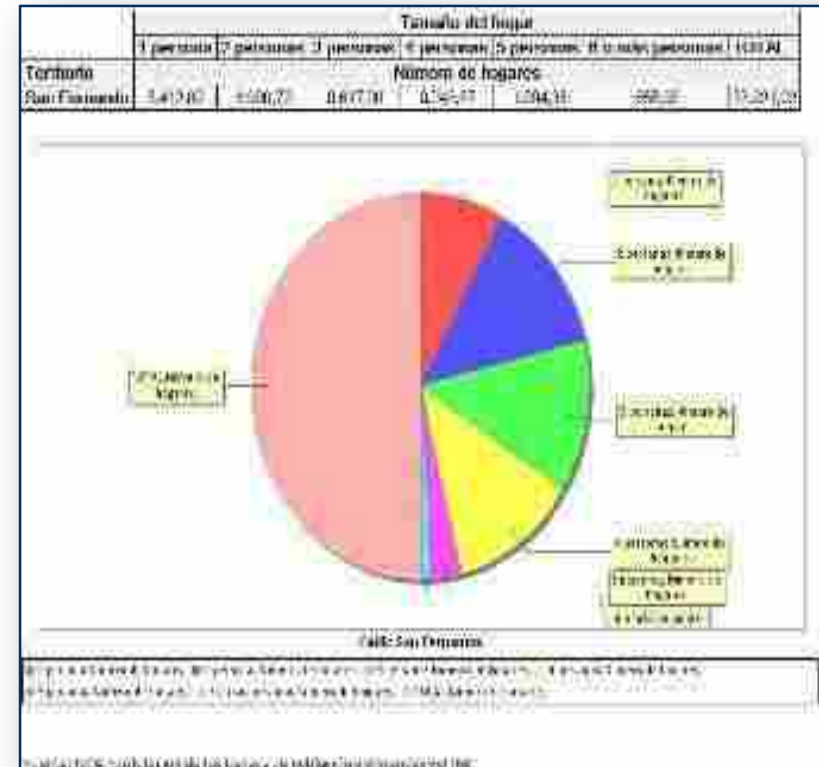


Ingresos medios Evolución de los ingresos medios por hogar. Euros



Los resultados de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) realizada en 2013 ofrecen información sobre los ingresos medios de los hogares. El ingreso medio anual neto por hogar ha disminuido un 3.5% respecto al año anterior.

Según los datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda del 2011 y que muestra el IECA, la mayor parte de los hogares que se encuentran en San Fernando cuentan con 2,83 personas de media por hogar.





C. Dinámica demográfica.

En cuanto a la tasa de natalidad, aumento o disminución de la población en un año determinado, debido al superávit o déficit de nacimientos en comparación con las muertes expresado como un porcentaje de la población base, se observa que la tendencia seguida en San Fernando se caracteriza por un aumento continuado desde el año 2.005, siendo los años de bonanza económica los que son más significativos en el aumento de nacimientos. Como se muestra en la Tabla nº 7, la tasa de natalidad ha crecido en la última década. El principal incremento tiene lugar en el 2007, con un 6,76 %, siendo el valor más alto de la década. A partir de ese año se produce un descenso y en 2014 la tasa es del 2,27%.

	Año									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Municipios de Andalucía	Tasa crecimiento natural									
San Fernando	6,32	6,71	6,76	5,21	5,91	5,23	3,78	4,23	2,72	2,27

d. Hogares y situación económica de los mismos.

El 24.4% de los hogares españoles manifiestan llegar a fin de mes, con “muchísima dificultad” en 2013. Este porcentaje supera en 3.4 puntos al registrado el año

anterior.

Por su parte, el 55.2% de los hogares no tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos frente al 41.4% del año 2012.

El 57.4% de los hogares no se puede permitir ir de vacaciones fuera de casa al menos una semana al año. Este porcentaje es 0.7 puntos mayor que el registrado en 2012.

El 39.3% de los hogares tiene retrasos en los pagos a la hora de abonar gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, electricidad, comunidad...). Este porcentaje es 0.9 puntos mayor que el del año anterior.

e. Nivel de estudios.

Para el año 2011, en San Fernando la rúbrica de nivel de estudios que presenta mayor peso en la población es la de estudios básicos (llegó al último curso de ESO, EGB o Bachiller Elemental o tiene el Certificado de Escolaridad o de Estudios Primarios) con un 20,98 % de la población, según datos de Censo 2011. Si se sumaran los que no saben leer ni escribir o no tienen estudios o no tienen la ESO, EGB o bachiller elemental tendríamos que entorno al 19,02 % de la población de San Fernando son analfabetos funcionales. Este analfabetismo





funcional no sabemos a qué se debe, si a la bonanza económica que provocaba el abandono escolar o a circunstancias familiares que provocaban este abandono.

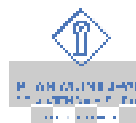
En cuanto a las metas educativas, la mayor parte de los estudiantes (entorno al 25,75 % de la población) persiguen cursar estudios de formación profesional ocupacional. Dentro de los estudios superiores o universitarios destaca el hecho de que la población estudiantil se decanta mayoritariamente por diplomaturas 8,37% frente a los 5,53% licenciados. El nivel de estudios de San Fernando es mejor al de la provincia, tanto en términos porcentuales.

En el siguiente cuadro del IECA puede observarse con nitidez la relación de estudios completados tanto en la ciudad como en la provincia a los efectos de realizar una comparativa del nivel académico existente en la ciudad.

Territorio		Nivel de estudios completados						
		No sabe leer o escribir	Sabe leer y escribir pero fue menos de 5 años a la escuela	Fue a la escuela 5 o más años pero no llegó al último curso de ESO, EGB o Bachiller Elemental	Llegó al último curso de ESO, EGB o Bachiller Elemental o tiene el Certificado de Escolaridad o de Estudios Primarios	Bachiller (LOE, LOGSE), BUP, Bachiller Superior, COU, PREU	FP grado medio, FP I, Oficialía industrial o equivalente, Grado Medio de Música y Danza, Certificados de Escuelas Oficiales de Idiomas	FP II, Maestría industrial o equivalente
		Número de personas						
San Fernando	Total personas	1.314	5.762	11.272	20.239	10.300	7.648	6.897
	% con respecto al censo	1,36%	5,97%	11,68%	20,98%	10,68%	7,93%	7,15%
Cádiz	Total personas	29.380	116.090	173.160	288.244	111.321	76.097	69.677
	% con respecto al censo	2,37%	9,27%	13,95%	23,22%	8,97%	6,05%	5,61%

Territorio		Nivel de estudios completados						
		Diplomatura universitaria, Arquitectura Técnica, Ingeniería Técnica o equivalente	Grado Universitario o equivalente	Licenciatura, Arquitectura, Ingeniería o equivalente	Máster oficial universitario (a partir de 2006), Especialidades Médicas o análogos	Doctorado	No procede	TOTAL
		Número de personas						
San Fernando	Total personas	8.075	958	5.309	480	309	17.874	96.469
	% con respecto al censo	8,37%	0,99%	5,53%	0,50%	0,32%	18,53%	100,00%
Cádiz	Total personas	73.085	11.015	68.764	7.437	3.638	226.694	1.241.593
	% con respecto al censo	5,89%	0,89%	4,73%	0,60%	0,29%	18,18%	100,00%

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.





f. Indicador de riesgo de pobreza o exclusión social.

El indicador de riesgo de pobreza o exclusión social es un indicador agregado que combina tres conceptos: pobreza, la carencia material y la baja intensidad en el empleo. Se define como aquella población que está al menos en algunas de estas tres situaciones:

En riesgo de pobreza (60% de la mediana de los ingresos por unidad de consumo)
En carencia material severa (con carencia en al menos cuatro conceptos de una lista de nueve). Los nueve conceptos considerados son:

- No puede permitirse ir de vacaciones al menos una semana al año.
- No puede permitirse una comida de carne, pollo o pescado al menos cada dos días.
- No puede permitirse mantener la vivienda con una temperatura adecuada.
- No tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos (de 650 euros).
- Ha tenido retraso en el pago de gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibo de gas, comunidad...) o en compras a plazos en los últimos 12 meses.
- No puede permitirse disponer de un automóvil.
- No puede permitirse de disponer de un teléfono.
- No puede permitirse disponer de un televisor.
- No puede permitirse disponer de una lavadora.

El 24.4% de los hogares españoles manifiestan llegar a fin de mes con “muchísima dificultad” en 2013. Este porcentaje supera en 3.4 puntos al registrado el año anterior.

Por su parte, el 55.2% de los hogares no tiene capacidad para afrontar gastos imprevistos frente al 41.4% del año 2012.

El 57.4% de los hogares no se puede permitir ir de vacaciones fuera de casa al menos una semana al año. Este porcentaje es 0.7 puntos mayor que el registrado en 2012.

El 39.3% de los hogares tiene retrasos en los pagos a la hora de abonar gastos relacionados con la vivienda principal (hipoteca o alquiler, recibos de gas, electricidad, comunidad ...). Este porcentaje es 0.9 puntos mayor que el del año anterior.

En Hogares sin empleo o con baja intensidad en el empleo (hogares en los que sus miembros en edad de trabajar lo hicieron menos del 20% del total de su potencial de trabajo).

En 2013 la tasa de riesgo de pobreza y exclusión social se sitúa en el 27.3% de la población, frente al 27.2% registrado el año anterior.





Población de riesgo de pobreza según características:

La tasa de riesgo de pobreza se puede desagregar en función de características como el nivel de estudio o el tipo de hogar.

Respecto a la importancia que tiene el nivel de formación, el 25.1% de la población que ha alcanzado un nivel educativo equivalente a la educación primaria o inferior estaba en riesgo de pobreza en 2013. Por su parte, cuando el grado alcanzado es la educación superior, dicha tasa se reducía hasta el 8.5%.

En relación con la actividad, el 39,9% de los parados estaba en riesgo de pobreza. Por su parte, el 11,7% de los ocupados se encontraba por debajo del umbral de riesgo de pobreza.

g. Nivel de empleo.

La población se puede clasificar en económicamente activa y económicamente inactiva:

- La población económicamente activa es el conjunto de personas, de ambos sexos, que, en un período de referencia dado, suministran mano de obra para la producción de bienes y servicios económicos, o que están disponibles y hacen gestiones para incorporarse a dicha

producción. Dentro de este conjunto de personas se consideran “ocupados” aquellas que, teniendo 16 o más años, han tenido en el período de referencia un trabajo por cuenta ajena o propia; y “parados o desempleados” son todas aquellas personas de 16 o más años, que durante el mismo período han estado simultáneamente sin trabajo, en busca de trabajo y disponibles.

- La población económicamente inactiva abarca todas las personas, independientemente de su edad, no clasificadas como ocupadas o paradas, durante el período de referencia.

Evolución del paro.

La población parada masculina sufre un fuerte crecimiento, pasando de un 13,43% del total de población masculina mayor de 16 años en el año 2006, a un 18,09% en 2016. Sin embargo, en las mujeres se observa, aunque ha aumentado en términos porcentuales, un descenso en los porcentajes, aunque no demasiado importante, representando la población parada femenina un 7,12% del total de población femenina mayor de 16 años en 2006 y un 12,90% en 2016.

Observando los registros en el mercado laboral durante el período de estudio, en San Fernando se muestra una evolución desfavorable con una curva suavemente cóncava en fases de crecimiento y descenso hasta el año 2012, oscilando sus



valores entre 8.026 parados para el año 2006, los 14.336 para el año 2012 y 12.169 parados en el año 2016. Desde el año 2012 el paro registrado sufre una tendencia descendente llegando hasta los 2.167 parados menos desde el año 2012 al 2016.

Evolución del paro							
	Tasa de paro registrado	Nº de parados registrados	Población	Paro registrado hombres		Paro registrado mujeres	
2006	20,55%	8.026	93.544	5.245	13,43%	2.781	7,12%
2007	26,00%	8.284	95.026	5.253	16,49%	3.031	9,51%
2008	24,98%	10.235	96.155	6.096	14,88%	4.139	10,10%
2009	26,64%	11.091	96.366	6.485	15,58%	4.606	11,06%
2010	28,22%	11.858	96.689	6.742	16,04%	5.116	12,18%
2011	30,57%	12.851	96.894	7.413	17,63%	5.438	12,94%
2012	34,98%	14.336	96.772	8.071	19,69%	6.265	15,29%
2013	34,64%	13.866	96.361	7.700	19,24%	6.166	15,40%
2014	33,99%	13.637	96.335	7.642	19,05%	5.995	14,94%
2015	33,18%	13.188	96.131	7.446	18,73%	5.742	14,45%
2016	30,99%	12.169	95.949	7.104	18,09%	5.065	12,90%





h.- Proyecciones demográficas.

	Año															
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Territorio	Población															
San Fernando	95.916	95.591	95.272	94.973	94.702	94.444	94.259	94.065	93.937	93.805	93.685	93.566	93.451	93.328	93.200	93.070

Hasta 2018: datos reales. (Fuente: INE)

El método de proyección de los componentes exige el análisis de los distintos fenómenos demográficos que determinan la formación, conservación y desaparición de las poblaciones, puesto que éstos actúan modificando el volumen y estructura de la población. Los fenómenos demográficos que intervienen en este caso son mortalidad, fecundidad y migración.

El objetivo será analizar los distintos componentes demográficos, para poder plantear las hipótesis a asumir en la proyección final. Ello implica un estudio histórico retrospectivo sobre cómo ha evolucionado el factor de interés en el pasado en el ámbito geográfico sobre el que se realice la proyección, así como en zonas de su entorno que pueden dar algunas pistas de las posibles trayectorias futuras de dicho componente. La proyección de cada uno de los fenómenos presenta dificultades específicas y su importancia es variable en función del objetivo de la proyección y de la propia evolución del fenómeno. La fecundidad

ha sido hasta ahora el fenómeno más importante y el que más problemas ha planteado para su proyección, dada su alta variabilidad. Sin embargo, en la actualidad, las migraciones comienzan a representar una seria dificultad, debido a la alta movilidad y a los problemas que presentan las fuentes estadísticas que las recogen.

h.1.- Tasa de natalidad.

Al igual que los países del sur de Europa, España ha experimentado en el último cuarto del siglo XX un fuerte descenso de la fecundidad, que si bien ha sido más tardío, también ha sido más rápido e intenso. Ya en el siglo XXI ha pasado de tener, en 2001, con 1,24 hijos por mujer, según los datos provisionales publicados por el INE para el año 2007, con 1,40 hijos.

h.2.- Tasa de mortalidad.

Las mejoras en la esperanza de vida que se vinieron apreciando en España desde el principio del siglo XX se debían fundamentalmente a la reducción de la mortalidad infantil, las ganancias más recientes reflejan sobre todo la disminución de las tasas de mortalidad en las edades más elevadas.

Esta situación explica el efecto importante que la disminución de la mortalidad tiene, y va a seguir teniendo, sobre el envejecimiento de la población. Al depender el aumento futuro de la esperanza de vida sobre todo de la reducción de la incidencia de la mortalidad en edades más elevadas, el resultado esperable será





un menor ritmo de mejora de la vida media. Al igual que la natalidad esta tendencia se aplicará a la población de San Fernando al ser una tendencia que se viene apreciando desde los años 50.

h.3.- Tasa de migración.

Contemplando la tabla del saldo migratorio desde 2005, San Fernando se caracterizaba por poseer un saldo migratorio ascendente dentro de los niveles normales llegando a ser negativo a partir del 2.008, probablemente debido a la crisis.

	Año									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Municipios de Andalucía	Tasa crecimiento migratorio									
San Fernando	4,75	8,28	1,36	-2,09	-2,27	-3,0	-3,59	-5,07	-5,13	-5,08

Como se puede observar en la siguiente tabla de “Crecimiento” que es el aumento o disminución de la población, teniendo en cuenta los factores de natalidad, mortalidad y migración, entre los años 2.011 y 2.015 se observa una disminución leve de 0,86 puntos porcentuales.

	Año				
	2011	2012	2013	2014	2015
Municipios de Andalucía	Tasa de crecimiento. Base 2000				
San Fernando	9,88	9,74	9,28	9,25	9,02

Y en la tabla de “Crecimiento natural” que es la tasa a la que está aumentando (o disminuyendo) una población en un año determinado, debido a un superávit (o déficit) de nacimientos en comparación con las muertes, expresada como un porcentaje de la población base está disminuyendo en mayor medida.

	Año									
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Municipios de Andalucía	Tasa crecimiento natural									
San Fernando	0,32	8,71	6,78	-5,21	-5,91	-5,23	-3,79	-4,23	-2,72	-2,27

En función de esa proyección demográfica y estudiándola con los datos del PGOU resulta que:

El número actual de viviendas principales existente es de 33.921 (según los datos obtenidos en el Censo de Población y Vivienda del 2011) y el nº actual de habitantes es aproximadamente de 95.916 (fuente: IECA), a razón de unos 2,83 habitantes por vivienda. Sin embargo, se debe ajustar el promedio citado al



coeficiente de 2,4 habitantes por vivienda, establecido por la Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico.

El Planeamiento actual prevé las siguientes viviendas en los distintos tipos de categorías de suelo urbano, no urbano y urbanizable:

- Suelo Urbano Consolidado: 1.864 viviendas totales de las que 736 viviendas son protegidas.
- Suelo Urbano no Consolidado. Áreas de Reforma Interior con Ordenación Pormenorizada: 1.685 viviendas totales de las que 629 viviendas son protegidas.
- Suelo Urbano no Consolidado. Áreas de Incremento de Aprovechamiento.: 1.745 viviendas totales de las que como mínimo 563 viviendas serán protegidas.
- Suelo Urbano no Consolidado. Áreas de Reforma Interior con Ordenación Diferida: 545 viviendas totales de las que 163 viviendas serán protegidas.
- Suelo Urbanizable Ordenado: 202 viviendas totales de las que 64 viviendas serán protegidas.

- Suelo Urbanizable sectorizado: 1.490 viviendas totales de las que 473 viviendas serán protegidas.

De todas ellas y dada la temporalidad del PGOU siempre pensada en una duración de 8 años, aunque luego puede ser que se alarguen hasta un periodo de 16 años, consideraremos como viviendas ejecutables en la primera mitad de vigencia del Plan las de “Suelo Urbano Consolidado” y “Suelo Urbano no Consolidado”.

- Primera mitad del Plan: 5.839 viviendas totales, de las que 2.091 serán viviendas protegidas.

- Segunda mitad del Plan: 1.692 viviendas totales, de las que 537 serán viviendas protegidas.

Para un total de 7.531 viviendas, de las que 2.628 serán protegidas independientemente de las áreas existentes en la ciudad que son de suelo urbano consolidado y pueden tener su ejecución inmediata y que son de difícil cuantificación.

Por lo tanto, la existencia de 7.531 viviendas previstas en el momento de pleno desarrollo del suelo del planeamiento supondría una población de 18.074 habitantes. Como se ha indicado anteriormente la ratio de habitantes por vivienda es muy superior al previsto en la Orden, por lo que si nos atenemos a la previsión





de población para los próximos 8 años tenemos que San Fernando tendrá una población de 95.805 habitantes para 2.025, lo que supondría un total de viviendas de 39.919 viviendas. Según el número de viviendas existentes (33.921) y las previsiones del PGOU (7.531) tendremos un total de 41.452 viviendas para atender las necesidades futuras de la población, siempre que se consigan realizar todas y cada una de las viviendas previstas.

Todas estas previsiones están siendo superadas por los hechos como se expone en el presente plan.

i- Grupos en riesgo de exclusión social

Los datos estadísticos y censales disponibles referidos a estos colectivos no suelen encontrarse a nivel municipal mucho menos de barrio o distrito, por lo que se recurre a estudios y datos relacionados con los servicios sociales del municipio que puedan servir para el análisis de estas personas y colectivos, con los que fijar actuaciones en materia de vivienda. Sera uno de los objetivos del Plan Municipal de Viviendas disponer de una política residencial que atienda especialmente a los colectivos en riesgo de exclusión residencial, esto es, el acceso a la vivienda.

En la actualidad se observa en la sociedad un desarrollo de las desigualdades y de los sistemas de estratificación social entre los diferentes sectores de la población. Como consecuencia de esto, aparece un grupo social en una situación

de vulnerabilidad que los sitúa en una posición de riesgo de exclusión social. En esta situación encontramos principalmente los siguientes grupos:

- Jóvenes en situación vulnerable (16-25 años). Menores en tutela, en centros de acogimiento.
- Jóvenes en riesgo de exclusión residencial (18-34 años): sin capacidad adquisitiva para el acceso a la vivienda.
- Mujeres en situación vulnerable: hogares monoparentales
- Mayores en situación vulnerable: población de más de 65 años que vive sola. Adultos en situación vulnerable: desempleados sin subsidio, drogodependientes, discapacitados, inmigrantes, personas expresidentarias.

La educación constituye una herramienta muy eficaz para combatir la pobreza y la desigualdad, así como para mejorar los niveles de salud y bienestar social. En San Fernando, según los datos obtenidos del IECA para el año 2.016, nos arrojan un dato importante, para saber el nivel de estudios que presenta la población.

El 19,02 % de la población no tienen estudios básicos elementales y si le unimos los que tienen el certificado de escolaridad únicamente se amplía el porcentaje al 40%. Ésta población tiene muy difícil acceso al mercado laboral por su escasa cualificación. Estos datos, aun siendo alarmantes son ligeramente mejores que los provinciales situados en el 25,58% y 48,80% respectivamente.



Entendemos la vivienda, tanto su acceso como las condiciones de ésta, como uno de los aspectos más importantes de la integración social. La exclusión social determinada, fundamentalmente, por la insuficiencia de recursos financieros, la falta de trabajo y el déficit de acceso a bienes y servicios básicos, tendrá como un importante factor de inclusión a todo lo relacionado con el acceso y el mantenimiento de la vivienda.

En el Plan estatal para la Inclusión Social 2013-2016 se considera la relación entre la tenencia de la vivienda y el índice de pobreza, de forma que los hogares con vivienda en propiedad revelan una situación algo menos grave de la extensión de la pobreza, aunque en los últimos años este efecto sea menor debido al gran número de familias que han perdido su vivienda. En los hogares de alquiler aumenta la tasa de riesgo de la pobreza al no contar con el denominado “alquiler imputado” (dinero que se ahorra el hogar, en abono de alquiler, al vivir en vivienda propia).

Por otra parte, a partir de las cifras de ejecuciones hipotecarias (número de procesos judiciales abiertos, por impago de hipotecas) dada por el Consejo General del Poder Judicial, se hace una aproximación sobre el riesgo de pérdida de la vivienda y, por tanto, del riesgo de exclusión residencial.

Los Servicios Sociales Municipales gestionan el **Servicio de Información, Valoración y Orientación (SIVO)**, que se encuentra constituido por seis

trabajadoras sociales. Las funciones que se llevan a cabo en dicha materia son:

- Información y Orientación en general sobre recursos, prestaciones y convocatorias, tanto a nivel municipal como el resto de las administraciones.

- Valoración de personas y unidades familiares que lo soliciten sobre si pudieran encontrarse en situación de riesgo o de exclusión social, bien para el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como para las Convocatorias de la Consejería de Fomento y Vivienda de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados y emisión de informe social a tal efecto.

- Información y tramitación de las ayudas contempladas en los Programas Municipales de Suministros Mínimos Vitales y prestaciones de Urgencia Social y Ayudas de Emergencia Social y Ayudas Económicas Familiares para familias con hijos menores, que, excepcionalmente, pueden destinarse al pago de la renta de alquiler de la vivienda habitual.

Desde los Servicios Sociales municipales se gestionan ayudas económicas con objeto de garantizar la continuidad en la vivienda habitual cuando existe una situación de crisis socioeconómica que dificulta la tenencia de la vivienda, bien en concepto de alquiler, requerimientos de pago, búsqueda de nuevas viviendas en alquiler, adquisición de viviendas en alquiler, realojo o desahucio.





En relación a las demandas y atenciones realizadas por las distintas Unidades de Trabajo Social de los Servicios Sociales municipales, no existe ningún tipo de registro donde queden recogidas las demandas en materia de viviendas, pero si destacar según informe de los mismos, son habituales las demandas de familias que presentan débitos de rentas de alquiler ya que residen en viviendas de renta libre cuyas cuantías son muy altas en relación a sus ingresos.

Con respecto a la segunda de las funciones, en relación a las personas valoradas para el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, no existe un registro para facilitarnos datos sobre las personas que han solicitado, y a cuantas se les ha valorado en éste sentido. Respecto a la Convocatoria de 2017 de ayudas para el alquiler, según el registro de entrada municipal se contabilizaron un total de 127 solicitudes de Informe.

De las Ayudas concedidas durante 2017, estos son los datos totales:

- Ayudas por urgencia social en concepto de acumulación de débitos de alquiler. El SIVO ha concedido un total de 77 ayudas destinadas a 70 unidades familiares, por un importe de 75.978,96 euros.
- Ayudas de emergencia social en concepto de alquiler de nueva vivienda, generalmente por producirse un desahucio judicial, 6 ayudas, destinadas a 6 unidades familiares, por un importe de 3.811 euros.
- El importe medio de ayudas recibidas por familia a través de estos dos programas ha sido de 1042,85 euros.

- Las Ayudas económicas familiares, de carácter periódico con una duración máxima de seis meses y un importe mensual que va desde los 269 euros a los 363 euros, se tramitaron a un total de 69 unidades familiares de las que 1 destinaron dicha ayuda al pago del alquiler.

Dentro del **Servicio de Atención a Familia e Infancia**, se encuentran los siguientes niveles de atención:

- Área de Atención a Familia e Infancia en riesgo
- Área de Intervención Grupal y Comunitaria.

Si bien el objeto principal de los programas de atención a familias de este Servicio es la atención de los menores en situación de riesgo o desprotección, también se atienden las demandas y necesidades que presentan, así en relación con la vivienda, se lleva a cabo la valoración de las unidades familiares atendidas desde ese Servicio que así lo soliciten de encontrarse en situación de riesgo o exclusión social para su inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, también para las convocatorias de ayudas al alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados, y emisión del informe social a tal efecto según lo dispuesto en la Orden reguladora de la convocatoria.

Los Programas que se desarrollan se dirigen a familias con menores en situación de riesgo social o desprotección y se fundamentan en actuaciones preventivas a





nivel familiar.

La normativa que se aplica para su desarrollo, además de la específica en materia de Servicios Sociales, es la Ley 1/98, de 20 de Abril de los derechos y la atención al menor de la Comunidad Autónoma Andaluza y el Decreto 42/2002, de 12 de Febrero, del régimen de desamparo, tutela y guarda administrativa, que supone el desarrollo reglamentario de la anterior ley.

El objetivo fundamental de los programas es promover el desarrollo integral de los menores en su propio medio familiar, interviniendo en situaciones de riesgo o crisis familiar para evitar la separación del menor de su familia.

El trabajo que se realiza es de tipo preventivo y se estructura en dos programas:

- Programa de Intervención a Familias con Menores: Para el desarrollo de éste se cuenta con un Equipo Técnico compuesto por una trabajadora social, una educadora y una psicóloga. Este equipo interdisciplinar atiende a familias en las que se ha detectado situaciones de riesgo leves o moderadas, también se atienden aquellas unidades familiares que presentan demandas de urgencia en relación a la atención de los menores por dificultades, problemas, etc.. Han sido atendidas durante el ejercicio 2017 u total de 174 familias y 292 menores.
- Programa de Tratamiento a Familias con Menores en situación de riesgo

o desprotección: Para el desarrollo de éste Programa se cuenta con un Equipo Técnico compuesto por una trabajadora social, una educadora y dos psicólogas. Este equipo interdisciplinar atiende a familias en las que se ha adoptado medidas de protección para posibilitar la reunificación familiar de los menores mediante un tratamiento terapéutico. Se atendió a 110 familias y 207 menores.

El total de unidades familiares atendidas en el ejercicio 2017, a través de éstos programas ha sido de 284, que se corresponde con 499 menores.

Actuaciones en las unidades familiares atendidas a través de los programas de atención a la infancia en riesgo.

Si bien el objetivo principal de los programas de atención a familias de este Servicio es la atención de los menores en situación de riesgo o desprotección, en la Intervención/tratamiento de las familias, se atienden las demandas y/o necesidades que presentan, realizándose las siguientes actuaciones:

-Información, orientación y tramitación de recursos, prestaciones y/o ayudas tanto municipales como de otras administraciones.

-Valoración de las unidades familiares atendidas desde este Servicio que así lo soliciten de encontrarse en situación de riesgo o exclusión social para su inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda





Protegida, también para las convocatorias de ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados, y emisión de informe social a tal efecto según lo dispuesto en la Orden reguladora de la Convocatoria.

-Información y gestión de las ayudas solicitadas por las familias en relación a las prestaciones complementarias que desde estos Servicios Sociales se gestionan, éstas son:

1. Programa Municipal de Ayudas para suministros Mínimos Vitales y Prestaciones de Urgencia Social, en éste programa se contemplan las siguientes ayudas:

1. Ayudas para suministros vitales:

- a) Gastos de energía eléctrica que se generen a partir de no poder hacer frente a la tarifa contratada o bono social para el suministro eléctrico.
- b) Gastos derivados del suministro de agua, alcantarillado y basura que se generen a partir de no poder hacer frente a la tarifa contratada, con bonificaciones o no, que cada suministrador local disponga para el suministro de éstos servicios

2. Otras prestaciones de urgencia social:

a) Gastos necesarios para el disfrute y mantenimiento de la vivienda o alojamiento habitual. Gastos de alquiler, siempre que su impago redunde en un desalojo. Alojamiento en situaciones de necesidad en albergues o establecimientos de hostelería.

b) Gastos de reparaciones urgentes y básicas en las viviendas.

2. **Programa Municipal de Ayudas de Emergencia Social.** Entre los gastos que se cubre se encuentra:

- Acceso a una nueva vivienda por Desahucio Social, Insuficientes condiciones de habitabilidad o seguridad, problemas que dificulten gravemente la convivencia familiar, por enfermedad de algún miembro de la unidad familiar que justifique la necesidad de acceder a una nueva vivienda.
- Gastos por formalización de contratos de suministros de luz y agua, sin comprender las deudas que por otros conceptos estuvieran presentes.
- Gastos relacionados con alojamientos temporales en pensiones, hoteles u otros, ante contingencias extraordinarias sobrevenidas como inundaciones, incendios, violencia género-familiar, etc. cuando no se dispone de redes de apoyo ni medios para hacer frente a dichas situaciones.

3. **Programa de Ayudas Económicas familiares,** se destinan para cubrir





fundamentalmente las necesidades básicas de los menores en el siguiente orden de prioridad:

1. Necesidades básicas, entendiendo por éstas: adquisición de alimentos, ropa, calzado, productos de aseo personal e higiene doméstica, provisión de leche de continuidad, así como de medicamentos, que requieran en todo caso de prescripción médica.

2. Otras necesidades: pañales, material escolar no financiado por la Consejería competente en materia de Educación, acceso a recursos educativos que desempeñen una función de integración de la persona menor; así como también serán susceptibles de financiación los gastos derivados de transporte u otros que así se recojan motivadamente en la prescripción del informe social.

3. Excepcionalmente, en caso debidamente motivados por las circunstancias de la unidad familiar, podrán incluirse alquiler de vivienda, suministros básicos de electricidad, gas y agua, así como adquisición de mobiliario y enseres básicos, que indirectamente incidan en el bienestar del menor.

Del total de familias atendidas (284), 82 familias (que suponen el 28,9% del total de familias) han sido beneficiarias de prestaciones complementarias, que se desglosan de la siguiente forma:

- 62 familias han sido beneficiarias de ayudas con cargo a los Programas

de ayudas para suministros mínimos vitales y prestaciones de urgencia social y de Emergencia Social, de las que 29 familias fueron atendidas por el Programa de Intervención a Familias con Menores y 33 por el Programa de Tratamiento a Familias con Menores.

- El gasto total en ayudas de estos programas realizado en este servicio ha ascendido a 22.983,07 Euros con un total de 219 ayudas tramitadas.
- En el Programa de Ayudas Económicas Familiares han sido beneficiarias un total de 20 familias, que se corresponden con 46 menores. Estas A.E.F., son temporales y se conceden durante seis meses, su cuantía depende del número de menores de edad que convivan en el domicilio, la cuantía mínima es de 1.614 euros, (a razón de 269 euros al mes, un total de seis meses), del total de ayudas, se destinaron dos ayudas al pago del alquiler de la vivienda.

Demandas de las familias realizadas en relación a la vivienda.

Referente a la vivienda, 11 familias han realizado demandas de carácter económico, concediéndose un total de 11 ayudas, que ha supuesto un importe de 8.163,57 euros. Estas ayudas han sido en concepto de gastos de alquiler de la vivienda, 10 por un importe de 6.713,57 euros del Programa municipal de ayudas para suministros mínimos vitales y prestaciones de urgencia social y 3 ayudas en concepto de acceso a nueva vivienda en régimen de alquiler por un importe de





1.450 euros, en la mayoría de estas demandas el motivo de la ayuda era por desahucio de la vivienda anterior con cargo al Programa de Ayudas de emergencia social.

Del total de familias (11), que se les ha concedido ayudas, 2 han sido atendidas por el Equipo de Intervención Familiar y 9 por el Equipo de Tratamiento Familiar.

Área de intervención grupal y comunitaria

Comprende actuaciones a nivel comunitario, como son:

- Programa de Prevención Comunitaria “San Fernando Ante las drogas”, integra el desarrollo de actuaciones a nivel preventivo en los ámbitos comunitario, familiar, escolar y laboral. En el ejercicio 2017, se han realizado actuaciones de carácter preventivo atendiéndose a 449 familias, a través de las siguientes actuaciones:
 1. Proyecto de apoyo y formación a las familias: 235 familias y 574 menores.
 2. Proyecto de apoyo y formación a las familias en situación de riesgo o vulnerabilidad social: 73 familias y 180 menores.
 3. XVIII Encuentro de padres y madres: 115 familias y 62 menores.
 4. Proyecto de intervención con adolescentes en riesgo: 26 menores.

- Convenio de Cooperación suscrito entre las Delegaciones Territoriales de la Consejería para la Igualdad y Bienestar Social y de Educación de la Junta de Andalucía y este Ayuntamiento para la Prevención, Seguimiento y Control del Absentismo Escolar. En el curso escolar 2016/2017 se han atendido un total de 31 menores absentistas, que se corresponden con 29 familias.
- Convenio de Colaboración para ejecución de medidas judiciales de menores infractores alternativas a las privativas de libertad del Excmo. Ayuntamiento de San Fernando y la Junta de Andalucía. Se han atendido un total de 8 jóvenes, pertenecientes a 8 familias.

Personas mayores.

El colectivo de mayores formado por las personas mayores de 65 años en situación vulnerable, se refiere, fundamentalmente a aquéllos que viven solos y a los que residen en viviendas inadecuadas.

El 14,36 % de la población total de San Fernando está formado por habitantes mayores de 65 años, según IECA 2014. Dentro de éste colectivo son 6.287 personas las que superan los 75 años de edad.





Este grupo es muy vulnerable por carecer de apoyo social generalmente, y por otras razones como los posibles problemas físicos (incapacidades, minusvalías, etc.) y por razones generacionales, debidas a las carencias sociales y culturales.

La tendencia ha sido el aumento progresivo, como puede observarse de los datos recogidos del padrón de los últimos años, favorecidos por el aumento de la esperanza de vida, además de proceder de generaciones de población con alta natalidad.

La tasa de dependencia referida a personas mayores también aumenta a lo largo de los últimos años.

Como consecuencia del aumento del número de personas mayores que viven solas, desde los servicios sociales municipales se recibe mayor demanda de atención por parte de este colectivo. Así durante el último año, desde el Programa de Mayores de los Servicios Sociales Municipales del Ayuntamiento de San Fernando, se registran las siguientes actuaciones:

- Servicio de Teleasistencia.
- Tramitación de plaza por emergencia social de carácter residencial para mayores
- Ayuda a domicilio
- Ayuda a domicilio en SAD dependencia

Este colectivo, sobre todo el de mayores que viven solos, presenta un alto riesgo de exclusión de tipo residencial, debido a la posibilidad de encontrarse tanto sin hogar y sin vivienda, o disponer de una vivienda insegura, o en los casos de vivienda inadecuadas (infravivienda, barreras arquitectónicas)

Jóvenes en situación vulnerable

Dentro de éste colectivo, cabe destacar el de los menores en situación vulnerable, que son aquellos menores que se encuentran en centros de protección o en situación de tutela o guarda.

Según el Observatorio de la Infancia de Andalucía a partir de datos de la consejería de Salud y bienestar social, Sevilla y Cádiz son las provincias con mayor número de acogimientos residenciales registrados.

Desde los Servicios Sociales municipales que se ocupan de la intervención con familia, gestionando las prestaciones básicas de servicios sociales y de los planes de apoyo a la familia, atendiendo a cientos de familias durante el año 2016.

Son destinatarios de servicios sociales al menor, las unidades familiares con menores de edad a su cargo, del término municipal de San Fernando, ya sea por vínculo biológico, de adopción, u acogimiento, que estén envueltos en dinámicas familiares que inciden negativamente en el desarrollo integral de los menores.



Personas en vivienda insegura: situaciones de violencia de género, desahucio, sin título legal.

Se trata de situaciones en las que las personas y familias, aun teniendo un espacio físico digno y adecuado para vivir, no tienen estabilidad para su desarrollo humano al estar condicionado por un alto grado de inseguridad en la tenencia, ya sea de tipo jurídico y económico, o inseguridad física y/o psicológica por violencia de género, maltrato, etc.

Esta forma de exclusión residencial se refleja en las siguientes situaciones, especialmente agravadas en los últimos años, a lo que ha contribuido el considerable aumento del paro, la temporalidad de los empleos y los bajos salarios:

- a) Acogimiento en casa de familiares, amigos ...
- b) Vuelta al hogar de los progenitores, de los que se habían emancipados.
- c) Vivienda compartida, con título de tenencia compartido.
- d) Subarriendo de habitaciones.
- e) Ocupación de viviendas vacías.
- f) Viviendas en proceso de ejecución, desahucio.

Mujeres en situaciones vulnerables

El Ayuntamiento de San Fernando, a través de la Concejalía de la Mujer perteneciente al Área de Inclusión y Políticas Sociales, realiza la gestión y coordinación de las actuaciones relativas al sector de la mujer, de la lucha contra la violencia de género, de la erradicación de la discriminación por razón de sexo y de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres.

Los servicios de atención y asistencia a la mujer y de promoción de la igualdad de oportunidades son servicios básicos y esenciales para la comunidad teniendo el carácter de servicios de interés general considerándose como tales las prestaciones que realizan a favor de la ciudadanía las entidades locales, orientadas a hacer efectivos los principios rectores de las políticas sociales públicas contenidas en el Estatuto de Autonomía de Andalucía.

Desde la Concejalía de la Mujer se realiza un amplio catálogo de servicios y actividades cuyo objetivo primordial es el avance en materia de igualdad de oportunidades y en la erradicación de la violencia de Género.

Las líneas de actuación son principalmente la sensibilización, la educación/formación y el asesoramiento/intervención.

Dentro de las acciones desarrolladas por la Concejalía de la mujer en pro del



fomento de la igualdad de oportunidades y orientado la actividad hacia la población joven, se han triplicado la oferta educativa entre el alumnado de Primaria, Secundaria, Bachiller y Formación Profesional trabajando la Conciliación y Corresponsabilidad Familiar a través de talleres que promueven entre chicos y chicas la superación de los estereotipos asociados a sus roles de género, también se han implementado tanto los talleres de Sensibilización en Género como los de Súmate a la Igualdad o Prevención de la Violencia de Género en las Redes Sociales a fin de que analicen el concepto de género y fomenten el análisis crítico.

Por otra parte, se ha introducido la Salud Diferencial, que tiene como objetivo fortalecer la calidad de vida de las mujeres y contribuir al fomento de hábitos saludables especialmente hacia mujeres que sufren secuelas derivadas de la violencia de la violencia de género.

Siguiendo la línea de trabajo del fomento de la participación social orientada al tejido asociativo se han puesto en marcha, de manera novedosa, un bloque de talleres con contenidos relacionados con la igualdad de oportunidades y el crecimiento personal, trabajando con las mujeres asociadas, la gestión emocional, las habilidades sociales, la sororidad y el liderazgo contribuyendo además el favorecimiento de las relaciones entre los distintos colectivos de mujeres.

Desde el Departamento de Formación se ha comprometido con la Igualdad de

Oportunidades, aplicando medidas de acción positiva hacia las mujeres programando cursos tales como: Competencias Prelaborales, Estrategias y Técnicas de Búsqueda de empleo, Habilidades Sociales, Manipulación de Alimentos, Ayudantes de hostelería, Auxiliar de comedor y de Comercio, Prevención de Riesgos laborales, tanto a nivel general como en el sector comercio, Auxiliar de Ayuda a domicilio...

Todos ellos dirigidos exclusivamente a mujeres, prestándose especial atención a la incorporación de aquellas mujeres que puedan estar en situación de violencia de género, con el objetivo primordial de facilitar el acceso al mercado laboral.

Situaciones de violencia de género

El último informe del Observatorio para la Violencia Doméstica y de Género, del Consejo General del Poder Judicial, registra en España un total de 126.742 procesos, donde han aumentado el número de denuncias por violencia de género y el de Órdenes de Protección solicitadas, llegando a ser ésta últimas un total de 33.176 solicitudes.

Entre las medidas penales derivadas de éstas órdenes de protección y de medidas cautelares se encuentran las siguientes. Privativas de libertad, salida del domicilio, orden de alejamiento, prohibición de comunicación, de volver a lugar, suspensión de tenencia y uso de armas y otras. En el 90 % de los casos se adopta





como medida la orden de alejamiento y la prohibición de comunicar.

Entre las medias civiles están: la atribución de la vivienda, la permuta de la vivienda, suspensión de régimen de visitas, de la patria potestad, de la guardia y custodia, la prestación de alimentos y la protección del menor y otras. El 21,2% suponen la atribución de la vivienda a la víctima y en el 25% supone la obligación de la prestación de alimentos.

Es por ello la importancia que recae sobre la disposición de vivienda segura y accesible para las víctimas de violencia de género, recogiendo como uno de los Grupos de especial Protección entre los inscritos en el vigente Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en San Fernando. Así, en éste Registro, del municipio de San Fernando, y que viene siendo gestionado por ESISA, se han recogido desde su puesta en marcha en junio de 2010 hasta la fecha, un total de 86 inscripciones acogidas al grupo de especial protección como víctimas de violencia de género.

Inscribirse en este grupo supone una valoración de la situación de vivienda insegura y/o inadecuada de las víctimas de violencia de género, como recoge el Decreto 1/2010 de 10 de enero, que aprueba el Reglamento Regulator de estos Registros, indicándose lo siguiente:

En su artículo 5.2c) permite que se inscriban las personas que,

teniendo otra vivienda en propiedad o adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por ser causa de ser víctima de violencia de género.

En su artículo, 7.6 f) recoge el caso en el que, mediante resolución judicial, quede determinado que un miembro de la inscripción ha sido víctima de malos tratos, de violencia doméstica o de género, por parte de otro de los integrantes de la solicitud, de forma que el Registro excluirá a éste último.

En el artículo 8.1c) se exige a los demandantes que acrediten la condición de víctima de violencia de género de cumplir alguna de las condiciones exigidas como es empadronamiento y antigüedad mínima.

Desde la Concejalía de la mujer a través del Departamento de Información y la Asesoría Jurídica, la atención individualizada a mujeres víctimas de violencia de género es una de las actuaciones principales que se lleva a cabo en la Concejalía de la Mujer a través del Departamento de Información y la Asesoría Jurídica.

En el año 2016 el recuento total de consultas en la Asesoría Jurídica asciende a 821 consultas de las que 373 estaban directamente relacionadas con violencia de





género.

Durante el año 2016, se han abierto en la Asesoría jurídica 162 nuevos expedientes, con ello se alcanza la cifra de 5.316 expedientes desde que se puso en marcha este servicio.

Existe también el proyecto de Terapias Grupales para Mujeres Víctimas de Violencia de Género, lo lleva a cabo el Instituto Andaluz de la Mujer y el Colegio Oficial de Psicología de Andalucía Occidental (COPA) en los Centros Municipales de Información a la Mujer (CMIM).

3.1.2.2. Situaciones en materia de ejecuciones hipotecarias y desahucios.

La ejecución de una hipoteca o de un aval asociado o el impago de la renta de alquiler de una vivienda, está causando actualmente graves efectos sobre los ciudadanos que pierden sus hogares.

Desahucios derivados de ejecución hipotecaria

El INE realiza trimestralmente una estadística sobre datos de ejecución hipotecarias, para dar respuesta al interés generado en los últimos años porque hasta hace poco solo se disponía de información básica procedente de la estadística judicial. Así durante el año 2016, solo en la comunidad autónoma de

Andalucía se ejecutaron hipotecas de 20.611 fincas.

Según los datos de CGPJ, recogidos en el Plan de Acción para la Inclusión Social 2013-2016, estatal, hasta el 2006 el número de ejecuciones hipotecarias iniciadas anualmente no superaban las 20.000, mientras que en el año 2007 superaban las 25.000. A partir de 2008 aumentan cada año.

Siguiendo lo indicado en dicho Plan, puede utilizarse como indicador de la pérdida de vivienda el número de lanzamientos realizados en las estadísticas del CGPJ, aunque hay que tener en cuenta que contabiliza a inmuebles que no son viviendas y a segundas residencias

Para poder analizar y dar respuesta a las situaciones de desahucios de vivienda en el municipio, es necesario conocer, al menos con carácter aproximado, la evolución de las ejecuciones hipotecarias distinguiendo según la naturaleza de las fincas.

En el primer trimestre del año 2017, se inició una ejecución hipotecaria, entendida ésta como un procedimiento por el que se ordena la venta de un inmueble gravado por hipoteca, por impago de ésta. No todas las ejecuciones terminan en lanzamiento y un procedimiento puede dar lugar a varias ejecuciones.





Teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble hipotecado en los datos ofrecidos por el INE en su última “Estadística sobre ejecuciones hipotecarias” para el primer trimestre de 2017, podemos distinguir:

	ESPAÑA	ANDALUCIA
Total fincas rústicas	831	264
Total fincas urbanas: Viviendas	9.153	2.661
Total fincas urbanas: Solares	712	296
Total fincas urbanas: Otros	6.304	1.547
Total fincas	17.000	4.768

Desahucios derivados de la Ley de Arrendamientos Urbanos

La estadística de arrendamientos urbanos del INE recoge en el año 2016 lo siguiente:

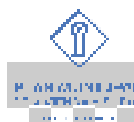
	ESPAÑA	ANDALUCIA
Falta de pago de renta y cantidades asimiladas	8.588	1.238
Subarriendo o cesión in consentidas	33	5
Actividades molestas, insalubres o peligrosas	8	2
No uso como vivienda permanente	3	0
Realización de daños u obras no consentidas	12	4
TOTAL	9.916	1.413

3.1.2.3 Inmigrantes

Según los datos obtenidos del año 2016 del IECA (tabla nº 5) según el padrón municipal tenemos la siguiente población inmigrante:

San Fernando consta con una población inmigrante bastante pequeña, aunque en comparación con la media andaluza es alta, situada en el 10,37 % de la población frente al 2,75% en Andalucía. Actualmente está en claro descenso la inmigración extranjera, donde alcanzó su población máxima el año 2.012 con 1.133 habitantes extranjeros. La única nacionalidad que ha ido subiendo año tras año es la marroquí, la cual, cada año aumenta con un porcentaje que representa el 21,85% del total de la población extranjera, prueba evidente que se va produciendo una consolidación familiar de la existente y que a la vez abre camino a nuevos ciudadanos de dicha nacionalidad.

		Lugar de nacimiento						
		Marruecos	Reino Unido	Rumanía	Argentina	Alemania	Colombia	Francia
Año	Territorio	Población	Población	Población	Población	Población	Población	Población
2016	San Fernando	413	24	127	69	114	170	78





3.1.3 ANÁLISIS DE LA DEMANDA. NECESIDAD DE VIVIENDA.

LOS DATOS ACTUALIZADOS DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (RPM DVP).

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPM DVP) de San Fernando entró en funcionamiento el día 10 de junio de 2010, encargándose la Empresa de Suelo Islaña (ESISA), de su gestión y dirección mediante la correspondiente encomienda de gestión de pleno.

El 30 de enero de 2012 se publica en el BOJA el 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.

El Ayuntamiento de San Fernando aprobó definitivamente la Ordenanza reguladora del funcionamiento del registro público municipal de demandantes de vivienda protegida de San Fernando acogida al nuevo Reglamento por acuerdo del Pleno Municipal en sesión celebrada el 28 de septiembre de 2012.

Desde la puesta en marcha del Registro Municipal de Vivienda Protegida, el 10 de junio de 2010, se han realizado 4118 inscripciones, número correspondiente a

las solicitudes inscritas hasta mayo de 2018.

Del estudio de estas inscripciones se obtienen los regímenes de vivienda a las que pueden tener acceso los demandantes, según sus ingresos y necesidades familiares, lo que resulta esencial a la hora de planificar las actuaciones previstas en este Plan Municipal de Vivienda, su número y sus tipologías, teniendo en cuenta también las características de esta ciudad.

1.- En primer lugar y en cuanto al **régimen de acceso** interesado por los usuarios podemos destacar los siguientes datos:



En el cuadro se establece dicho régimen en función de los distintos regímenes de



acceso a la vivienda. Se detallan las solicitudes presentadas por los interesados en la compra de vivienda, el arrendamiento o el acceso a la propiedad desde el alquiler.

La principal característica que podemos extraer es que efectivamente hay un interés claro en la compra de la vivienda. Más de 2000 unidades familiares esperan la posible adquisición de su vivienda.

Algunas más han solicitado acceder a la vivienda en alquiler al entender que no poseen los recursos económicos necesarios para la compra de la vivienda.

Pero sin duda, es de destacar el alto número de solicitantes que desde el inicio de la actividad del registro se han interesado por el acceso a la vivienda en alquiler con opción de compra. Son familias que en el momento de presentar su solicitud o actualizar sus datos no prevén poder contar con las cantidades necesarias para proceder a la compra ni con las garantías suficientes para acceder a la financiación, pero que esperan mejorar su situación en un futuro y para ello pretenden la adjudicación de una vivienda en alquiler durante algunos años para luego poder alcanzar el posible acceso a la propiedad cuando su mejor situación lo permita.

En este cuadro observamos el mismo dato, pero desde el punto de vista de las inscripciones activas practicadas.



2.- De vital trascendencia resulta el dato de los **ingresos** de las unidades familiares solicitantes:

Del diagrama que a continuación se reproduce resulta un dato completamente demoledor, y es que la inmensa mayoría de los solicitantes de vivienda en alquiler tienen unos ingresos reconocidos que se sitúan por debajo del IPREM.

Solo una mínima parte de los inscritos mantiene ingresos por encima de 2 veces el citado índice y es casi nula la existencia de familias con más de 3 veces dicho indicador.





El IPREM es el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples que anualmente publica el Estado como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. Nació en 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas.

El IPREM mensual para 2018 asciende a 537,84 €, lo que significa que un 63% de familias solicitantes de alquiler viven con recursos inferiores a estos.

No es necesario advertir que todas estas familias y el altísimo porcentaje que se sitúa por debajo de 2 veces el IPREM, un 94% de las solicitantes de vivienda en régimen de alquiler, están directamente excluidas del mercado de la vivienda

libre.

3.- Otro de los elementos importantes a destacar del estudio realizado, es el relativo a cuantas familias de entre las solicitantes en cualquiera de sus regímenes, están incluidas en alguno de los grupos que la normativa establece como de **especial protección**.

Y aquí una vez más, hay un dato que destaca sobre el resto.



2.748 unidades familiares o de convivencia, o solicitantes individuales están incluidos dentro del grupo de los jóvenes. Se trata por lo general de personas o





parejas que acaban de acceder a la vida laboral y que quieren iniciar una vida independiente, siendo mayoritaria la solicitud de vivienda en alquiler con opción de compra.

Destacan también en este apartado, las solicitudes que acreditan su situación o el riesgo de exclusión social, tenido en cuenta en la ordenanza municipal para la adjudicación de vivienda en alquiler. También destacan por su número las de personas con movilidad reducida y familias monoparentales con hijos a su cargo.

4.- En cuanto al número de dormitorios más solicitado destaca el de tres.



Sin perjuicio de cual sea el número de dormitorios solicitado por los interesados,

Esisa se encarga del encuadre de cada unidad familiar solicitante en función a los criterios establecidos por la Ordenanza Municipal en base a la composición familiar.

5.- En cuanto a las solicitudes de personas con movilidad reducida potenciales adjudicatarios de vivienda adaptada, a continuación, se detalla la situación de las solicitudes presentadas.



Destaca que sobre el total de solicitantes que han manifestado algún tipo de discapacidad, el 95% no han llegado a acreditarla mediante la documentación que les ha sido exigida.



6.- En cuanto a la preferencia para la adjudicación de vivienda en la localidad, solo un 3% de los solicitantes han manifestado tener San Fernando como segundo municipio, habiendo por tanto solicitado vivienda en otra localidad con carácter preferente.





3.2 ANALISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

3.2.1. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.

INTRODUCCIÓN.

Realizar un trabajo de estudio y diagnóstico de la ciudad desde el punto de vista urbanístico e inmobiliario precisa de un importante trabajo de recogida de datos a través de distintas vías con el fin de obtener una visión global de la situación del parque inmobiliario junto al conocimiento detallado de las distintas zonas de la ciudad y de las características singulares y comunes que cada una de ellas presenta, junto a los posibles desarrollos urbanos

Por ello este análisis se va a nutrir de varias fuentes:

- Los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía dependiente de la Consejería de Economía y Conocimiento de la Junta.
- Los datos catastrales actualizados.
- Los obtenidos del área de informática del Ayuntamiento de San Fernando.
- Los propios, obtenidos y elaborados por la empresa.

Los datos obtenidos del INE e IECA tienen la ventaja de su exhaustividad, pero no están actualizados. Con referencia 1 de noviembre de 2011 el INE realizó sus últimos Censos de Población y Viviendas, la operación estadística de mayor envergadura que el INE realiza cada diez años. La investigación permite conocer las características de:

- Las personas: sexo, edad, nacionalidad, estudios, situación laboral, migraciones y movilidad.
- Los hogares: tamaño, composición, parejas y núcleos.
- Los edificios: número de plantas, estado, año de construcción.
- Las viviendas: régimen de tenencia, superficie, habitaciones ...

Lógicamente, ese estudio general va a ser tenido en cuenta en este diagnóstico, aunque, lógicamente el análisis que precisa el PMVS necesita de datos más actualizados.

Es por todo ello que, a la vista de los datos catastrales, de los proporcionados por el Ayuntamiento de la Ciudad, por las compañías suministradoras de agua y energía eléctrica, se ha elaborado un completo estudio en el que desde su inicio nos propusimos dividir la ciudad en zonas o sectores para mayor detalle del examen de cada una de ellas.

De esta forma se incorporan al presente Plan datos de las siguientes zonas:



- Casco Histórico (Peprich)
- Camposoto Este.
- Camposoto Oeste.
- Villa Maruja.
- Cobreros Viejo.
- Ardila.
- Avda. de la Marina.
- Sacramento-Villarrubí.
- Parque Almirante Laulhé.
- Van Hallen-San Marcos-Ronda del Estero.
- San Ignacio-Paseo General Lobo.
- Cobreros Nuevo-Merendero.
- Carlos III-Barriada Bazán.
- Casería de Ossio.

Con la información obtenida se incorporarán al Plan datos como el número de edificios y viviendas existentes en general y en cada una de las zonas, localización de zonas de infravivienda, antigüedad de los edificios, edificios sin ascensor y con carencias de distintos tipos o vivienda vacía.

Ese trabajo de diagnóstico, como venimos diciendo, resultará básico a la hora de examinar las debilidades de cada una de las zonas y proponer aquellas medidas que más útiles puedan resultar para su subsanación.

3.2.1.1. PARQUE DE VIVIENDAS EXISTENTES.

El presente apartado tiene como objetivo primordial proporcionar una visión de la situación actual que presentan los edificios, viviendas y hogares de San Fernando, así como mostrar su evolución en los últimos años.

Las variables de interés que han sido consideradas en el estudio, basadas en datos obtenidos del Censo de Población y Viviendas del INE e IECA. y a partir de las cuales se ha tratado de caracterizar el municipio, se indican a continuación:

- Edificios destinados principalmente a viviendas: número y tipo, año de construcción.
- Viviendas: número, tipos y superficies.
- Hogares: régimen de tenencia, tamaño...

El estudio realizado tiene carácter fundamentalmente descriptivo, ilustrado con profusión de gráficos, que permiten captar rápidamente las características principales de los elementos analizados (edificios, viviendas y hogares), y en el que se incluyen diferentes indicadores estructurales. Los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011 en que se fundamenta este análisis proceden del Instituto Estadístico de Andalucía que cada 10 años realiza un estudio amplio al respecto. Éstos han sido sometidos, con carácter previo a su explotación estadística, a un proceso de agregación y estructuración, acorde con el alcance



del estudio.

El Censo de Viviendas es el conjunto de operaciones tendentes a recopilar, resumir, valorar, analizar y publicar los datos relativos a todos los lugares destinados a habitación humana que han sido concebidos como tales, y a enumerar aquellos que no habiendo sido concebidos para este fin tienen sin embargo ese uso. Con objeto de contextualizar los resultados del estudio, en el análisis del municipio se han establecido comparaciones, tanto en términos absolutos como relativos, con la Provincia de Cádiz.

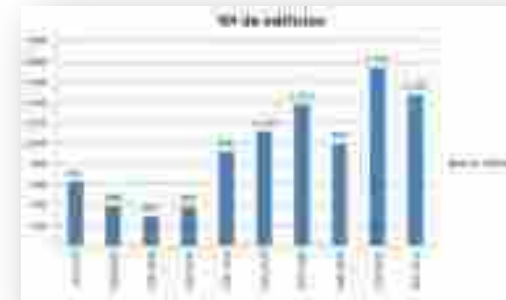
Desde este plan, de conformidad con la legislación autonómica en vigor en materia de urbanismo, vivienda y suelo (y siempre de forma coordinada con el Plan General), es necesario establecer las principales líneas de acción para resolver situaciones detectadas en cuanto a la carencia de una vivienda digna y adecuada en determinados sectores de la población y, por otra parte, en relación con la rehabilitación del caserío urbano.

Por otro lado, será necesario definir medidas para la ocupación de la vivienda vacía y para la puesta en valor de la vivienda usada. Estas dos cuestiones completarían el abanico de posibilidades que en materia de vivienda sería necesario integrar, no sólo en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo sino también en el Plan General. Para que la aplicación de distintos regímenes de protección de viviendas, en función de cada zona, tenga cabida en San Fernando habría que,

al margen del estudio de la demanda, analizar el potencial en materia de vivienda protegida que poseen los suelos que formen parte de los nuevos crecimientos o reformas interiores en el Plan General.

a.- Características generales.

El número de edificios principalmente destinados a viviendas existentes en San Fernando en el año 2011 se elevaba a 9.504 edificios de los que 9.284 se destinan exclusivamente a viviendas, de acuerdo con los datos obtenidos del INE, en el Censo de Población y Viviendas realizado en dicho año. La información recogida en dicho informe, indica que el 34,53 % de los edificios existentes en San Fernando se ha construido desde 2.001, y si ampliamos la franja temporal a los edificios posteriores a 1.981 el porcentaje aumenta hasta el 45,23 %. Por otro lado, los edificios construidos antes de 1981 suponen un total de 5.085 de la totalidad de los inmuebles actuales, lo que supone 54,77% del parque de edificios, siempre hablando de edificios destinado a uso residencial.





El 40 % de los edificios de San Fernando poseen una antigüedad superior a 50 años (3.714 edificios) y algo más del 34,53 % inferior a 30 años (2.785 edificios). Centrándonos en el parque de viviendas de San Fernando dentro de los edificios destinados a uso residencial tenemos un total de 41.515 viviendas, de las cuales, las viviendas principales representan el 7,57 % del total provincial. Si se comparan datos de densidades de viviendas se obtiene que la densidad en San Fernando es de 1.273,47 viviendas/km² y para la Provincia de Cádiz obtenemos una densidad de 83,18 viviendas/km², bastante superior debido principalmente a la extensión superficial de unos 32 km², una de las más bajas de la provincia. De la extensión total la gran mayoría del terreno corresponde con Parque Natural y Zona de servidumbre Militar.

Según el gráfico anterior San Fernando no tiene un elevado número de viviendas secundarias o vacías, siendo mayormente una ciudad residencial con el 81,71% de las viviendas principales, 5,66% de viviendas secundarias y 12,63% de viviendas vacías, según datos del IECA (Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE).





Viviendas totales en el Municipio			
Año de Construcción	Ocupación Principal		
	1ª Residencia	2ª Residencia	Vacía
Antes 1900	643	50	465
1900 a 1920	515	15	237
1921 a 1940	405	47	37
1941 a 1950	729	158	151
1951 a 1960	2.424	124	519
1961 a 1970	3.095	123	815
1971 a 1980	8.590	558	1.498
1981 a 1990	5.162	103	420
1991 a 2000	4.460	419	380
2001 a 2011	6.925	659	668
2011 en adelante	973	93	56
Total	33.921	2.349	5.246

Un dato llamativo corresponde al censo de viviendas vacías del municipio con un 12,63 % del total, donde la mayoría de estas viviendas, alrededor del 70%, se corresponde con viviendas ejecutadas antes de la burbuja inmobiliaria, en el siglo anterior entre la década de los 60 y 90. Más adelante nos detendremos en un exhaustivo análisis de estos datos, comparándolos por los obtenidos por la empresa.

Por edad de la construcción, el parque de vivienda del Casco Histórico no presenta un importante envejecimiento. Del total de viviendas, principales y no principales, censadas en el municipio, 9.575 viviendas pertenecen al Casco Histórico y únicamente 109 son anteriores al siglo XX. Para el resto de la ciudad tenemos un número de 1.049 viviendas anteriores al siglo XX. Son 1.256 las viviendas que están datadas entre los años 1900 y 1940, localizadas unas 123 en el Casco Histórico.

En la década 1941-1950 se construyeron 1.038 viviendas, y 142 en el Casco Histórico. En total, registradas por año de construcción en el Censo de 2011, 3.452 viviendas son anteriores al año 1950 situadas casi en su totalidad fuera del Casco Histórico.

Cabe destacar un importante incremento del parque de viviendas en la década de los años 50, cuando se construyeron 3.067 viviendas, y en la década de los años 60, con la construcción de 4.033 viviendas. Es a partir de la segunda mitad del





siglo pasado cuando comienza a construirse un volumen importante de viviendas fuera del Casco Histórico, En esa década llegan a 2.411 las construidas en el Casco Histórico, lo que representa un 33,96% de las viviendas totales construidas.

El punto álgido de crecimiento en la construcción de viviendas se alcanzó en la década de los años 70 (1971-1980), durante la cual se construyeron 10.646 viviendas, de las cuales 2.855 aproximadamente un 26,82% se construyeron en el Casco Histórico.

Entre los años 1981-1990 disminuyó notablemente el ritmo de construcción con un volumen de 5.685 nuevas viviendas, de las que un 82,16 % se sitúan fuera del Casco Histórico y de las que se registran 5.162 como viviendas principales en el último censo. El ritmo sigue decreciendo en las siguientes décadas llegando a únicamente construir 1.122 viviendas a partir del año 2.011.

El número de viviendas vacías es muy llamativo, ya que, no se corresponde con el número de viviendas disponibles en alquiler en cualquier portal inmobiliario. La escasez de viviendas en alquiler contrasta frontalmente con el número de viviendas vacías. Este dato está cogido del Censo de Población y Vivienda, por lo que se entiende que no existen personas empadronadas en esas viviendas, pero presumiblemente no se encuentren vacías, sino que estarán en alquiler, pero sin contrato declarado.

El INE define el término vivienda vacía o desocupada como: “disponible para venta o alquiler, o simplemente abandonada”. Por lo tanto, de inicio, esta definición nos indica que hay acepciones dentro de la definición –abandonadas- que aleja a todas las viviendas incluidas en ese grupo como viviendas potencialmente disponibles para el alquiler. De acuerdo con la definición del INE encontramos que dentro de las viviendas vacías pueden encontrarse desde aquellas que hace años no visita nadie a viviendas en mal estado donde generalmente no se puede vivir, pasando por casas de más de 50 años, lo que provoca que el dato global vacías no sea óptimo por definición cuando se quiere hablar de viviendas que podrían salir al mercado del alquiler y que requieran un tratamiento estadístico más profundo si se quiere usar para este fin. Es decir, quedarse con una lectura superficial del dato del INE para concluir el número de viviendas que se podrían alquilar en cualquier ciudad española supone un error grave.

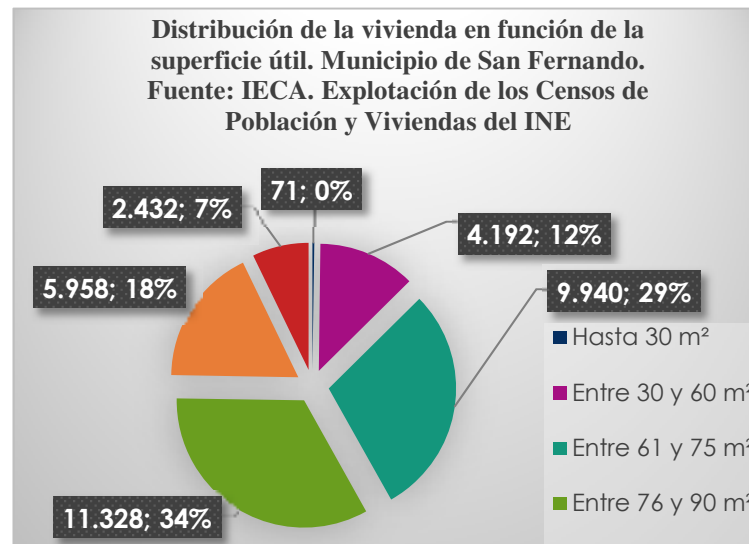
b.- Superficies de las viviendas.

La ratio mayor de superficie útil de la vivienda isleña se sitúa entre los 60 y los 90 m2 útiles, según los datos del Censo de 2011. El mayor número de viviendas se sitúa entre los 76 y 90 m2, al igual que ocurría en el año 2.001. En esta franja se sitúan algo más de 11.300 viviendas seguidas muy de cerca por los hogares que disponen de entre 61 y 75 m2, un total de 9.940.





Las siguientes en número son las viviendas que disponen de entre 91 y 120 m² (unas 5.958), seguidas de las que cuentan con entre 30 y 60 m² (unas 4.192). Mientras que las viviendas de 46-60 m² han aumentado un 15%, las más grandes de 91-120 m² han aumentado en estos últimos diez años un 24%.



Las viviendas de más de 120 m² útiles son más escasas: hay 2.432, que en número son 653 viviendas más que hace diez años en 2001, lo que supone un aumento considerable del 36,7 %.

Situándonos en el extremo opuesto, la vivienda de dimensiones reducidas

consideradas aquellas de hasta 30 m² que en 2001 eran 271 viviendas, una década después no llega a 71 viviendas. Las viviendas pequeñas que tienen entre 30 y 60 m² también han aumentado pasando de 3.646 a unas 4.192 en los datos censales de 2011. Estas viviendas de dimensiones más reducidas están situadas mayoritariamente en el Casco Antiguo de la ciudad.

En resumen, como dato principal de la superficie útil de las viviendas principales predominan las que se encuentran en el rango de 76 y 90 m², representando el 33,40%, seguida por el 29,30% que cuentan con una superficie de entre 61 y 75 m². Siempre dirigido a viviendas de primera residencia, con una media de superficie de 85,66 m².

Territorio	Superficie útil de la vivienda						TOTAL
	Menos de 30 m ²	Entre 30 y 60 m ²	Entre 61 y 75 m ²	Entre 76 y 90 m ²	Entre 91 y 120 m ²	Más de 120 m ²	
San Fernando	71	4.192	9.940	11.328	5.958	2.432	33.921

Los datos se refieren a superficie útil de la vivienda medida en el interior de los muros exteriores de la vivienda, no comprendiendo los sótanos, desvanes, trasteros, buhardillas.

Si ligamos la superficie útil de la vivienda con el programa habitacional existente en la ciudad, considerando “el programa habitacional” como el conjunto de





antecedentes técnicos, económicos y legales desarrollados, además de las viviendas ya construidas, el equipamiento comunitario y los espacios públicos en la ciudad. A todo ello se acompaña la información y los antecedentes relativos a cada uno de los postulantes y sus familias.

En la siguiente tabla se muestra el número total de viviendas según el número de habitaciones (salón, cocina, dormitorios). El programa habitacional más representativo es el formado de 4 a 6 habitaciones, que se corresponden con salón-cocina y de 2 a 4 dormitorios, representando un 82,03 % del total de las viviendas existentes, siendo el piso formado por salón-cocina y tres dormitorios el más representativo con el 45,58 % del total. En una equivalencia podemos deducir que 44.627 personas viven en este modelo de vivienda, lo que supone el 46,11 % de la población y con 15.461 viviendas de San Fernando.

Este cuadro nos permite dirigir los esfuerzos ante las necesidades principales de los ciudadanos en relación al número habitacional más característico de las viviendas públicas a realizar, y optimizar así los recursos edificatorios disponibles.

		Total vvdas.	Según nº de personas					
			1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas
Viviendas Principales	2 habitaciones	733	288	184	0	144	0	0
	3 habitaciones	3.380	772	912	872	743	0	0
	4 habitaciones	6.431	1.460	1.766	1.543	1.321	266	0
	5 habitaciones	15.415	1.901	4.126	4.382	3.923	862	221
	6 habitaciones	5.895	753	1.542	1.235	1.553	661	150
	7 habitaciones	1.224	0	279	314	360	0	0
	8 habitaciones	347	0	0	0	0	0	0
	9 o + habitaciones	393	0	0	0	129	0	0

c.- Evaluación de las condiciones básicas.

En este apartado se relacionan las condiciones básicas de las viviendas, exigibles por la normativa aplicable en esta materia. De esta forma, y de conformidad con las determinaciones que se recogen en el Plan Andaluz de Vivienda podemos





resaltar lo siguiente:

c.1.- Estado de conservación.

Según los datos obtenidos en el Censo de Población y Viviendas del 2011 del Instituto Nacional de Estadística, la mayoría de la edificación de San Fernando un 45,23% no supera los 30 años de antigüedad y si nos desplazamos hasta edificaciones con menos de 50 años estamos en un 72% de la totalidad, debido a esto existe un reducido número de edificaciones en mal estado de conservación. Para describir su estado, el INE realiza la siguiente clasificación:

- Ruinoso: si el edificio se encuentra en alguna de las siguientes situaciones: se encuentra apuntalado, se está tramitando la declaración oficial de ruina o existe declaración oficial de ruina.
- Malo: si el edificio se encuentra en una o varias de las siguientes situaciones: existen grietas acusadas o abombamientos en alguna de sus fachadas, hay hundimientos o falta de horizontalidad en techos o suelos o se aprecia que ha cedido la sustentación del edificio (por ejemplo porque los peldaños de la escalera presentan una inclinación sospechosa).
- Deficiente: si el edificio presenta alguna de las circunstancias

siguientes: las bajadas de lluvia o el sistema de evacuación de aguas residuales están en mal estado, hay humedades en la parte baja del edificio o tiene filtraciones en los tejados o cubiertas.

- Bueno: si el edificio no presenta ninguna de las circunstancias indicadas para los estados ruinosos, malo y deficiente.

Siguiendo esta clasificación podemos considerar que la mayoría de la edificación del municipio se encuentra en un buen estado de conservación, suponiendo el 91,61% de la totalidad. Solo el 6,40% de la edificación podemos considerarla en un estado deficiente. Los edificios que presentan un mayor problema de conservación se agrupan en malo con un 1,35% y ruinosos con un 0,65%. El número total afectado por estas condiciones es de 185 edificios.





		Año de construcción										Total
		Antes de 1900	1900 1920	1921 1940	1941 1950	1951 1960	1961 1970	1971 1980	1981 1990	1991 2001	2002 2011	
Territorio	Estado	Número de edificios										
San Fernando	Total	623	388	287	381	920	1.115	1.371	993	1.736	1.470	9.284
	Ruinoso	25	9	9	4	4	4	4	1	-	-	60
	Malo	46	18	15	12	13	7	6	1	5	2	125
	Alguna deficiencia	71	77	63	62	101	78	110	11	18	3	594
	Bueno	481	284	200	303	802	1.026	1.251	980	1.713	1.465	8.505

Hasta 2012, fecha de vigencia del Plan Autonómico de Vivienda, es perfectamente comprobable la continua convocatoria de ayudas con cargo a los distintos programas de rehabilitación. Posteriormente no ha habido Plan de Vivienda ni ayudas que se hubieran podido gestionar salvo algunas puntuales de adecuación básica y funcional de viviendas.

La reciente aprobación del Plan Estatal de Vivienda y la inminente adecuación del Autonómico propiciarán la próxima aparición de nuevas convocatorias de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía para acometer este tipo de obras con fondos propios y estatales.

En este trabajo rehabilitador y de conservación, ha tenido una influencia decisiva la empresa municipal en la tramitación y gestión de las ayudas procedentes de las distintas Administraciones Públicas con competencias en la materia.

En relación con las medidas de conservación de viviendas en San Fernando, ESISA ha llevado a cabo una importante Gestión de la Rehabilitación y Administración del Parque Inmobiliario en los distintos programas previstos en los Planes de Vivienda y Suelo. A continuación, en tabla adjunta se detalla la incidencia de las tramitaciones realizadas desde la empresa con la Junta de Andalucía, entre los años 1.999 y 2.017.





GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN		1.999	2.000	2.001	2.002	2.003	2.004	2.005	2.006
REHABILITACIÓN AUTONÓMICA	Expedientes iniciados	63	34	56	27	108	199		130
	Habitantes afectados	236	125	201	244	373			
	Presupuestos presentados	359.239,90 €	186.804,75 €						
	Expedientes presentados	59	31						1
	Habitantes afectados	221	110						
	Presupuestos presentados	321.938,79 €	170.627,56 €						
	Subvenciones solicitadas	147.104,33 €	77.965,29 €						
	Expedientes admitidos								
	Expedientes aprobados	48	31	31	22	101	12		
	Presupuestos aprobados	276.243,76 €	218.816,27 €	218.816,27 €	199.104,00 €	542.269,00 €	169.991,85 €		
	Subvenciones concedidas	126.224,78 €	134.626,71 €	119.302,03 €	99.552,00 €	200.886,00 €	44.190,99 €		
	REHABILITACIÓN ESTATAL	Consultas recibidas	150	232	253	224	332	323	
Expedientes tramitados		21	28	19	7	10	14		1
Solicitantes		161	192						
Beneficiarios		157	181						
Presupuestos actuaciones		594.414,05 €	383.320,93 €	336.258,93 €	133.343,83 €	163.002,40 €	8.341,89 €		6.580,50 €
Subvenciones concedidas		432.728,72 €	54.724,08 €	25.800,06 €	15.054,02 €	22.879,87 €	5.998,04 €		0,00 €
REHABILITACIÓN EDIFICIOS (E.P.S.A.)	Consultas recibidas								
	Expedientes tramitados								
	Presupuesto actuaciones								
	Subvenciones concedidas								
REHABILITACIÓN EDIFICIOS (C.O.P.T)	Consultas recibidas								
	Expedientes tramitados								
	Presupuesto actuaciones								
	Subvenciones concedidas								
TRANSFORMACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	Fincas visitadas	68	56		43	35			15
	Expedientes presentados	5	5		4	7			4
	Habitantes afectados	86	246		140	139	69		65
	Presupuestos presentados	167.957,04 €	1.364.933,97 €		885.264,96 €	1.650.000,00 €	10.053,02 €		1.095.176,26 €
	Subvenciones concedidas	59.429,42 €	937.578,88 €		615.222,00 €	1.050.000,00 €	6.583,99 €		575.000,00 €
Adecuación Funcional	Consultas recibidas								
	Expedientes tramitados								
	Presupuesto actuaciones								
	Subvenciones concedidas								
REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS	Consultas recibidas								
	Expedientes tramitados								
	Presupuesto actuaciones								
	Subvenciones concedidas								
PROGRAMA DE ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS	Consultas recibidas								
	Expedientes tramitados								
	Presupuesto actuaciones								
	Subvenciones concedidas								





GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN		2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013	2.014	2.015	2.016	2.017
REHABILITACIÓN AUTONÓMICA	Expedientes iniciados	198	182	98								
	Habitantes afectados											
	Presupuestos presentados											
	Expedientes presentados	57	39	40								
	Habitantes afectados											
	Presupuestos presentados	393.131,86 €	2.288.154,57 €	561.069,00 €								
	Subvenciones solicitadas											
	Expedientes admitidos	46	34	39								
	Expedientes aprobados	19	17	22								
	Presupuestos aprobados	162.548,49 €	188.711,30 €	561.069,00 €								
Subvenciones concedidas	81.274,29 €	94.355,69 €	Sin datos									
REHABILITACIÓN ESTATAL	Consultas recibidas											
	Expedientes tramitados											
	Solicitantes											
	Beneficiarios											
	Presupuestos actuaciones											
	Subvenciones concedidas											
REHABILITACIÓN EDIFICIOS (E.P.S.A.)	Consultas recibidas	176										
	Expedientes tramitados	77										
	Presupuesto actuaciones	438.301,78 €										
	Subvenciones concedidas											
REHABILITACIÓN EDIFICIOS (C.O.P.T)	Consultas recibidas	101	53	22	46							
	Expedientes tramitados	3	7	15	39							
	Presupuesto actuaciones	24.741,35 €	200.048,21 €	447.897,00 €	2.357.345,04 €							
	Subvenciones concedidas											
TRANSFORMACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	Fincas visitadas	4										
	Expedientes presentados		2	21								
	Habitantes afectados	63	58	13								
	Presupuestos presentados		772.934,28 €	806.909,00 €								
	Subvenciones concedidas											
Adecuación Funcional	Consultas recibidas	39						29				51
	Expedientes tramitados	20						4				19
	Presupuesto actuaciones	4.255,65 €						8.043,82 €				36.472,06 €
	Subvenciones concedidas							5.567,66 €				22.633,40 €
REHABILITACIÓN INDIVIDUALIZADA DE VIVIENDAS	Consultas recibidas			40	40							
	Expedientes tramitados			1	2							
	Presupuesto actuaciones			9.416,58 €	17.289,28 €							
	Subvenciones concedidas				Sin datos							
PROGRAMA DE ADECUACIÓN BÁSICA DE VIVIENDAS	Consultas recibidas					41	38					
	Expedientes tramitados					26	11					
	Presupuesto actuaciones					44.468,30 €	23.154,49 €					
	Subvenciones concedidas					36.400,00 €	14.138,50 €					





En la tabla siguiente, se resumen las subvenciones totales recibidas por los ciudadanos de San Fernando en la importante labor de Gestión en la Tramitación de las mismas, en las que se han visto favorecidos más de 2.000 ciudadanos.

Subvenciones concedidas entre los años 1.999-2.013	
Rehabilitación Autonómica	900.412,49 €
Rehabilitación Estatal	557.184,79 €
Rehabilitación Edificios (E.P.S.A.)	- €
Rehabilitación Edificios (C.O.P.T)	- €
Transformación De La Infravivienda	3.243.814,29 €
Adecuación Funcional	28.201,06 €
Rehabilitación Individualizada De Viviendas	- €
Programa de adecuación básica de viviendas	50.538,50 €
Subvenciones concedidas totales	4.757.517,73 €

C.2.- Dotaciones de los Edificios y Viviendas.

- Condiciones de habitabilidad y seguridad.

La normativa aplicable exige a las edificaciones existentes en toda clase de suelo, las condiciones mínimas en materia de habitabilidad y seguridad, recogidas en el presente apartado. El Código Técnico de la Edificación, en adelante CTE, es el

marco normativo por el que se regulan las exigencias básicas de calidad que deben cumplir los edificios, incluidas sus instalaciones, para satisfacer los requisitos básicos de seguridad y habitabilidad.

Los requisitos básicos relativos a la “funcionalidad” y los aspectos funcionales de los elementos constructivos se regirán por su normativa específica, salvo los vinculados a la accesibilidad de personas con movilidad o comunicación reducida, que se desarrollarán en el CTE y, de manera más extensa y específica en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.

Las exigencias básicas deben cumplirse, de la forma que reglamentariamente se establezca, en el proyecto, la construcción, el mantenimiento, la conservación y el uso de los edificios y sus instalaciones, así como en las intervenciones en los edificios existentes. Atendiendo principalmente al Capítulo 3 “Exigencias básicas” del CTE.

Exigencia básica de Seguridad estructural.

Las edificaciones se proyectarán, fabricarán, construirán y mantendrán de forma que cumplan las condiciones de resistencia y estabilidad estructural exigida por la normativa de aplicación, sin que se pueda encontrar afectada por lesiones que





pongan en peligro a sus ocupantes o a terceras personas, o repercutan sobre los predios colindantes. El edificio tendrá un comportamiento estructural adecuado frente a las acciones e influencias previsibles a las que pueda estar sometido durante su construcción y uso previsto.

Exigencia básica de Seguridad en caso de Incendios.

Consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños derivados de un incendio de origen accidental, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Para ello, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas previstas en el DB-SI.

Exigencia básica de Seguridad de Utilización.

Consiste en reducir a límites aceptables el riesgo de que los usuarios de un edificio sufran daños inmediatos durante el uso previsto de los edificios, (riesgo de impacto o de atrapamiento, aprisionamiento, causado por iluminación inadecuada, causado por situaciones con alta ocupación, ahogamiento, causado por vehículos en movimiento o por la acción del rayo), como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento. Para ello, los edificios se proyectarán, construirán, mantendrán y utilizarán de forma que se cumplan las exigencias básicas previstas en el DB-SU.

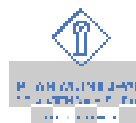
Exigencia básica de Salubridad.

La edificación deberá reunir las condiciones de estanqueidad y aislamiento necesarias para evitar la presencia de agua y humedades que puedan afectar a la salud de las personas, así como disponer de medidas que favorezcan la ventilación y la eliminación de contaminantes procedentes de la evacuación de gases, de forma que se garantice la calidad del aire interior de la edificación.

La edificación deberá contar con un sistema de abastecimiento de agua que posibilite las dotaciones mínimas. El abastecimiento debe permitir un consumo seguido de al menos 50 litros de agua y un caudal mínimo de 10 litros por minuto.

La edificación deberá contar con una red de evacuación de aguas residuales que se encuentre en buen estado de funcionamiento y conecte todos los aparatos que lo requieran, así como con un sistema que cuente con las garantías técnicas necesarias para evitar el peligro de contaminación del terreno y de las aguas subterráneas o superficiales. Ninguno de los espacios habitables puede servir de paso obligado a otros locales que no sean de uso exclusivo de los mismos. El cuarto de aseo no puede ser de paso obligado al resto de piezas habitables.

Todas las piezas habitables deben disponer de iluminación natural desde un espacio abierto exterior o patio de luces, excepto los cuartos de aseo y las dependencias auxiliares. Los huecos de iluminación deben tener una dimensión





suficiente para permitir la renovación del aire en función de la dimensión de la estancia. Los baños y aseos que no dispongan de huecos de ventilación directa al exterior, deben disponer de un sistema de ventilación forzada, con renovación continua de aire, o disponer de un sistema de ventilación mecánica. Los patios deben permitir suficientemente la iluminación y ventilación de las estancias vivideras con luces al mismo.

Exigencia básica de Protección frente al Ruido.

La edificación deberá reunir las condiciones de la normativa de aplicación que consiste en limitar dentro de los edificios, y en condiciones normales de utilización, el riesgo de molestias o enfermedades que el ruido pueda producir a los usuarios, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

Para satisfacer este objetivo, los edificios se proyectarán, construirán, utilizarán y mantendrán de tal forma que los elementos constructivos que conforman sus recintos tengan unas características acústicas adecuadas para reducir la transmisión del ruido aéreo, del ruido de impactos y del ruido y vibraciones de las instalaciones propias del edificio, y para limitar el ruido reverberante de los recintos.

Exigencia básica de Ahorro de Energía.

El objetivo del requisito básico de ahorro de energía consiste en conseguir un uso racional de la energía necesaria para la utilización de los edificios, reduciendo a límites sostenibles su consumo y conseguir asimismo que una parte de este consumo proceda de fuentes de energía renovable, como consecuencia de las características de su proyecto, construcción, uso y mantenimiento.

La aplicación de estos objetivos al parque residencial existente supone un reto de especial trascendencia. La mejora de la eficiencia energética de muchos edificios residenciales no sólo contribuirá a la reducción del consumo energético sino que también mejorará de manera considerable las condiciones de vida y el confort de sus residentes.

- Dimensiones mínimas de las viviendas.

La Orden de 21 de julio de 2.008, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía dispone en el capítulo III art. 3 “Composición, programas y habitaciones de las viviendas” las dimensiones máximas para los distintos tipos de viviendas en función del número de dormitorios. En el art. 8 se fijan las superficies mínimas de las habitaciones, y en todo caso, una vivienda contará siempre con estar-comedor-cocina, baño completo. Las piezas habitables no pueden estar situadas en planta sótano y deberán estar independizadas de otros locales anexos de uso no compatible.





El PGOU en su Título VI Calificación y Condiciones Generales de los Usos, en su art. 6.3.3 Condiciones de uso y programa de la vivienda, punto nº 4, especifica que:

Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos compuestos por una estancia-comedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los treinta y cinco (35) metros cuadrados ni superior a los 60 metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros.

- Instalaciones.

Toda vivienda deberá contar al menos con las siguientes instalaciones: Red interior para suministro de agua a los aparatos sanitarios y electrodomésticos. Red interior para suministro de energía eléctrica a los puntos de consumo, conectada a la red de suministro o mediante soluciones alternativas de autoabastecimiento. Red interior de desagüe de aparatos sanitarios y, en su caso, electrodomésticos, disponiendo todos ellos de dispositivos sinfónicos.

Ascensor.

Atendiendo a la altura de la edificación del municipio, podemos concluir que predomina la construcción en dos plantas, ocupando el 47,34% seguido del 30,34% con una planta. Puntualmente, encontramos edificaciones que alcanzan una altura de 9 o más plantas, representando tan sólo el 0,30%.

		Número de plantas										TOTAL
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10 o más	
Territorio	Ascensor	Número de edificios										
San Fernando	Con ascensor	-	147	43	205	223	141	162	146	6	19	1.092
	Sin ascensor	2.817	4.248	475	399	231	15	2	2	-	3	8.192

En base a la anterior tabla, y teniendo en cuenta que desde el año del Censo (2.011) se han realizado varias actuaciones en base al programa del Plan de Viviendas para la Accesibilidad de edificios, podemos tener una estadística del número de edificios en los que sería necesario dicha actuación; y que no cumplen con una accesibilidad según las normas estipuladas en el Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía.





Año de Construcción	Ascensor		
	%	Nº edificios con ascensor de 3 o más plantas	Nº edificios sin ascensor de 3 o más plantas
Antes 1900	0,96	6	34
1900 a 1960	6,91	51	159
1961 a 1970	5,56	62	216
1971 a 1980	19,47	267	364
1981 a 1990	24,77	246	67
1991 a 2000	8,29	144	132
2001 a 2011	21,50	316	8
Total	11,76%	1.092	980

En la tabla anterior hemos reflejado la misma tabla, pero especificando los edificios con ascensor por año de construcción y los edificios de 3 o más plantas que disponen de ascensor.

En este apartado debemos centrarnos en la Accesibilidad dirigida a los edificios de viviendas y dentro de este apartado lo referido a la accesibilidad y la eliminación de barreras, con carácter preferente, a la construcción, reforma o alteración de uso o actividad de los espacios exteriores e interiores, instalaciones, dotaciones y elementos de uso comunitario, afectando su adaptabilidad solo a aquellas zonas o elementos afectados por la reforma.

En especial se debe tener en cuenta dentro del programa de mejora de accesibilidad todos aquellos itinerarios interiores y elementos de uso comunitario accesible, accesos desde el exterior y, en especial, acceso a las distintas plantas o niveles del edificio.

A falta de datos suficientes del número de viviendas por edificio, se han excluido todos los edificios de dos plantas sobre rasante, ya que el decreto obliga a la instalación del ascensor cuando tiene igual o más de 6 viviendas para edificios de B-I y siempre para edificios de B+II o más, así que para nuestro estudio se ha tomado edificios con tres plantas sobre rasante.

Atendiendo a esta consideración, de la tabla anterior extraemos el dato que 322 edificios de a partir de 3 plantas no tienen ascensor. Dato que hay que tomar con las debidas precauciones, ya que, el decreto entraba en vigor a los dos meses de su publicación, y el decreto 72/1992, de 5 de mayo por el que se aprueban las normas técnicas para la accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, urbanísticas en el transporte en Andalucía, no obligaba necesariamente a la instalación de ascensor sino cuando fuera obligatorio, como en el caso de viviendas de minusválidos en plantas diferente a la baja; aun así, la mayoría de edificios construidos en las dos últimas décadas ya presentaban esta instalación.

Importante es señalar que la mayoría de edificios de menos de PB+IV construidos antes de los años 80 no presentan ascensor, ejemplos claros los tenemos en





distintas barridas repartidas por la ciudad (Barriada Bazán, San Ignacio, Cayetano Roldán...). En muchos casos los diseños imposibilitan la accesibilidad en planta, ya que la distribución de la caja de escalera situada entre viviendas y sin hueco de previsión imposibilita su instalación con una accesibilidad directa, sino que presentarían desembarco en entreplanta. Estas cajas de escalera no presentan en la mayor parte de los casos ventilación directa. En la mayoría de los casos, al no contar las cajas de escalera con ojo lo suficientemente grande para instalar el ascensor en su interior, sería necesario ocupar zonas de espacio público, modificando así el portal de entrada. En todo caso, sería necesario realizar un estudio detallado caso a caso, para ver las necesidades de cada uno.

Accesibilidad.

Se considera accesible un edificio cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

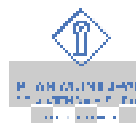
La edificación deberá disponer de acceso en condiciones de seguridad, así como reunir los requisitos de accesibilidad que sean requeridos por la normativa de aplicación, en particular la instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente. La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida.

La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad audiovisual.

Tal y como se puede ver en la tabla siguiente según el año de construcción podemos transpolar el número de edificios que presentan accesibilidad según el año de construcción, sabiendo los porcentajes de accesibilidad presentados en el Censo de Población y Viviendas 2.011 del INE.

	Antes de 1900	De 1900 a 1960	De 1921 a 1940	De 1941 a 1950	De 1951 a 1960	De 1961 a 1970	De 1971 a 1980	De 1981 a 1990	De 1991 a 2001	De 2002 a 2011
Edificios accesibles (%)										
San Fernando	15,57	59,43	10,8	16,01	24,89	23,59	26,26	23,97	24,6	40,2

Acogiéndose al programa de “Adecuación Funcional Básica de Viviendas, Rehabilitación Individualizada de Viviendas y el Programa de Adecuación Básica de Viviendas” de la Junta de Andalucía, en cuanto a la adaptación o adecuación funcional y/o mejora de seguridad de algunos elementos de la vivienda habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad y movilidad reducida, en la tabla anterior se puede comprobar los años en los que ha habido subvenciones, el número de solicitudes y las concedidas.





Año de Construcción	Accesibilidad	
	%	n° edificios
Antes 1900	15,57	97
1900 a 1960	59,43	1.174
1961 a 1970	23,59	263
1971 a 1980	26,26	360
1981 a 1990	23,97	238
1991 a 2000	24,60	427
2001 a 2011	40,20	591
Total	33,93%	3.150

GESTIÓN DE LA REHABILITACIÓN		Año						
		2.007	2.008	2.009	2.010	2.011	2.012	2.013
Adecuación Funcional	Consultas recibidas	39						29
	Expedientes tramitados	20						4
	Presupuesto actuaciones €	4.255,6						8.043,82
	Subvenciones concedidas €							5.567,66
Rehabilitación individualizada de viviendas	Consultas recibidas			40	40			
	Expedientes tramitados			1	2			
	Presupuesto actuaciones €			9.416,58	17.289,28			
	Subvenciones concedidas €	Sin datos						
Programa de adecuación básica de viviendas	Consultas recibidas					41	38	
	Expedientes tramitados					26	11	
	Presupuesto actuaciones €					44.468,3	23.154,4	
	Subvenciones concedidas €					36.400	14.138,5	





Disponibilidad de Garajes.

A efectos censales, se considera que existe o no garaje en un edificio cuando existe un recinto estructuralmente separado e independiente destinado al aparcamiento de vehículos, independientemente de que sea utilizado o no por los ocupantes de las viviendas. Es difícil saber cuántas plazas de garajes existen en la ciudad a nivel censal, dado que existen pro-indivisos, no registradas y en muchos casos las hay en planta baja o sótano. Por lo que a nivel de uso se acertaría en un 80%.

Instalaciones de calefacción.

De las 33.921 viviendas principales censadas en San Fernando en 2011, solo 4.56 tienen calefacción, bien sea individual o colectivo, lo que supone un 13,46% de las viviendas.

De las 33.921 viviendas principales que existen en Cádiz sin instalación de calefacción ni colectiva ni individual, un 53,97% disponen de aparatos que permiten calentar alguna habitación y un 32,57% no dispone ni de instalación ni de aparatos. Esto es debido sobre todo a la climatología de San Fernando con un gran número de horas de sol al año y un invierno suave con una temperatura media anual de 18° C (Datos del Informe Medio Ambiente en Andalucía 2012. Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de

Andalucía).

<i>Viviendas principales según instalaciones de la vivienda</i>			
		%	Total
Calefacción	Calefacción central	0,81%	275
	Calefacción individual	12,65%	4.291
	Otro sistema	53,97%	18.307
	No tiene	32,57%	11.048

Sistema de suministro de agua.

En cuanto a si la vivienda tiene o no agua corriente en la vivienda y al tipo de abastecimiento bien sea público o privado o particular, en general y en casi todos los edificios, el abastecimiento es a través de red pública. Prácticamente todas las viviendas cuentan con abastecimiento de agua corriente.

<i>Viviendas principales según instalaciones de la vivienda</i>			
Agua Corriente	Abastecimiento público	95,26%	32.312
	Abastecimiento privado	4,70%	1.594
	No tiene	0,00%	0





Disponibilidad de baño-ducha en la vivienda.

Solo consta en los datos del último censo de 2011, un número del orden del 0,56% de viviendas principales que no dispondrían de baño o de ducha. No es posible distinguir donde pueden estar localizadas dichas viviendas porque no aparecen datos disgregados que permitan conocerlo.

<i>Viviendas principales según instalaciones de la vivienda</i>			
Disponibilidad de Baño/ducha	Si	99,46%	33.737
	No	0,56%	190

Disponibilidad de aseo con inodoro.

En los datos del último Censo se registra un 0,97% de viviendas que no disponen de aseo con inodoro.

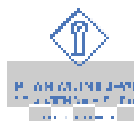
<i>Viviendas principales según instalaciones de la vivienda</i>			
Disponibilidad de aseo	Si	99,03%	33.591
	No	0,97%	329

3.2.1.2. ANÁLISIS TIPOLÓGICOS.

Para la redacción de este apartado se han tomado los datos obrantes en la sección II. Características Tipológicas artículo 7.4.5 de las Normas Urbanísticas del PGOU de San Fernando. Así distinguimos una serie de tipologías edificatorias de uso residencial que, desde el punto de vista urbanístico, se distribuyen espacialmente en las unidades vecinales (las cuales se relacionarán en párrafos posteriores).

a- Tipología edificatoria.

- Residencial Unifamiliar Aislada.
Se define como la tipología edificatoria en una o dos plantas de altura, ubicada exenta sobre una parcela de terreno, y cuya separación de los linderos debe ser mayor o igual a 3 metros, sin perjuicio de lo que se establezca por cada zona o subzona de ordenanza en cuanto a retranqueos mínimos.
- Residencial Unifamiliar Pareada.
Se entiende como tal a la tipología edificatoria en una o dos plantas tal que uno de sus lados es medianero con otra vivienda de las mismas características y los restantes lados de la edificación deben separarse de los linderos de la parcela una distancia no inferior a los 3 metros, salvo





que se establezca alguna particularidad en las Normas Particulares. La composición será uniforme, al menos dos a dos, y no se admitirán reducciones de la parcela mínima.

- Residencial Unifamiliar entre medianeras.

Es aquella tipología edificatoria en una o varias plantas de altura en la que dos de sus lados son compartidos por otras edificaciones de las mismas características, excepto, cuando la edificación llega al límite del solar en sus lados medianeros. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.

- Residencial Plurifamiliar.

Se considera Residencial Plurifamiliar toda edificación o edificaciones destinadas a albergar más de un grupo familias, con espacios y/o servicios comunes y propiedad mancomunada del terreno donde, independientemente de la tipología de la vivienda (viviendas por planta, viviendas en dúplex, etc) y de la posición del edificio en la parcela (alineado a vial o aislado), el acceso a las diferentes unidades residenciales se resuelve a través de espacios comunes (elementos de comunicación vertical y/o espacios libres comunitarios).

En función de la posición del edificio en la parcela podemos distinguir:

- Residencial Plurifamiliar en bloque adosado. (PF/BA). En este caso la edificación se adosa al menos a uno de los lindes de la parcela para formar agrupaciones con los de las parcelas colindantes. Las fachadas pueden estar o no retranqueadas de las alineaciones exteriores según se indique para cada caso en las Normas Particulares.
- Residencial Plurifamiliar en bloque exento. (PF/BE). En este caso la edificación se sitúa separada de todos los lindes de la parcela.

- Residencial en bloque horizontal.

Actuaciones edificatorias unitarias (a nivel de proyecto, edificación y promoción) de tipologías de viviendas unifamiliares entre medianeras. para el otorgamiento de la licencia de primera utilización será preciso presentar escritura de división horizontal. Se caracterizan por el cumplimiento conjunto de las siguientes condiciones:

- La edificación se resolverá en su totalidad mediante el desarrollo en serie de viviendas adosadas por sus linderos laterales.
- Cada unidad residencial contará con acceso peatonal individualizado desde el espacio público (vial o espacio



libre).

En esta tipología queda expresamente prohibido solucionar el garaje-aparcamiento de cada unidad residencial a través de acceso individualizado desde el espacio público. La dotación obligatoria de aparcamientos deberá resolverse de forma conjunta localizándose, salvo disposición contraria establecida en las condiciones particulares de zona, en planta sótano.

b- Unidades vecinales y áreas residenciales.

La distribución espacial de la población, según estudio pormenorizado de los diferentes vecindarios y barrios existentes en el municipio, es principalmente sobre el núcleo de población, formado por áreas residenciales que constituyen una o más unidades vecinales. Las áreas más saturadas se encuentran en el centro del municipio y en cada una de las unidades vecinales existen diferentes tipologías edificatorias que se pueden relacionar según el crecimiento urbano histórico.

- Centro histórico: Edificación tradicional unifamiliar entre medianeras con fachada a vial principal, área de población inicial.
- Casería de Ossio: Pequeña población ligada a la marinería, que ha

sufrido muchos cambios, aunque mantiene su distribución ante el eje que forma la Calle Magallanes, y un fuerte crecimiento poblacional, considerando todo este aumento como periférico.

Las áreas definidas como Ensanche, son de varios tipos, las de ensanche tradicional producidas por el aumento de la población adosadas al centro histórico en determinadas épocas, y las de ensanche industrial, que son aquellas áreas que, aunque están en la periferia se corresponden con zonas de la misma época pero ligadas a las grandes empresas existentes en la ciudad para el alojamiento de sus trabajadores:

- Ensanche tradicional:
 - Zona plaza de las salinas: Plurifamiliares en bloque adosados.
 - Zona Glorieta: Plurifamiliares en bloque adosados y unifamiliares pareadas.
 - Zona Ladrillera, Barrero, Parque Almirante Laulhé, Sacramento, Emperador Carlos, Borrego y Tercio de Flandes: Plurifamiliares adosados.
- Ensanche Industrial:
 - Carlos III, Merendero: Plurifamiliares en bloque adosados ligadas al sector militar. Antiguas viviendas de marina, posteriormente ofrecidas en venta a sus inquilinos.



- Bazán: Plurifamiliares en bloque adosados, viviendas pertenecientes a la Empresa Nacional Bazán (sector naval), posteriormente ofrecidas en venta a sus inquilinos.
- San Ignacio: Plurifamiliares en bloque adosados, viviendas pertenecientes a la Constructora Naval, posteriormente ofrecidas en venta a sus inquilinos.

El área periférica no tiene una fuerte disposición en la ciudad, dado que su forma longitudinal y crecimiento a lo largo de la principal vía de la ciudad (Calle Real) que cruza la ciudad de norte a sur y la orografía del terreno hace que existan zonas periféricas más próximas al centro de la ciudad. Entre las que destaca por su antigüedad:

- Acceso norte (pitufos): Unifamiliares adosadas y pareadas.
- En la zona sur tenemos: Cobrero nuevo, Los barcos, la Ardila formado por edificios plurifamiliares en bloque adosados.
- En la zona sur lindando con la zona militar y ligada a la zona de huertas nos encontramos con: Camposoto, Pedroso, Campo de Hockey formada principalmente por viviendas unifamiliares pareadas y adosadas. También se encuentra en esta zona el área del Sector III, Constitución, Plaza los Barcos, Nao Victoria en las que destaca la edificación plurifamiliar adosadas.
- Buen Pastor, es una zona periférica en la que destaca la ocupación del

terreno por asentamientos consolidados y urbano, alternando con edificaciones de bloque plurifamiliar exento.

c. Descripción de la estructura urbana

El término municipal de San Fernando se constituye por un solo núcleo poblacional, alrededor del casco histórico del que fue creciendo, aunque inicialmente pudiera distinguirse un segundo núcleo poblacional que hoy se encuentra completamente cohesionado (La Casería). Se identifican en él:

- **El casco antiguo** con un plano irregular, con trama urbana cerrada y con casas unifamiliares o plurifamiliares (patios de vecino) de planta baja o una. Su trazado es bastante rectilíneo formando cuadrículas con calles estrechas. Todo ello a ambos lados de una vía principal que en otro tiempo fue paso hacia Cádiz. Dentro de él y hacia la década de los 60 se sustituyeron edificios antiguos por otros de mayor altura, volumen y precio que no entonaban con la edificación tradicional. El uso del suelo experimentó una progresiva terciarización, como centro comercial y de negocios. Socialmente en el S. XIX la burguesía se apropió de los espacios más valorados, hasta que más tarde se trasladaron a los ensanches urbanos, con lo que algunos barrios del casco antiguo quedaron ocupados por grupos sociales bajos y sufrieron gran deterioro a lo largo del S.XX. (Caso del barrio del Carmen, La



Pastora...)

En España desde 1975 se inician políticas de rehabilitación integrada en el casco antiguo, aunque en San Fernando no se han realizado este tipo de políticas, si se han llevado a cabo desde la Empresa Pública actuaciones, que aprovechando los distintos programas surgidos en los Planes de Viviendas, han conseguido rehabilitar muchos inmuebles que se encontraban en estado de abandono con problemas de habitabilidad para sus inquilinos, principalmente de rentas antiguas y escasos recursos. Se peatonalizan las calles y ajardinan plazas, también se conceden ayudas de rehabilitación de viviendas mediante el programa de Rehabilitación Autonómica. Los usos del suelo varían entre el uso residencial y el comercio, principalmente (también turístico).

- **El ensanche** tuvo en San Fernando un crecimiento más tardío, comenzando en las décadas posteriores a la Guerra Civil. La industria y la Armada atrajo población rural ocasionando su expansión. Por una parte, se encuentra el denominado ensanche burgués que surgió de acuerdo con los intereses de la burguesía. Era un espacio nuevo, su plano es regular en cuadrícula, con calles rectilíneas y más anchas. La edificación es variada (villas, inmuebles medianos) y el uso predominante era residencial burgués (clase media acomodada). Con el paso del tiempo en los ensanches la trama se densificó y la edificación

se verticalizó, sobre todo desde 1960, y los usos del suelo empezaron a ser más terciarios.

Por otra parte, tenemos el ensanche industrial, creado al albor de las zonas industriales de la ciudad (E.N. Bazán, Constructora, San Carlos...), éstas provocaron barrios marginales para el proletariado (personas de la clase obrera). Los trabajadores que emigraron a las ciudades industriales encontraron acogida en barrios obreros marginales, surgidos en el extrarradio o junto a las industrias y estaciones de ferrocarril. Su plano es muy diverso, su trama densa y la edificación se compone de viviendas de escasa dimensión y calidad (unifamiliares o pisos). En los usos del suelo se entremezclaron las residencias obreras con industrias, talleres... En este caso, tenemos la muestra de la Barriada de la Bazán, los edificios de la Constructora en el barrio de San Ignacio, y la multitud de barriadas de militares por distintos puntos de la ciudad.

En nuestro caso particular, actualmente tanto los barrios proletarios como los industriales han quedado incorporados a la ciudad. Los más próximos se han revalorizado y remodelado (las industrias han vendido su suelo por ejemplo la ladrillera), otros como San Carlos ha sido modificado su uso de industrial a residencial mediante la aprobación de un Plan Parcial, mientras que otro (Barriada Bazán) siguen siendo un





barrio marginal. Todos esos barrios obreros han ido perdiendo a lo largo del tiempo el régimen de tenencia, tanto las viviendas industriales como las militares, han ido del alquiler a la propiedad privada de los usuarios, aunque en muchos casos se sigue manteniendo el alquiler por la negativa o imposibilidad de hacer frente a la compra por parte de sus actuales inquilinos.

Por último, tenemos los barrios ajardinados siguiendo el modelo de la ciudad jardín británica (barrios de viviendas unifamiliares con jardín, dirigidas al proletariado o clases medias). En España al amparo de la legislación de Casas Baratas (1911 y 1922) surgieron barrios obreros de casas baratas, monótonas y con pequeños jardines, aunque posteriormente se orientaron hacia las clases medias (era más rentable). También en San Fernando tenemos este modelo de ensanche, sobre todo en la zona de la Calle San Antonio y Hnos. Lagarde.

- **La periferia** que en San Fernando tiene una distribución no uniforme y fácilmente identificada por su disposición territorial, impuesta por límites que marca las propias condiciones naturales. Desde la década de los sesenta (por el aumento demográfico y el desarrollo de la industria y servicios en ella) provocaron esta ocupación territorial, principalmente de áreas dedicadas a cultivos (las huertas), se ampliaron las áreas edificadas, creando una extensa periferia urbana.

Podemos distinguir los siguientes barrios residenciales de la periferia de San Fernando:

- a) **Barrios de viviendas de promoción oficial**, se dieron fundamentalmente, en nuestra ciudad entre las décadas de los 60 en adelante, con ayuda estatal. Son casas de baja calidad, que han tenido que ir rehabilitándose.
- b) **Polígonos de vivienda de promoción privada** (desde 1960), de trama abierta, con bloques con espacios entre las viviendas para jardines o aparcamientos. Su uso es fundamentalmente residencial.
- c) La **manzana cerrada**, que resurgió en los 80, aunque con menor densidad, con patio (privado o público).
- d) **Áreas de vivienda unifamiliar** (desde los 80). Su trama es abierta, la edificación individual, en viviendas exentas o adosadas. El uso del suelo es residencial y suele estar ocupado por clases medias. Por otra parte, también podemos distinguir en esta área periférica las áreas industriales y de equipamiento. Se localizan en la periferia, junto a las principales vías de acceso a la ciudad, donde el suelo es más barato.
- a) La principal **área industrial** creada a principios de los años 70 está



localizada en Fbricas I. En la actualidad se están creando nuevos espacios industriales (parques empresariales y tecnológicos) de mayor calidad.

- b) Las **áreas de equipamiento** más frecuentes son las grandes superficies comerciales, que en nuestro caso se identifica con el Complejo Comercial y Deportivo Bahía Sur, como el más representativo, aún así dentro del ensanche se han creado este tipo de equipamientos como proximidad a la gran población existente en estas áreas, como por ejemplo: el San Fernando Plaza y Cobreros nuevo y viejo.

3.2.1.3. VIVIENDAS.

3.2.1.3.a) El estudio de la vivienda según el último Censo de Población y Viviendas del INE.

A.- Régimen de Tenencia.

Al tratar el régimen de tenencia de las viviendas, éstas se van a clasificar según la modalidad por la que al menos un miembro del hogar disfrute de la vivienda y que, según el Censo de Población y Viviendas de 2011, puede ser en propiedad, en arrendamiento, cedida u otras formas.

Datos correspondientes al año 2011

	Régimen de tenencia						
	Pagada	Pagos pendientes	Herencia donación	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio	Otros	TOTAL
Territorio	Número de viviendas						
San Fernando	12.050	15.930	1.293	2.991	328	1.328	33.921

De los 33.921 hogares, censados en 2011 en San Fernando como viviendas principales, son 2.991 los que están en régimen de alquiler, constituyendo residencia habitual, éste dato representa un porcentaje del 8,82%, muy por debajo del 24,85% de Cádiz y el 12,00% del Puerto de Santa María, y en el nivel de Chiclana de la Frontera, Jerez de la Frontera y Puerto Real con el 8,33%, 7,90% y 7,47% respectivamente. Hay un pequeño porcentaje de viviendas en otro régimen de tenencia, como es la cesión gratuita o a bajo precio u otra forma distinta de la de propiedad o alquilada.

Hay censadas 33.921 viviendas principales que son propiedad de los residentes, de las cuales 12.050 son en propiedad por compra totalmente pagada, 15.930 son en propiedad con pagos pendientes o hipotecas y 1.293 ostentan la propiedad por herencia o donación.



Por otra parte, mientras que en el año 2011 las viviendas en propiedad totalmente pagadas representan el 35,52% del total de viviendas principales, en 2001 eran el 29,98%, habiendo disminuido las totalmente pagadas, en aumento de las que tienen pagos pendientes o hipotecas. En 2011 se registra un 46,96% de viviendas propias con pagos pendientes sobre el total de viviendas principales mientras que en 2001 era de un 38,79%.

	Régimen de tenencia						TOTAL
	Pagada	Pagos pendientes	Herencia donación	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio	Otros	
Territorio	Número de viviendas						
San Fernando	10.684	10.365	886	3.825	348	613	26.721

Mientras que el número de viviendas principales aumenta en 7.200 viviendas en la última década, desde 2001 hasta 2011, el número de las que están en alquiler disminuye en 834 viviendas. En esta década, la mayor variación se produce en el aumento considerable de 5.565 de viviendas en propiedad con pagos pendientes de hipoteca. Observando los datos registrados en los Censos oficiales de 2001 y 2011, se detecta que han aumentado los hogares que residen en viviendas propias con hipoteca pendiente de pago, en detrimento de los que viven en alquiler.

B.- Viviendas principales, secundarias y vacías.

El parque de viviendas del municipio de San Fernando, con una cifra de 41.516 viviendas en el último censo de 2011, ha crecido en 8.329 viviendas desde el censo anterior de 2001. Esto supone que el número total de viviendas ha aumentado un 25,10%, mientras que la población aumentó en un 9,97% en el mismo periodo, lo que supone un incremento relativo considerablemente mayor de viviendas que de residentes. En cuantía similar han aumentado las viviendas principales, un 26,95%, ascendiendo a 33.921 unidades en 2011 de las 26.721 del año 2001. Asimismo, el parque de viviendas principales en España ha aumentado en la última década un 27%, considerablemente más que el 15% que creció la población.

Nº viviendas	Municipio
Vivienda Familiar 2.011	41.516
Vivienda Familiar 2.001	33.187
Vivienda Familiar nueva 2.002-2.011	6.925
<i>Variación vivienda familiar</i>	8.329
V. Principal 2.011	33.921
V. Principal 2.001	26.721
<i>Variación V. Principal</i>	7.200
V. no principal 2.011	2.349
V. no principal 2.001	1.863
<i>Variación V. no principal</i>	486





Se observa un elevado aumento del número de viviendas secundarias en esta última década, ascendiendo a 2.349 de las 1.863 que eran en 2001.

El número de viviendas vacías registradas en 2011, entre las que se cuentan las que no son ni principales ni secundarias y que habitualmente se consideran deshabitadas, además de contar para el censo las que forman parte del stock de vivienda nueva sin vender, suponen 5.246 viviendas de un total de 41.516. Han aumentado en 643 viviendas desde el año 2001 en el que se registraban 4.603.

La tasa de viviendas nuevas, construidas en el periodo 2002-2011 es de 6.925 unidades, lo que supone el 20,42%, frente a otros como Cádiz que se sitúa en el 9% y el 30,96% de Conil de la Frontera, estando por debajo de municipios como Chiclana de la Frontera, Jerez de la Frontera, Puerto Real o Sanlúcar.

La distribución según el tipo de vivienda en San Fernando supone que en 2011 un 81,71% son viviendas principales, acorde con la cifra nacional para grandes municipios; un 5,66% son viviendas secundarias, algo inferior a lo observado para municipios de más de 100.000 habitantes (6,84%), e inferior a la media nacional (un 15%); y el resto, un 12,64% son viviendas vacías, algo superior a la que tienen los municipios de entre 100.000 y 500.000 habitantes (11,94%), que es el caso de San Fernando, e inferior a la media nacional que es de un 13,66%. Teniendo en cuenta el último Censo de Población y Vivienda 2011, se registra un total de 9.504 edificios, de los que 9.284 son edificios destinados principal o

exclusivamente a viviendas. De éstos últimos 1.470 han sido construidos en la última década (de 2002 a 2011), en número similar al observado para la década de los años 90 y 70. Es decir, en la última década censal se ha mantenido el número de edificios construidos destinados principalmente a viviendas, conforme a dos periodos anteriores no continuos, con una construcción de viviendas en los años 80 que no llegan a las 1.000 viviendas.

La localidad con una población de 96.361 en el Padrón oficial de 2013, tiene un número considerable de viviendas registradas en el Censo de 2011, ascendiendo a un total de 41.515 viviendas. Presenta unas proporciones en cuanto a viviendas principales (en torno al 80%), y también dispone de más viviendas vacías que secundarias (más del doble). Hay que tener en cuenta que en las viviendas vacías también se contabiliza la bolsa de viviendas nuevas sin vender y en San Fernando es mayor el índice de éstas por la alta disponibilidad de suelo y la explosión inmobiliaria anterior a la crisis, convirtiéndose tradicionalmente en ciudad residencia de la población de Cádiz. Se caracterizan como ciudad inmediatamente cercana a la capital y con un elevado número de viviendas principales indicativo de localidades de residencia habitual de la población, formando un cinturón residencial.





	Tipo de vivienda		
	Principal	No principal	TOTAL
<u>Territorio</u>	<u>Número de viviendas</u>		
San Fernando	33.921	7.594	41.515
Cádiz (capital)	46.966	12.220	59.186
Chiclana de la Frontera	28.123	15.124	43.247
Jerez de la Frontera	77.378	14.637	92.015
Puerto de Santa María (El)	31.409	16.109	47.518
Puerto Real	15.078	2.683	17.761
	Tipo de vivienda		
	Secundaria	Vacía	Total viviendas no principales
<u>Territorio</u>	<u>Número de viviendas</u>		
San Fernando	2.349	5.245	7.594
Cádiz (capital)	5.346	6.874	12.220
Chiclana de la Frontera	10.528	4.596	15.124
Puerto de Santa María (El)	11.700	4.409	16.109
Puerto Real	1.440	1.243	2.683

Los datos registrados para el municipio en cuanto a variación intercensal 2001-2011 por tipo de vivienda, con un saldo positivo de variación de viviendas familiares y principales, aumentando en mayor proporción las viviendas totales que las principales, ocurriendo al contrario en otras localidades cercanas como Chiclana de la Frontera y el Puerto de Santa María, que aumentan proporcionalmente más sus viviendas principales que las totales.

Para entender esta estadística es necesario remarcar que se considera vivienda familiar aquella que se destina a ser habitada por una o varias personas en general, que no constituyen un colectivo (grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común: conventos, cuarteles, asilos...), y las viviendas familiares se denominan principales cuando constituyen la residencia habitual de alguna persona.

Municipio/Nº de viviendas	Variación 2001-2011 Viviendas Familiares (Total)	Variación 2001-2011 Viviendas Principales	Saldo Variación V. Familiares-V.Principales
<u>Territorio</u>	<u>Número de viviendas</u>		
San Fernando	8.328	7.200	1.128
Cádiz (capital)	6.367	4.553	1.814
Chiclana de la Frontera	9.764	9.976	-212
Jerez de la Frontera	21.051	20.704	347
Puerto de Santa María (El)	8.037	8.308	-271
Puerto Real	4.364	3.995	369





La mayor proporción de viviendas secundarias, alrededor del 25%, se registra en las localidades del entorno, como Chiclana de la Frontera (10.528 viviendas secundarias) y Puerto de Santa María (11.700 viviendas secundarias), eminentemente turísticas y costeras, cuya población aumenta extraordinariamente en temporada vacacional, sobre todo en verano.

Municipio	Nº de habitantes (INE 2.016)	Nº total de viviendas (Censo 2.011)	Nº Total de viviendas principales	% Viviendas principales	% Viviendas secundarias	% Viviendas vacías
San Fernando	95.949	41.515	33.921	81,71%	6,93%	15,46%
Cádiz (capital)	118.919	59.186	46.966	79,35%	11,38%	14,64%
Chiclana de la Frontera	82.645	43.247	28.123	65,03%	37,43%	16,34%
Jerez de la Frontera	212.830	92.015	77.378	84,09%	5,72%	13,20%
Puerto de Santa María (El)	88.184	47.518	31.409	66,10%	15,12%	5,70%
Puerto Real	41.467	17.761	15.078	84,89%	4,58%	3,96%





3.2.1.3.b) DATOS DEL ESTUDIO ELABORADO POR ESISA.

Los datos anteriormente expuestos, del modo que venimos comentando, han sido elaborados mediante muestreo seguido por el Instituto Nacional de Estadística en 2011, hace ahora por tanto 7 años. Ello nos permite obtener un panorama, si bien no actualizado, sí muy aproximado a la situación actual de la vivienda en nuestra localidad.

Sin embargo, se necesita precisar con mayor detalle determinadas consideraciones que van a resultar vitales para nuestro propósito, que no es otro que procurar obtener un claro diagnóstico de cuáles son los datos que nos van a alumbrar sobre las deficiencias reales del parque inmobiliario de la ciudad y cuáles son los mecanismos a poner en marcha para su resolución.

Nos vamos a centrar para ello en determinados estudios particulares destinados a este fin y que podemos enumerar en:

- 1.- El estudio de edificios con más de 50 años de antigüedad y edificaciones anteriores a 1.981.
- 2.- El de los edificios sin ascensor.
- 3.- La detección de la Infravivienda: áreas de concentración.

4.- Examen y problemática de la vivienda desocupada.

5.- Las necesidades de rehabilitación de barriadas y áreas.

6.- Viviendas inscritas con fines turísticos.

Para mayor comprensión y detalle de la información obtenida se ha procedido a realizar un fraccionamiento del área urbana en tres áreas de estudio divididas en zonas (plano Z1):

- ***Ensanche Tradicional***

1. Casería de Ossío.
2. San Ignacio-Paseo General Lobo.
3. Parque Almirante Laulhé.
4. Sacramento-Villarrubí.
5. Ardila.
6. Villa Maruja.
7. Cobrero Viejo.
8. Avenida la Marina.
9. Van Hallen-San Marcos-Ronda del Estero.
10. Cobrero Nuevo-Merendero.
11. Carlos III-Barriada Bazán.



- **Ensanche Moderno**
 1. Camposoto Este.
 2. Camposoto Oeste.

- **Casco Histórico.**
 1. Entorno Calle Real.
 2. Barrio de la Plaza.
 3. Colón-Ancha-San Rafael.
 4. Barrio de la Pastora.
 5. Sector Este Calle Real.
 6. Callejuelas.

1. El estudio de edificios con más de 50 años de antigüedad y edificaciones anteriores a 1.981.

El capítulo II del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía dedicado a la Rehabilitación Residencial establece los requisitos que deben reunir los edificios que podrán ser objeto de ayudas económicas con cargo a los planes de vivienda para proceder a la realización de obras que le devuelvan o mejoren sus condiciones para servir de vivienda adecuada a las necesidades familiares por presentar deficiencias en sus condiciones básicas.

A fin de no proceder en este informe a realizar una repetición de lo establecido

en el Plan si podemos pararnos en dos de los requisitos mencionados. Así, el art 72 establece para el Programa de rehabilitación autonómica de edificios que podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de evaluación del edificio establecido en el artículo 29 del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativas a la mejora del estado de conservación del edificio, la mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen los edificios a la normativa vigente o la mejora de la eficiencia energética de los edificios.

Además, los edificios a rehabilitar deberán cumplir entre otros requisitos, que su construcción debe haberse finalizado antes de 1981 y deberán contar con el Informe de evaluación del edificio establecido en el artículo 29 del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

El Informe de Evaluación de los Edificios (en adelante IEE) es un documento que sustituye al antiguo ITE en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios, al menos en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética. La Administración urbanística puede





requerírsele a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, según un calendario establecido.

En este sentido, el Real Decreto 7/2015 en su artículo 29 apartado 1 dispone que:

Los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva podrán ser requeridos por la Administración competente, [...], para que acrediten la situación en la que se encuentran aquéllos, al menos en relación con el estado de conservación del edificio y con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, así como sobre el grado de eficiencia energética de los mismos.

Es decir, a priori el Real Decreto habla de exigir el documento a Edificaciones de tipología residencial colectiva, es decir, bloques de viviendas, por lo que quedan excluidas de este trámite las viviendas unifamiliares. También están exentas las viviendas unifamiliares adosadas. Es importante conocer, para evitar confusiones, a que se refiere con Edificaciones de tipología residencial colectiva y en su artículo 2 (Definiciones) apartado 6 dice textualmente:

Edificio de tipología residencial de vivienda colectiva: el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, de manera simultánea, otros usos distintos del residencial. Con carácter asimilado se entiende incluida en esta tipología, el edificio destinado a ser ocupado

o habitado por un grupo de personas que, sin constituir núcleo familiar, compartan servicios y se sometan a un régimen común, tales como hoteles o residencias.

La mencionada Ley de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas (Ley 8/2013) establece un calendario de aplicación para IEE que afecta a edificios de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, los cuales deberán disponer del Informe de Evaluación del Edificio en un plazo de 5 años desde que alcancen dicha antigüedad, salvo que cuenten con una Inspección Técnica (ITE) vigente de acuerdo a su normativa aplicable y anterior al 28 de junio de 2013, en cuyo caso el IEE será obligatorio cuando proceda la revisión de la ITE.

Este informe, como se ha dicho, también será necesario para la solicitud de ayudas a la rehabilitación en las zonas comunes del edificio.

En cuanto a los requisitos establecidos para Andalucía, la Disposición transitoria cuarta del Plan Andaluz 2016-2020 establece que

En tanto se regula en la comunidad Autónoma de Andalucía el Informe de evaluación del edificio previsto en el artículo 29 del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana, aprobado por real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el contenido del mismo se adecuará a lo establecido en el artículo 33.2 del real Decreto 233/2013, de 5 de abril.





2. De conformidad con lo establecido en la Disposición transitoria segunda de dicho texto refundido, el informe resultante de las Inspecciones técnicas de edificios que se hayan realizado se integrará como parte del Informe de evaluación de edificios, teniéndose este último por producido, en todo caso, cuando el ya realizado haya tenido en cuenta exigencias derivadas de la normativa autonómica o local iguales o más exigentes a las establecidas por dicha Ley.

Este estudio por tanto servirá de base para el cumplimiento por una parte de este deber legal de los edificios de más de 50 años de contar con el preceptivo IEE y por otra la colaboración con los propietarios de los mismos a fin de proveerles de los mecanismos necesarios para que puedan solicitar las ayudas públicas que puedan necesitar en cada momento para el mantenimiento y en su caso mejora de las condiciones del edificio.

En la siguiente tabla se puede ver el resultado, con indicación del número de edificios con antigüedad superior a 50 años y aquellos edificios que teniendo más de 50 años han sufrido reformas parciales o totales con posterioridad según viene recogido en su ficha catastral. También podemos ver el número de viviendas totales afectadas a esa zona y aquellas anteriores a 1.981.

Entre los datos que podemos destacar es que 3.010 edificios son anteriores a 50 años lo que supone que el 43,19 % de los edificios del municipio necesitan el Informe de Inspección de Edificios (IEE); priorizando 1.190 edificios no han

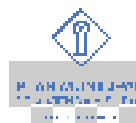
realizado ningún tipo de reforma que indique que están en condiciones adecuadas de habitabilidad y seguridad, y 1.820 edificios constan en el catastro que han realizado algún tipo de reforma, ya sea menor, parcial o integral.

Por otra parte, la tabla nos indica que existen 18.505 viviendas que han sido construidas con fecha anterior a 1.981 por lo que pueden ser beneficiarias del Programa de Rehabilitación Autonómica de Edificios y Viviendas. Todo ello supone el 47,10 % de las viviendas del municipio.

El ensanche tradicional como la zona de expansión alrededor del Casco Histórico es la zona que alberga mayor cantidad de edificios con antigüedad superior a 50 años, zona que alberga 13.575 viviendas, es decir, el 73,36 % del total de las viviendas anteriores a 1.981, aun así, el Casco Histórico siendo una zona menor extensión, menos poblada porque la mayoría de las edificaciones son de B+I, contiene 1.393 edificios, es decir el 46,28 % de los edificios de más de 50 años que contienen 4.358 viviendas.

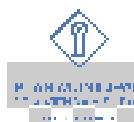
Se ha obtenido información detallada en cada una de las zonas las edificaciones afectadas con indicación de su referencia catastral, dirección, año de antigüedad y nº de viviendas en la edificación.

Por otra parte, también hay un plano identificativo de cada zona para su comprensión y localización visual.





ZONA		Edificio residencial colectiva >50 años	E.R.C.>50 años con reformas posteriores	Edificio residencial colectiva <50 años	Nº de viviendas totales	Nº vvdas anteriores a 1981	
ENSANCHE TRADICIONAL	Zona 1	La Casería	155	39	329	2.457	458
	Zona 2	San Ignacio – Paseo General Lobo	299	127	306	3.161	1.992
	Zona 3	Parque Almirante Laulhé	152	37	254	2.928	1.611
	Zona 4	Sacramento – Villarubí	88	9	209	2.288	1.175
	Zona 5	Ardila I	11	2	87	2.460	1.333
	Zona 6	Villa Maruja	24	9	328	1.444	646
	Zona 7	Cobrereros Viejo	43	20	92	2.355	574
	Zona 8	Avenida la Marina	67	14	113	1.167	709
	Zona 9	Van Hallen – San Marcos – Ronda del Estero	161	85	145	3.378	1.444
	Zona 10	Cobrereros Nuevo	230	158	313	3.061	1.851
	Zona 11	Bazán – Carlos III	172	39	102	2.068	1.782
Total Ensanche Tradicional		1.402	539	2.278	26.767	13.575	
ENSANCHE MODERNO	Zona 1	Camposoto Este	212	46	498	3.862	471
	Zona 2	Camposoto Oeste	3	2	402	1.465	101
	Total Ensanche Moderno		215	48	900	5.327	572
CASCO HISTÓRICO	Zona 1	Entorno Calle Real	312	257	233	3.065	1.529
	Zona 2	Barrio de la Plaza	144	130	64	422	297
	Zona 3	Colón – Ancha – San Rafael	346	315	182	1.243	872
	Zona 4	Barrio de la Pastora	86	79	68	409	197
	Zona 5	Sector Este de la Calle Real	412	367	196	1.732	1.232
	Zona 6	Barrio de las Callejuelas	93	85	39	326	231
	Total Casco Histórico		1.393	1.233	782	7.197	4.358





2. El estudio de los edificios sin ascensor.

La accesibilidad de los inmuebles españoles es el proceso más urgente al que deben hacer frente las comunidades de vecinos. El 3 de diciembre del 2013, se publicaba en el Boletín Oficial del Estado, el Real Decreto Legislativo 1/2013, en el que se refundía la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. En la Disposición adicional tercera, se establecía como plazo máximo el 4 de diciembre de 2017, para que los edificios y las zonas comunes de dichos edificios que no fueran accesibles, se convirtieran en accesibles mediante ajustes y obras razonables.

Según los últimos datos del INE, en España hay 10,7 millones de viviendas en edificios residenciales de tres o más plantas y 4 millones no cuentan con ascensor. Esto quiere decir que hay millones de personas mayores y discapacitados que se encuentran con barreras arquitectónicas en su propia vivienda.

Sin lugar a dudas se trata de un problema que se debe erradicar para poder lograr la accesibilidad universal y la inclusión social de todos los inquilinos. Por ello, la decisión de instalar un ascensor ya no depende de la votación de la mayoría de los vecinos. Es la ley la que dice que se trata de una obligación.

El presente informe trata de señalar cuantos y cales son los edificios que existen en nuestra ciudad que carecen de este elemento y que cuentan con planta baja +2 o más.

Con esta identificación estaríamos en condiciones de atajar mediante la tramitación de ayudas a la rehabilitación el problema de muchas familias, sobre todo personas mayores que se sienten “prisioneras” en sus viviendas o que realmente lo están por la imposibilidad de salvar esas barreras arquitectónicas.

En la siguiente tabla se puede ver el resultado, con indicación del número de edificaciones con B+II o más plantas sin ascensor y nº de edificios con antigüedad superior a 50 años, viviendas que se ven afectadas por esta circunstancia, en el caso del Casco Histórico también se ha previsto si son edificios catalogados por la problemática que acarrea en este tipo de edificaciones la integración del ascensor con la catalogación, las medidas restrictivas que imponen en determinados casos la inclusión provoca que sea inviable su ejecución.





ZONA		Edificio residencial colectiva >50 años	Nº de viviendas totales	Edificios >=B+II sin ascensor	Edificios catalogados	
ENSANCHE TRADICIONAL	Zona 1	La Casería	1	191	8	
	Zona 2	San Ignacio – Paseo General Lobo	43	382	102	
	Zona 3	Parque Almirante Laulhé	54	728	70	
	Zona 4	Sacramento – Villarubí	12	126	15	
	Zona 5	Ardila I	1	269	19	
	Zona 6	Villa Maruja	0	296	35	
	Zona 7	Cobrerros Viejo	0	52	2	
	Zona 8	Avenida la Marina	0	208	23	
	Zona 9	Van Hallen – San Marcos – Ronda del Estero	40	1.101	86	
	Zona 10	Cobrerros Nuevo	21	1.581	109	
	Zona 11	Bazán – Carlos III	84	1.570	117	
	Total Ensanche Tradicional		256	6.504	586	
ENSANCHE MODERNO	Zona 1	Camposoto Este	0	70	1	
	Zona 2	Camposoto Oeste	0	0	0	
	Total Ensanche Moderno		0	70	1	
CASCO HISTÓRICO	Zona 1	Entorno Calle Real	30	521	70	32
	Zona 2	Barrio de la Plaza	0	69	11	1
	Zona 3	Colón – Ancha – San Rafael	27	227	58	12
	Zona 4	Barrio de la Pastora	0	68	8	
	Zona 5	Sector Este de la Calle Real	7	407	49	4
	Zona 6	Barrio de las Callejuelas	1	54	8	1
	Total Casco Histórico		65	1.346	204	50



En el cuadro anterior se puede observar que existen 791 edificios, el 11,35 % del total, con problemas de accesibilidad afectando a 7.920 viviendas con una población afectada de aproximadamente de al menos 14.934 personas lo que supone un 15,43% de la población de San Fernando. También podemos comprobar como de los 204 edificios afectados en el casco histórico 50 están afectados por algún tipo de catalogación, lo que supondría a priori medidas especiales para su estudio y posterior implantación.

Existen varias zonas que destacan por encima del resto por el número de edificios y son el Casco Histórico y dentro del Ensanche tradicional aquellas zonas más antiguas que se identifican como San Ignacio-Paseo Gral. Lobo, Parque Almirante Laulhé, Van Hallen-San Marcos-Ronda del Estero, Cobrero Nuevo y Carlos III-Bda. Bazán. Éstas zonas contienen el 61,19 % de los edificios que necesitan accesibilidad a las distintas plantas.

Se ha obtenido información detallada en cada una de las zonas las edificaciones afectadas con indicación de su referencia catastral, dirección, año de antigüedad, nº de viviendas afectadas, nº de portales y nº de plantas de la edificación.

Por otra parte, también hay plano identificativo de cada zona para su comprensión y localización visual.



3. La detección de la Infravivienda: áreas de concentración.

El Ayuntamiento de San Fernando, a través de la Empresa de Suelo Isleña, S.A. “ESISA” ha actuado hasta la fecha, dentro de las posibilidades ofrecidas por las ayudas públicas puestas a su disposición y con la colaboración de las familias propietarias de los inmuebles, en la eliminación de la infravivienda en esta ciudad.

Entre los años 1.999 y 2.001 se realizaron varias actuaciones en virtud del Decreto 51/1996 de 6 de febrero, por el que se regulaban las actuaciones contenidas en el II Plan de Vivienda y Suelo 1.996-1.999, en su Sección Segunda del Capítulo II y Sección Tercera del Capítulo II de la Orden de Tramitación de 2 de agosto contemplaba y desarrollaba el Programa de Transformación de Infravivienda. En base a ello se ejecutaron 24 viviendas sitas en las siguientes direcciones:

- Calle Hernán Cortés nº 5 y 7 con la ejecución de 7 viviendas.
- Calle Carmen nº 50 con la ejecución de 3 viviendas.
- Calle Marconi nº 10 con la ejecución de 4 viviendas.
- Calle Santa Gertrudis nº 2 con la ejecución de 4 viviendas.
- Calle Alsedo nº 51 con la ejecución de 6 viviendas.

Entre los años 2.001 y 2.003 se realizaron varias actuaciones en virtud del



Decreto 166/1999, de 29 de junio, que aprobaba el III Plan de Vivienda y Suelo 1.999-2.002, su Sección Primera del Capítulo II el Programa de Transformación de Infravivienda. En base a ello se ejecutaron 52 viviendas sitas en las siguientes direcciones:

- Calle Lope de Vega nº 12 con la ejecución de 12 viviendas.
- Calle Marconi nº 12 con la ejecución de 13 viviendas.
- Calle Florencio Montojo nº 33 con la ejecución de 8 viviendas.
- Calle Velarde nº 6 y 8 con la ejecución de 9 viviendas.
- Calle Doctor Celier nº 17 con la ejecución de 10 viviendas.

Entre los años 2.003 y 2.005 se realizaron varias actuaciones en virtud del Decreto 149/2003, de 10 de junio, por el que se aprobaba el IV Plan de Vivienda y Suelo 2.003-2.007, su Sección Primera del Capítulo II el Programa de Transformación de Infravivienda. En base a ello se ejecutaron 52 viviendas sitas en las siguientes direcciones:

- Calle Real nº 158 con la ejecución de 10 viviendas.
- Calle San Ignacio nº 4 con la ejecución de 10 viviendas.
- Calle San José nº 9 con la ejecución de 6 viviendas.
- Calle San Pedro Apóstol nº 24 con la ejecución de 4 viviendas.

Entre los años 2.005 y 2.007 se ejecutaron 30 viviendas en virtud del convenio

firmado por el Ayuntamiento de San Fernando y la Consejería de Obras Públicas y Transportes mediante el IV Plan de Vivienda y Suelo.

- Calle Bazán nº 3 con la ejecución de 6 viviendas.
- Calle Magallanes nº 92 con la ejecución de 8 viviendas.
- Calle Lezo nº 13 con la ejecución de 5 viviendas.
- Calle Carmen nº 9 con la ejecución de 7 viviendas.

Posteriormente con la entrada en vigor del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado por el Decreto 395/2008, de 24 de junio, se modifican las condiciones y requisitos para recibir las ayudas a la Transformación de la Infravivienda, para ello era necesario que la persona promotora fuera propietario residente o con autorización de ésta, cumpliendo los ingresos estipulados. Esto hizo que decayera su promoción y fueran muchas menos fincas y personas las que tuvieran accesibilidad a la misma.

Se consiguió llegar a determinadas familias que siendo propietarias cumplieran los requisitos económicos para el acceso a las ayudas. Es decir, ninguno de los posibles adjudicatarios era inquilino, y sobre todo la transformación se hiciera sobre viviendas unifamiliares y no sobre edificios multifamiliares, tipo patio de vecinos o similar, dado que el nivel de ingresos al ser muy escaso y la no colaboración del propietario en la rehabilitación provocaba la falta de recursos de las familias.





La inversión máxima era de 30.000 € por vivienda en presupuesto de ejecución material y los proyectos técnicos, los gastos generales, beneficio industrial e IVA corren a cargo del usuario de la vivienda, además hay que añadir que la ayuda debe reflejarse en el impuesto de las personas físicas como incremento de patrimonio y declarar el correspondiente gravamen. Esto provoca la inviabilidad de la operación. Aun así, a través de ESISA, se consiguió incluir varias fincas entre los años 2.009 y 2.013, todas ellas viviendas unifamiliares, se detallan a continuación:

- Calle Bravo nº 7
- Calle Real nº 12 Patio 1º
- Calle Real nº 187
- Calle Mazarredo nº 38
- Calle Gravina nº 38
- Calle Maestro Portela nº 8
- Calle Alsedo nº 17
- Calle Carmen nº 6
- Calle Real nº 12

El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 sigue la línea del Plan anterior, y en su artículo nº 62 establece la necesidad de elaborar un mapa de la infravivienda de la ciudad.

Pero es mucho el trabajo que resta por hacer. A continuación, se desarrolla el resultado del estudio que sobre la situación de la Infravivienda en la ciudad ha realizado Esisa:

En este apartado hay que realizar diversas consideraciones previas a la mera implantación de datos, para ello hay que especificar lo que se considera infravivienda en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2.016-2.020.

Con el programa de transformación de infravivienda tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.

Para conseguir tal fin las actuaciones de rehabilitación irán encaminadas a la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas que tengan por finalidad:

- a) La subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de:
 1. Elementos de cimentación y estructura.
 2. Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en



contacto con el terreno.

3. Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.
- b) La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante.
- c) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- d) La mejora de la eficiencia energética, entiendo ésta como la mejora en la envolvente térmica para reducir la demanda energética, la mejora en la eficiencia energética de las instalaciones y la incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.

En base a estos criterios se ha procedido a realizar una inspección visual del exterior de las edificaciones del municipio para detectar anomalías que según los criterios anteriores cumplan con alguna o todas de los criterios exigidos para ser

objeto de su inclusión. Entre las herramientas utilizadas han sido visita de campo con valoración técnica de la edificación y plataformas web como Google Earth.

Los datos obtenidos se reflejan en la siguiente tabla resumen, de la que se puede extraer mucha información, se tiene información localizada de cada una de las zonas las edificaciones afectadas con indicación de su referencia catastral, dirección, año de antigüedad, nº de viviendas afectadas, año de reforma si la han tenido y catalogación en caso de Casco Histórico.

Como resumen podemos indicar que existen varias zonas de las que se puede considerar área de concentración por la cercanía de las zonas. La zona principal área de concentración es el Casco Histórico, seguido por Camposoto Este, Avenida la Marina y Casería. El Casco Histórico supone el 32,30 % de la Infravivienda y el 50,96 % de las viviendas abandonadas. Es bastante preocupante el alto porcentaje de viviendas abandonadas, lo que provoca el desdoblamiento del centro, esta circunstancia se puede deber a distintos factores pero principalmente puede ser las altas restricciones del catálogo que impiden la rehabilitación adecuada de las viviendas a precios razonables y sobretodo, las normas urbanísticas que impiden la creación de viviendas menores de 90 m² construidos, esto unido al mantenimiento de la distribución típica de la vivienda tradicional y la falta de aparcamientos, provoca la falta de rentabilidad económica.





ZONA		Edificio residencial colectiva >50 años	Nº de viviendas totales	Infravivienda	Abandonado	
ENSANCHE TRADICIONAL	Zona 1	La Casería	26	90	27	14
	Zona 2	San Ignacio – Paseo General Lobo	19	23	2	17
	Zona 3	Parque Almirante Lauhé	4	17	0	6
	Zona 4	Sacramento – Villarubí	8	9	6	2
	Zona 5	Ardila I	1	1	0	1
	Zona 6	Villa Maruja	1	4	0	4
	Zona 7	Cobrerros Viejo	7	13	7	2
	Zona 8	Avenida la Marina	39	51	39	6
	Zona 9	Van Hallen – San Marcos – Ronda del Estero	7	11	3	6
	Zona 10	Cobrerros Nuevo	21	29	11	12
	Zona 11	Bazán – Carlos III	9	14	8	4
	Total Ensanche Tradicional		142	262	103	74
ENSANCHE MODERNO	Zona 1	Camposoto Este	38	130	47	26
	Zona 2	Camposoto Oeste	0	5	3	2
	Total Ensanche Moderno		38	135	50	28
CASCO HISTÓRICO	Zona 1	Entorno Calle Real	6	99	15	22
	Zona 2	Barrio de la Plaza	2	8	4	4
	Zona 3	Colón – Ancha – San Rafael	25	42	3	23
	Zona 4	Barrio de la Pastora	3	8	2	3
	Zona 5	Sector Este de la Calle Real	59	144	20	41
	Zona 6	Barrio de las Callejuelas	39	103	29	13
	Total Casco Histórico		134	404	73	106





4. Examen y problemática de la vivienda desocupada.

A lo largo del presente documento se han venido exponiendo datos recogidos de las bases más contrastadas a nivel oficial en relación con la vivienda vacía en la ciudad.

Como se ha dicho, el número de viviendas vacías registradas en 2011, último dato publicado hasta la fecha por el INE, entre las que dicho organismo recoge las que no son ni principales ni secundarias y que habitualmente se consideran deshabitadas, además de contar para el censo las que forman parte del stock de vivienda nueva sin vender, suponen 5.246 viviendas de un total de 41.516.

Pero ¿que nos interesa de ese dato? ¿qué entiende el INE por vivienda vacía? ¿Cuál es el concepto de vivienda vacía o desocupada?.

Lo primero que se observa al hablar de este asunto entre los teóricos que han tratado el tema en profundidad es una queja común: la normativa estatal vigente no concreta qué es una vivienda desocupada o vacía. Si partimos de ese problema esencial, encontrar el número de viviendas vacías con exactitud supone una misión casi imposible por definición y cualquier número que se ofrezca no se acercará a la realidad. El dato más popular y manejado sobre el número de viviendas vacías es el censo del INE, al ser el más amplio y detallado. Es incluso una cifra que se utiliza como “arma arrojadiza” cuando se quiere poner de relieve

el número de casas vacías que hay y que podrían pasar al mercado del alquiler. También es la cifra que se cita cuando se solicitan políticas de mayores impuestos para las viviendas vacías. En este caso, es común oír peticiones de un mayor impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) para las viviendas vacías. Esta medida es popular pero pocos ayuntamientos la llevan a cabo por su dificultad de implementación, lo que ya da una idea de que no es tan fácil saber el número de viviendas vacías.

El INE viene definiendo el término vivienda vacía o desocupada como: “disponible para venta o alquiler, o simplemente abandonada”. Por lo tanto, de inicio, nos está indicando que hay acepciones dentro de la definición “abandonadas” que aleja a todas las viviendas que caen en ese grupo como viviendas potencialmente disponibles para servir al uso perseguido, que no es otro que convertirse en domicilio habitual de una unidad familiar con necesidades de acceder a una vivienda digna y adecuada.

De acuerdo con ello encontramos que dentro de las viviendas vacías pueden entrar desde inmuebles en mal estado donde generalmente no se puede vivir, hasta casas de más de 50 años o en estado ruinoso, lo que provoca que el dato global no sea el que buscamos cuando se quiera hablar de viviendas que podrían salir al mercado del alquiler y que requiera un tratamiento estadístico más profundo si se quiere usar para este fin. Es decir, quedarse con una lectura superficial del dato del INE para concluir el número de viviendas que se podrían



alquilar en España supone un error grave.

Si tenemos en cuenta que según el propio estudio del INE el 35% de las casas vacías tiene ahora más de medio siglo o que casi un 20% (18,8%) de las casas vacías se encuentra en estado ruinoso o deficiente, nos damos cuenta inmediatamente de que el dato no nos sirve.

Pero, además, ¿las viviendas realmente vacías y disponibles están en condiciones de ser destinadas a nuestro fin? Es lógico pensar que, dado que el parque inmobiliario municipal y autonómico está ocupado en su integridad, la vivienda presuntamente disponible se encuentra en manos privadas bien de particulares o de empresas del sector inmobiliario o financiero que desde luego, lejos de buscar el fin social de su actividad, están pensando en el provecho económico que puedan sacarles.

Vamos a detenernos un momento en el contenido del Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda que establece en su preámbulo “*A pesar de la importancia que la Constitución otorga al derecho a la vivienda, lo cierto es que en la práctica es considerada un simple bien de consumo sujeto a las leyes del mercado. En este contexto, es urgente y necesario que desde los poderes públicos se adopten las medidas necesarias para asegurar la función social de la vivienda y de esta forma se haga efectivo el cumplimiento del artículo 47 de la Constitución, garantizando*

desde las administraciones públicas la realización de este derecho.... Siendo, en este caso, finalidad propia de la vivienda, la de propiciar la posibilidad de dar cumplimiento al derecho a disponer de un techo, bajo el que las personas puedan desarrollarse con normalidad dentro de la sociedad, su desocupación representa el mayor exponente del incumplimiento de la finalidad del bien y por tanto de su función social....

Entre las medidas más discutidas de la norma destacaba el contenido de la D.A. 2ª según la cual se establecía la declaración del interés social a efectos de expropiación forzosa de la cobertura de necesidad de vivienda de personas en especiales circunstancias de emergencia social. Según la disposición “1. *Se declara de interés social la cobertura de necesidad de vivienda de las personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria, a efectos de expropiación forzosa del uso de la vivienda objeto del mismo por un plazo máximo de tres años a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente. 2. Este Decreto-ley será de aplicación a las viviendas incursas en procedimientos de desahucio instado por entidades financieras, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos, en los cuales resulte adjudicatario del remate una entidad financiera, o sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos y todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en la normativa básica estatal.”*

Pues bien, dicha disposición fue declarada inconstitucional y nula por Sentencia





del Tribunal Constitucional 93/2015, de 14 mayo 2015.

Consecuencia directa, la vivienda libre de propiedad privada, necesita de la voluntad de su propietario para ser puesta en alquiler o cedida por cualquier medio a las personas incluidas en el Registro de Demandantes de Vivienda. Es decir, están fuera del mercado y serán únicamente soluciones consistentes en incentivos fiscales y de otro tipo y en medidas de aseguramiento y garantía del cobro de la renta y reparación de daños los que conseguirán atraer al mercado estas viviendas.

El art. 1 de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda modificaba la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y esta norma sí nos deja un claro camino abierto para buscar un criterio con el que proceder a la definición y establecimiento de qué viviendas están realmente disponibles por estar deshabitadas.

Se establece textualmente lo siguiente:

“Sección 1.ª Concepto de vivienda deshabitada

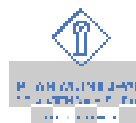
Artículo 25. Definición de viviendas deshabitadas.

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva

ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que, conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas, pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de





información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

4. Quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.

b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.

c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

5. Las viviendas deshabitadas de titularidad de personas físicas no serán objeto del ejercicio de la potestad sancionadora en los términos establecidos en el artículo 53.1.a).

6. En orden al ejercicio de la potestad sancionadora, solo se considerará vivienda deshabitada, a los efectos previstos en el artículo 53.1.a) de esta ley,

aquella cuya titularidad corresponda a una persona jurídica, constituida regular o irregularmente. Por titularidad se entenderá aquella que recaiga tanto sobre el pleno dominio de la vivienda como sobre una participación mayoritaria en un condominio sobre la misma. A estos efectos, no será aplicable la exclusión prevista en la letra b) del apartado 4.

7. La resolución que declare la vivienda deshabitada debe realizarse mediante un procedimiento contradictorio, regulado en la sección 2.ª del Capítulo I de acuerdo con lo establecido en la normativa de procedimiento administrativo.

Artículo 26. Indicios de no habitación.

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.

b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.

c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.

d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.

e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.

f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.

g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla





y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.”

Por su parte, el anexo de la Ley establece:

“Consumo de agua que, en defecto de información más específica, permite considerar como deshabitada la vivienda:

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

Consumo de electricidad que, en defecto de información más específica, permita considerar como deshabitada la vivienda:

- inferior a 24 kilovatios/hora por vivienda y mes
- inferior a 291 kilovatios/hora por vivienda y año.”

Pues bien, durante la elaboración del presente documento se han establecido acuerdos con las empresas suministradora de dichos consumos con el siguiente resultado:

- Hidralia:

La compañía suministradora de agua nos ha aportado varios datos que se han tenido que depurar y contrastar, para poder discernir si las viviendas se encuentran vacías, son segundas residencias o son titulares que por diversos motivos no están habitando actualmente la vivienda.

Entre los datos que nos han facilitado están:

1. Viviendas con contador de agua pero que tienen consumo 0 durante cuatro o más lecturas consecutivas (al menos 8 meses). Nos informan que el lector por la experiencia que tiene y por datos que contrasta por la zona, deducen que la vivienda está deshabitada.
2. Viviendas sin contador de agua.

Con estos datos y una vez contrastados con el padrón se han obtenido los siguientes datos:

1. 460 viviendas que no tienen suministro de agua y no hay nadie empadronado.
2. 142 viviendas sin suministro de agua pero con alguna persona empadronada.
3. 122 viviendas con suministro de agua pero que llevan al menos 4 lecturas consecutivas con consumo 0 y que además no existe nadie empadronada.

Con los datos anteriores, podemos considerar que existen en total 724 viviendas que se pueden considerar deshabitadas, muy lejos de las viviendas que refleja el INE.



Se ha elaborado un plano donde se identifican los edificios que contienen alguna de las viviendas que hemos detallado anteriormente.

- Endesa también nos ha aportado datos que han servido para realizar una comparativa con el resto de los disponibles.
- Por otra parte, se han obtenido datos del padrón municipal que igualmente han servido para realizar una comparativa más completa conjugando viviendas con personas empadronadas y que a su vez mantienen consumo de agua y luz.

Como final del presente estudio, podemos establecer las siguientes conclusiones:

- Con carácter previo, resulta complicado establecer el número real de viviendas existentes en la ciudad. Contando con el dato base con los que se ha contado para realizar este estudio, la referencia catastral, podemos conocer el número de inmuebles registrados por el Catastro, pero eso no tiene que significar que la realidad responda a ese dato. Existen en nuestra ciudad, como en todas, un indeterminado número de fincas sobre las que no se ha declarado la División Horizontal. Es muy conocido en San Fernando el “patio de vecinos”, inmueble declarado como una finca única, con una única referencia catastral, pero compuesto por un número indeterminados de pequeños “partidos”. Igualmente existen diferentes edificios de viviendas que por destinarse estas a su cesión en

alquiler, no han llevado a cabo dicha declaración.

Eso significa que ni para el INE, ni para nosotros ahora, es posible establecer un número exacto de viviendas en la ciudad, susceptible de ocupación o uso habitacional.

Por otra parte, existen viviendas que podrían parecer disponibles pero que no mantienen las condiciones de conservación, accesibilidad, salubridad, etc... que las hagan dignas de un uso residencial.

- Según los datos publicados por el INE, un 12,64 % de las viviendas existentes en la ciudad se encontraban vacías en el año 2011. En el anterior estudio (2001) dicho porcentaje se situaba según el mismo organismo en un 12,98% por lo que el índice de viviendas vacías, según los criterios aplicados por el INE se sostiene temporalmente.

- Los datos actualizados tras el estudio realizado con ocasión de la redacción del presente Plan, sitúa la vivienda desocupada, teniendo en cuenta los parámetros de la definición contenida en la normativa anteriormente citada en 724 como se ha dicho. Datos que deberán ahora verificarse físicamente ya que incluso de ese número de viviendas un porcentaje pueden no ser susceptibles de puesta en el mercado por encontrarse necesitadas de rehabilitación o no contar con los permisos necesarios para su ocupación.



5. Las necesidades de rehabilitación de barriadas y áreas.

Los planes estatal y autonómico de vivienda reservan para ámbitos y entornos urbanos y barriadas deprimidas determinados programas con los que ejecutar actuaciones en las que puedan concretarse inversiones provenientes desde distintas iniciativas relacionadas con ello.

- Por una parte, la financiación proveniente de fondos europeos, básicamente fondos Feder reservados para llevar a cabo actuaciones de rehabilitación.
- La financiación estatal a través de los programas de fomento de regeneración y renovación urbana.
- La financiación autonómica, a través de las áreas de rehabilitación integral y del programa de regeneración del espacio público.
- La aportación municipal a través de partidas específicas que se puedan incluir en los presupuestos municipales. Igualmente mediante la aprobación de bonificaciones o exenciones de las tasas e impuestos que deban abonarse para la ejecución de las actuaciones previstas.
- La inversión privada, por medio de la aportación económica por parte de las asociaciones de vecinos, comunidades de propietarios y particulares que

aprueben la participación en la financiación de las actuaciones con el resto hasta alcanzar el 100% de su presupuesto, ya sea mediante recursos propios o a través de la financiación procedente de las entidades de crédito.

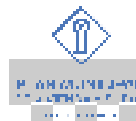
El gobierno municipal ya ha señalado la tramitación de ayudas para la regeneración de la Barriada Bazán y en este momento se realiza un estudio particular del ámbito para su incorporación al expediente de ayudas a la rehabilitación. Durante la ejecución de este plan, podrán señalarse y desarrollarse otras operaciones habida cuenta de los estudios que anteceden.

La necesidad de actuación en edificios y entornos se desprende de los estudios de incidencia de la infravivienda, del de edificios sin ascensor y sobre todo del correspondiente a aquellos barrios en los que presenta mayor presencia los edificios con mayor antigüedad.

6. Viviendas inscritas con fines turísticos.

Sin duda alguna, uno de los factores que con más fuerza están incidiendo en las zonas costeras de nuestro país es la vivienda turística, los llamados pisos turísticos.

Con la última modificación realizada a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, donde encontraban acomodo los alquileres de vivienda





por temporada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado de alquiler de viviendas, queda excluido de su ámbito de aplicación «la cesión temporal de uso de la totalidad de una vivienda amueblada y equipada en condiciones de uso inmediato, comercializada o promocionada en canales de oferta turística y realizada con finalidad lucrativa, cuando esté sometida a un régimen específico, derivando de su normativa sectorial». Esta modificación se argumenta en el propio preámbulo en el sentido que «en los últimos años se viene produciendo un aumento cada vez significativo del uso del alojamiento privado para el turismo, que podría estar dando cobertura a situaciones de intrusismo y competencia desleal, que van en contra de los destinos turísticos; de ahí que la reforma de la Ley propuesta los excluya específicamente para que queden regulados por la normativa sectorial específica o, en su defecto, se les aplique el régimen de los arrendamientos de temporada, que no sufren modificación». La causa de esta modificación fue recogida en el Plan Nacional Integral de turismo 2012-2015, donde indicaba que «se viene produciendo un aumento cada vez mayor del uso del alojamiento privado en el turismo».

Ahora, el Decreto 28/2016, de 2 de febrero, de las viviendas con fines turísticos y de modificación del Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos, ha venido a dotar de regulación específica en nuestra Comunidad Autónoma a este tipo de viviendas.

Se entiende por viviendas con fines turísticos aquellas ubicadas en inmuebles situados en suelo de uso residencial, donde se vaya a ofrecer mediante precio el

servicio de alojamiento en el ámbito de la comunidad Autónoma de Andalucía, de forma habitual y con fines turísticos. Se presumirá que existe habitualidad y finalidad turística cuando la vivienda sea comercializada o promocionada en canales de oferta turística. Se considerarán canales de oferta turística, las agencias de viaje, las empresas que medien u organicen servicios turísticos y los canales en los que se incluya la posibilidad de reserva del alojamiento.

Quedan por tanto excluidas las viviendas que, por motivos vacacionales o turísticos, se cedan, sin contraprestación económica, las viviendas contratadas por tiempo superior a dos meses computados de forma continuada por una misma persona usuaria, las viviendas situadas en el medio rural, que, en caso de que se destinen a alojamiento turístico que se regularán por lo establecido en el artículo 48 de la Ley 13/2011, de 23 de diciembre, y por el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de turismo en el Medio rural y turismo Activo, así como los conjuntos formados por tres o más viviendas de una misma persona titular o explotadora, que estén ubicadas en un mismo inmueble o grupo de inmuebles contiguos o no, siéndoles de aplicación la normativa sobre los establecimientos de apartamentos turísticos, regulados en el Decreto 194/2010, de 20 de abril, de establecimientos de apartamentos turísticos.

Dado que para el inicio de la prestación del servicio de alojamiento en la vivienda con fines turísticos, la persona o entidad que lo explota, tendrá que formalizar la correspondiente declaración responsable ante la consejería competente en





materia de turismo, en la que manifieste el cumplimiento de los requisitos establecidos en el presente Decreto, pudiendo publicitarse a partir de este momento como vivienda con fines turísticos, hemos realizado las correspondientes consultas, tras las cuales se han detectado un total de 16 viviendas que se detallan a continuación.

En su consecuencia, podemos concluir que no es importante la incidencia de este tipo de viviendas en nuestra ciudad, al menos en aquellos casos en los que el servicio se realiza de manera oficial y registrada convenientemente.

Se acompaña plano de situación.



Listado de Establecimientos (Registro de Turismo de Andalucía)

Fecha de: 05/06/2018

Municipio/Provincia: SAN FERNANDO - CADIZ

Estado: REGISTRADOS

Código	Nombre	Categoría	Clasificación	Dirección	Provincia	Municipio/Localidad	Fecha	Estado	Alta/Baja
0	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	00	00	00	00	00	00	00
1	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	01	01	01	01	01	01	01
2	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	02	02	02	02	02	02	02
3	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	03	03	03	03	03	03	03
4	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	04	04	04	04	04	04	04
5	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	05	05	05	05	05	05	05
6	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	06	06	06	06	06	06	06
7	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	07	07	07	07	07	07	07
8	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	08	08	08	08	08	08	08
9	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	09	09	09	09	09	09	09
10	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	10	10	10	10	10	10	10
11	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	11	11	11	11	11	11	11
12	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	12	12	12	12	12	12	12
13	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	13	13	13	13	13	13	13
14	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	14	14	14	14	14	14	14
15	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	15	15	15	15	15	15	15
16	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	16	16	16	16	16	16	16
17	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	17	17	17	17	17	17	17
18	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	18	18	18	18	18	18	18
19	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	19	19	19	19	19	19	19
20	ESTABLECIMIENTO	ESTABLECIMIENTO	20	20	20	20	20	20	20

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
 LA SECRETARIA GENERAL:





Listado de Establecimientos (Registro de Turismo de Andalucía)

Fecha de: 05/06/2018

Municipio/Provincia: SAN FERNANDO / CÁDIZ

Estado: REGISTRADOS

Estado	Cód. Reg.	Nombre	Activ.	Grupo/Grupo(s)	Remitido	Provincia	Municipio/Localidad	Teléfono	IM. (m ²)	Nº Plazas
R	VFTCA0089	DEL REY DE K	VFT		C/ DEL REY Nº 4 Pta. 1º Bº 2º CADEBONA	CÁDIZ	SAN FERNANDO (11100)	87220258	0	00
R	VFTCA0492	APARTAMENTO DEL SUR	VFT		C/ PALO Nº 25 Pta. 1º Bº 2º CADEBONA	CÁDIZ	SAN FERNANDO (11100)	86687050 / 86640630	0	08
R	VFTCA0004	CANJO HERRERA M. M.	VFT		C/ CAÑO HERRERA Nº 38 Bº 1º C. Pta. 1º Bº 2º CADEBONA	CÁDIZ	SAN FERNANDO (11100)	81733481	3	07
R	VFTCA06156	LA CASA DE ADRIAN K	VFT		C/ SAN DIONISIO Nº 25 Pta. 1º Bº 2º CADEBONA	CÁDIZ	SAN FERNANDO (11100)	87081348	2	04
Total establecimientos: 16								Totales:	38	79





3.2.2. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

A. LA OFERTA

Al objeto de nuestro estudio, es necesario detenerse un momento en identificar cual es el estado de la oferta de vivienda en la ciudad y si esta es útil para nuestro fin.

Según información recientemente publicada, el mercado de la vivienda en España ha cerrado el año 2017 con muy buena nota y se adentra en un 2018 que, según las previsiones, será aún mejor. Precios, compraventas, hipotecas y visados de nueva construcción, además de alquileres y rentabilidades han crecido más este año y han dibujado un escenario de clara recuperación y normalidad. Por primera vez desde 2006 crecen las compraventas de vivienda nueva y las entidades financieras están relajando las condiciones para dar hipotecas, según constataba hace poco el Banco de España. Además, hipotecarse sale barato: el tipo de interés medio fue del 2,67% en octubre, el más bajo de toda la serie histórica del INE que arranca en 2009.

Ya en 2018, Servihabitat calcula que se venderán 560.000 casas, por lo que el mercado aumentará un 18,3%. Otras previsiones son más prudentes: "El total de transacciones crecerá un 9,7% en 2018.



Pero ¿cuál es la situación de la vivienda protegida?. La vivienda protegida tenía un aliciente claro a través de ayudas y subvenciones e incentivos fiscales y líneas de financiación que han desaparecido por ahora, aunque lo que sí se mantiene en el mercado es el perfil del usuario y del solicitante de una VPO. Si mantenemos ese perfil económico y de renta para poder acceder a una vivienda protegida obligando a tener una renta patrimonial concreta y por otro lado, se retiran las ayudas, el mercado lo detecta y los promotores, sean o no cooperativas, que son los que tienen que actuar sobre dichos suelos, dejan de tener una base económica fundamental que hace inviable ejecutar VPO. En este momento nos encontramos con que la VPO existe porque hay suelo calificado para ello, pero a efectos reales del mercado, no existe, existe porque hay demanda y sí es verdad que hay familias





vivienda protegida pero lo que no hay es un marco jurídico, fiscal y económico que lo permita.

En este sentido, Beatriz Corredor, directora de Relaciones Institucionales del Colegio de Registradores piensa que "en los dos últimos planes de vivienda se ha ido concentrando el impulso a la promoción de vivienda protegida en alquiler, todos los recursos públicos disponibles para la construcción de vivienda protegida. De hecho, el plan actualmente vigente suprime todas las ayudas a la vivienda protegida en venta y solo conceptúa como vivienda protegida el parque público en alquiler. En este sentido, existe un consenso creciente, que yo comparto, en torno a la necesidad de configurar la vivienda social como un servicio de interés general, provisto con un parque inmobiliario de titularidad pública y ofrecido mediante títulos jurídicos temporales como el alquiler o el derecho de superficie."

En determinados casos, cada vez más comunes la vivienda protegida es más cara que la libre, luego el mercado no ve en estas viviendas una ayuda. El mercado tiene vaivenes en los precios, sin embargo, los precios administrativos tienen una regulación bastante más lenta y se pueden dar circunstancias donde se cruzan estos valores.

Lo que sí es verdad, es que hay una demanda ingente y podemos afirmar que hay un volumen importante de familias que no pueden comprar ni alquilar una

vivienda a precio de mercado. Habría que ajustar los valores del precio del módulo a los valores reales del mercado, ya que no tiene sentido que se venda vivienda protegida por encima de la vivienda libre.

Lo que está claro es que la vivienda protegida es una necesidad y tiene que dar respuesta a esa demanda de familias que no pueden acceder a una vivienda libre. Haya suelo o no, que también es otro problema, se da el caso y en el periodo de crisis se dio más esa diferencia, que los precios se ajustan para vivienda protegida y vivienda libre, pero sobre todo en momentos alcistas del mercado la diferencia de precios es más notable y se hace más necesaria la existencia de Vivienda Protegida.

La Administración Pública ha eliminado la política estatal de ayudas y es necesario establecer otros mecanismos para fomentar la vivienda protegida, como la creación de suelo o la previsión de incentivos fiscales.

Al final lo que es necesario es la vivienda accesible al ciudadano con problemas económicos. Hemos tenido una política de vivienda en los años de expansión enfocada a la promoción de vivienda protegida en propiedad y ahora, en el contexto social y económico actual, se pretende fomentar más el alquiler como vía prioritaria para acceder a la vivienda.

Pero ¿se consigue?. ¿Existe en nuestra ciudad posibilidad de acceder a la una



vivienda a precios asequibles con renta social en el mercado?.

Nos hemos puesto en contacto con los sectores implicados en la materia y se nos han ido desvelando las claves de la situación:

- Esisa ha contactado con GICA, asociación de gestores inmobiliarios de la provincia de Cádiz, que ha elaborado un informe con las respuestas obtenidas por sus asociados en enero de 2018, del que se desprenden claras y útiles conclusiones:

- Actualmente la media de viviendas a la venta de los asociados de GICA es de unas 20-25 propiedades por agencia, lo que haría un total aproximado de unas 200 viviendas.

- Las viviendas de VPO son unas 25, sobre todo en la zona de Camposoto.

- El precio medio de venta está comprendido en una horquilla entre los 1000 y 1100 €/m².

- Durante los dos últimos años se ha experimentado un notable incremento de las operaciones de venta sin llegar, por supuesto, a lo niveles del boom. Podríamos decir un crecimiento sostenido.

- A día de hoy solo mantienen seis viviendas disponibles en alquiler. Renta media por metro cuadrado útil: 6,10 €/m², lo que supone un precio de alquiler medio de 427 €.- más comunidad y cantidades asimiladas para una vivienda de 70 m² útiles.

- Se ha notado una subida en el precio de los alquileres en los últimos meses, así como un fuerte descenso del número de viviendas ofertadas a través de las agencias, lo que se puede deber a la escasez de las mismas y a que hay propietarios que dada la facilidad de alquilarla por sus medios no contrata sus servicios.

- Es necesaria la construcción de nuevas viviendas en venta y en alquiler en nuestra ciudad, sobre todo en alquiler ya que hay muchos perfiles con recursos económicos escasos que no pueden acceder a viviendas en alquiler a través de agencia ni de forma particular y sería necesaria una intervención pública para poder darle salida a esta demanda.

- No existen desde nuestra experiencia viviendas privadas vacías a disposición de las familias solicitantes de vivienda en el Registro Público Municipal de Viviendas con recursos económicos limitados. El mercado de vivienda disponible en régimen de alquiler es muy escaso y con precios elevados, que dificulta el acceso para estas familias.





Diffícilmente pueden extraerse conclusiones más claras a las anteriores para certificar la falta en el mercado libre de una oferta adecuada para los sectores sociales más desfavorecidos que se encuentran inscritos en el Registro de Demandantes a la espera de adjudicación de vivienda.

- Por otra parte, desde Esisa se han entablado contactos con otros organismos y entidades que pudieran colaborar en la solución del problema.

Con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), para obtener información sobre la existencia en nuestra ciudad de viviendas de su propiedad a fin de estudiar la posibilidad de su cesión en alquiler mediante un convenio de que les otorgue un uso social. La contestación a este requerimiento por parte de la SAREB siempre ha sido que en la ciudad de San Fernando no disponen de viviendas susceptibles de ceder para alquiler social, disponiendo únicamente de un número limitado de viviendas en venta, concretamente en la promoción de las torres de la Casería, e igualmente disponen de un suelo urbano en misma zona de unos 2.500 metros cuadrados de superficie.

Con respecto a la puesta a disposición de viviendas para alquileres sociales, a través del Fondo Social de la Viviendas, San Fernando como

municipio se encuentra adherido formalmente al mismo, por ello, y en aras de la necesidad existente, ESISA ha tomado contacto por escrito con todas las entidades bancarias que operan en la ciudad, al objeto de conocer el número de viviendas disponibles en San Fernando, y en su caso, la posibilidad de su cesión para alquiler social. Hasta el momento no se ha recibido ninguna contestación por parte de las entidades, e incluso verbalmente alguna entidad nos ha indicado que no disponen de ninguna vivienda en la ciudad para su cesión en régimen de arrendamiento.

Con anterioridad a estas gestiones se hizo un trabajo de búsqueda a través de las distintas páginas webs de las mismas entidades, para conocer la existencia de viviendas en el municipio, que de una u otra forma estuvieran disponibles, y hay que señalar la inexistencia total de viviendas en alquiler, pudiéndose deducir que estas viviendas, si existen, no llegan a formar parte de este canal online, poniéndose a disposición del público y alquilándose, de forma directa, sin necesidad de más publicidad y comunicación.

Es significativa la inexistencia en los portales de las entidades bancarias, de viviendas protegidas disponibles. Estas viviendas, las entidades bancarias tienen la obligación legal de ponerlas a disposición del Registro de Demandantes de la localidad en la que se hallen las





viviendas.

En este sentido algunas entidades han enviado información parcial al Registro de Demandantes, para poner a disposición del mismo algunas viviendas protegidas, que les han sido adjudicadas, normalmente por procedimientos de ejecución hipotecaria, pero nunca han podido ser incluidas en las viviendas disponibles para adjudicar al no disponerse de la información completa, la cual les ha sido requerida por escrito, no habiendo recibido contestación, en ningún caso.

A la mesa de trabajo convocada por Esisa dentro del Plan de Participación de este Plan acudieron representantes de varias entidades financieras de la localidad a las que se les insistió en la necesidad de colaboración con el Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda Protegida poniendo a disposición de este aquellas viviendas que pudieran tener disponibles en la ciudad.





B. LA VIVIENDA PROTEGIDA Y PUBLICA EN SAN FERNANDO.

Como se viene manteniendo, la situación de la vivienda de carácter público en nuestra ciudad se sitúa en dos ejes claros, las viviendas propiedad de la Junta de Andalucía y gestionadas por AVRA y las viviendas de la empresa municipal ESISA gestionadas por la propia empresa.

En el próximo apartado del presente documento analizaremos la situación de estas últimas, es decir, de las viviendas propiedad de Esisa y de las que administra para terceros. por ahora solo indicar que las viviendas en régimen de alquiler de titularidad de la empresa municipal de la vivienda (Esisa) y de las que administra tanto para el ayuntamiento como para la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, están repartidas por distintas promociones en muy diversas ubicaciones dentro del territorio municipal.

Entre las viviendas propiedad de Esisa y administradas para terceros existen viviendas públicas directas, es decir, promociones ejecutadas 100% con dinero de la Junta de Andalucía junto a otras actuaciones financiadas con préstamos subsidiados, viviendas incluidas en algún régimen de protección pública de los que se relacionan en el siguiente cuadro:

Nº Viviendas	Localización	Régimen
85	Ronda Del Estero	Viviendas de Promoción Pública en Alquiler
26	Coronación	Viviendas de Promoción Pública en Alquiler
60	San Nicolás 52-54-56	Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler
28	San Juan de la Cruz 34-36	Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler
42	Coronación	Régimen Autonómico de Promotores Públicos en Alquiler
17	Real, 185 (Casa Micolta)	Actuaciones Singulares para alquiler
4	Amargura, 43	Actuaciones Singulares para alquiler
24	Distintas localizaciones	Transformación de la Infravivienda (I)
52	Distintas localizaciones	Transformación de la Infravivienda (II)
30	Distintas localizaciones	Transformación de la Infravivienda (III)
31	Coronación	Viviendas para la Integración Social en Alquiler
50	Distintas localizaciones	Transformación de la Infravivienda (IV)
4	Distintas localizaciones	Antiguas viv. de maestros y otras





Algunas de las actuaciones incluidas dentro del programa de Transformación de la Infravivienda han acabado su periodo de vinculación al mismo, por lo que han perdido el carácter de protegidas destinadas directamente a su cesión a solicitantes incluidos en la Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas gestionado por Esisa.

En cuanto a las viviendas de titularidad de la Consejería de Fomento y Vivienda y según los datos facilitados por la propia AVRA son los siguientes. El número total de viviendas públicas que administra directamente la Agencia Pública de Vivienda y Rehabilitación (AVRA) en Cádiz asciende a un total de 193 viviendas con la siguiente distribución:

Nombre promoción	Nº de viviendas	Viviendas en administración
Cornelio Balbo	74	55
San Onofre	70	69
Ponce De Leon	30	30
Olmo	41	39
Total	215	193

Además de esas viviendas, la Junta de Andalucía mantiene convenio con el

Ayuntamiento de San Fernando para la administración por Esisa de 85 VPP situadas en La Magdalena.

Por último, mantiene igualmente la titularidad de 83 viviendas en régimen de propiedad y otras 95 en acceso diferido.

El parque inmobiliario antes relacionado está ocupado y en los casos en que quedan viviendas libres son puestas a disposición del Registro público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que gestiona ESISA para la adjudicación a solicitantes incluidos en el mismo.

Hay también determinadas promociones privadas en alquiler acogidas a regímenes de protección pública. Hablamos de actuaciones situadas en distintas localizaciones y según los datos proporcionados por la Delegación Territorial de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía son las siguientes:

- 10 viviendas en C/ Carmen 14, esquina con C/ Sta. Gertrudis.
- 11 viviendas en la Unidad de Ejecución 21 del PGOU.
- 10 viviendas en C/ San Marcos, nº 179.
- 10 viviendas en C/ San Federico nº 50.



Esta es pues la situación de la vivienda protegida en alquiler en San Fernando, tanto de promoción y administración pública, como de ejecución y gestión privada.

Como hemos dicho, todo el parque de vivienda protegida en alquiler está ocupado y las pocas viviendas que puntualmente pueden quedar libres, se adjudican con cargo a las solicitudes e inscripciones llevadas a cabo por las personas y unidades familiares interesadas en el RPMDVP.





3.2.3. INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.-

De acuerdo con la Ley 1/1994 de Ordenación del Territorio de Andalucía, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (**POTA**) es un instrumento de planificación y ordenación integral que establece los elementos básicos para la organización y estructura del territorio andaluz, constituyendo el marco de referencia territorial para los planes de ámbito subregional y para las actuaciones que influyen en la ordenación del territorio, así como para la acción pública en general. El POTA es fruto de una amplia participación pública e institucional y representa el consenso democrático que la sociedad andaluza ha logrado sobre el orden territorial deseado colectivamente para Andalucía en el futuro.

Según el Plan, los objetivos del Modelo Territorial de Andalucía constituyen la expresión más global de la política territorial andaluza y pueden resumirse en:

- Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
- Servir de referencia y favorecer un desarrollo económico solidario y territorialmente equilibrado, que contribuya al incremento de la calidad de vida, el bienestar social y el uso racional de los recursos naturales y culturales.

- Contribuir al desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y de cada una de sus partes, en la perspectiva de su plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y el conocimiento a escala global.



La ciudad de San Fernando, incluida en el POTA dentro del Centro Regional de la Bahía de Cádiz-Jerez con el tipo Unidades de los Centros Regionales y con la jerarquía de Ciudad media 1.

Las determinaciones del Plan en relación con las Redes de Ciudades Medias



tienen su base en las siguientes consideraciones:

Desempeñan una función esencial para la articulación del territorio de Andalucía en tanto que nivel intermedio entre los Centros Regionales y las áreas netamente rurales.

Son la expresión de un rico patrimonio urbano tanto desde el punto de vista del modelo de ciudad (que responde a las características de la ciudad compacta mediterránea), como desde el punto de vista del valor de su herencia patrimonial y cultural.

Su distribución territorial, sus especializaciones y funciones ponen de manifiesto la riqueza de significados que tienen en diferentes ámbitos de la región:

- Las ciudades medias integradas en los ámbitos de los Centros Regionales son, en muchas ocasiones, los elementos más dinámicos de los procesos de formación de ámbitos metropolitanos y actúan como centros para la descentralización de numerosas actividades productivas y funciones urbanas.

- Las ciudades medias de las áreas litorales, caracterizadas por su intenso dinamismo económico y urbano, y por la presencia de sectores productivos innovadores: turismo y nuevas agriculturas.

- Las ciudades medias del interior, herederas en muchos casos de las tradicionales agrocidades, ofrecen la posibilidad de consolidar economías urbanas con un cierto grado de madurez y diversificación.

- Las ciudades medias de las áreas de montaña constituyen los elementos urbanos más importantes para garantizar la articulación territorial de estas zonas rurales.

Los objetivos previstos por el POTA son:

1. Potenciar las Ciudades Medias y las Redes de Ciudades Medias como el nivel jerárquico intermedio del Sistema de Ciudades.

2. Potenciar el papel de las Ciudades Medias y sus Redes como elementos claves para la organización funcional del territorio y los procesos de desarrollo local y comarcal.

3. Preservar los modelos urbanos propios de la ciudad media.

Y las líneas Estratégicas:

1. Incorporar las perspectivas supramunicipales, en la ordenación y gestión de estos ámbitos, impulsando los procesos de cooperación en el interior de las Redes de Ciudades Medias.





2. Desarrollar las iniciativas y actuaciones enmarcadas en el Programa Andaluz de Ciudades.

3. Favorecer la localización en las Redes de Ciudades Medias de equipamientos y servicios especializados adecuando los programas regionales a las determinaciones del Modelo Territorial de Andalucía.

4. Integrar a las Ciudades Medias y a las Redes de Ciudades Medias en los Ejes de Articulación Regional.

5. Aportar estrategias de ordenación territorial de apoyo a los sistemas productivos locales y a los procesos de desarrollo rural.

6. Establecer criterios en materia de política urbanística y ambiental que favorezcan el mantenimiento de los valores característicos de este tipo de ciudades.

Junto a estos criterios generales, no debemos dejar de lado los objetivos que marca el Plan General de la Ciudad como bases a seguir en el ámbito de la vivienda. De esta forma el **PGOU** vigente recoge en su Memoria:

“El problema de la vivienda constituye uno de los aspectos recurrentes más característicos de toda ciudad, ya que es uno

de los principales problemas que afectan a la vida de los ciudadanos, agudizado debido, en gran medida, al desmesurado encarecimiento del precio de la vivienda y a la insuficiencia de los mecanismos para acceder a las viviendas sociales por parte de los grupos más desfavorecidos. Como resultado de todo ello, el funcionamiento del mercado tiende a reforzar los procesos de segregación social en la Ciudad.

En su conjunto el problema de la vivienda tiene tres componentes básicos que deben abordarse desde una perspectiva integrada. Por una parte, la vivienda es un elemento de la actividad económica, ya que su creación y puesta en valor forma parte esencial del sector inmobiliario, con importante implicación en la economía. Otro componente fundamental es el social, recogido en la Constitución Española, que determina el derecho de las personas a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Finalmente, un tercer aspecto, de gran importancia, lo constituye el punto de vista urbanístico, al ser el uso residencial el que de forma preferente sirve de base al tejido urbano de la ciudad y a la imagen de la misma.

Otro de los aspectos que caracterizan a la situación actual de





la vivienda en San Fernando es la variación de la estructura demográfica y de los comportamientos sociales, que han hecho aparecer nuevas demandas que requieren una diversificación en las tipologías residenciales habituales: disminución del tamaño medio familiar aumento de hogares unipersonales. La estructura actual de la pirámide de edad genera un componente coyuntural a considerar en la evaluación de la demanda actual de vivienda.

En el momento presente, la administración autonómica, a través de su respectivo cauce legal, ha procedido a la definición de nuevos marcos de actuación en materia de política de vivienda. Como aportación más significativa de este nuevo marco cabe destacar la posibilidad de delimitar reservas de terreno en suelos urbanizables no sectorizados y no urbanizables para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo, y, sobre todo, la obligación de reservar, en Áreas y Sectores de Uso global residencial, al menos el 30% de la edificabilidad a viviendas sometidas al algún régimen de protección. De otra parte, y partiendo de la hipótesis absolutamente real de que las viviendas, tanto de nueva planta como de rehabilitación, van a continuar realizándose de un

modo mayoritario por la iniciativa privada, el Plan se propone ser coherente y establecer los mecanismos que permitan y estimulen la participación del sector inmobiliario.

Desde el Nuevo Plan General es imprescindible incidir en los problemas de alojamiento que afectan en la actualidad a los ciudadanos que, o bien carecen de vivienda, o la que disfrutan no responde a los estándares mínimos de habitabilidad. Por tanto, la administración municipal debe comprometerse a ser la fuerza motriz de esa política rehabilitadora, bien por gestión directa, bien por convenio con otras administraciones- a través de la nueva figura de las Áreas de Gestión Integrada incorporada en la LOUA, bien con ayudas a nuevos tipos de promociones. De esta manera, y frente a la incesante construcción de nuevas viviendas, la conservación y rehabilitación de un patrimonio edificado, que por ende tiene un valor cultural, supone una opción urbanística de carácter medioambiental asumible, al suponer una renuncia al seguir ocupando el territorio de manera progresiva.





OBJETIVOS DEL PGOU:

- *Diseñar la oferta de vivienda de acuerdo con una evaluación ponderada de los distintos factores que conforman la demanda. El diseño de la oferta de vivienda tendrá en cuenta no sólo la actual demanda potencial de vivienda sino el aumento previsible generado por la evolución futura de la composición familiar y sus pautas de comportamiento, así como las necesidades originadas por la reposición y rehabilitación de edificios.*
- *Establecer un marco adecuado que fomente la coordinación entre las Administraciones públicas. El Plan General, en relación con la vivienda deberá tener en cuenta las directrices emanadas por las administraciones autonómica y estatal en cuanto a posible financiación pública.*
- *Fomentar la rehabilitación de viviendas en áreas consolidadas. El Plan General fomentará la política de rehabilitación de viviendas a través de la incorporación al mismo de estudios detallados de las áreas centrales que permitan detectar los problemas característicos de la zona y*



faciliten la acción directa y selectiva posterior.

- *Incentivar a la iniciativa privada en la promoción y construcción de viviendas.*

El Plan General propugnará la incentivación a la iniciativa privada para su participación en el programa de vivienda como complemento indispensable a los recursos públicos que se ponen a disposición del mismo.

- *Procurar, en supuestos de operaciones que exijan realojos, el mantenimiento de los residentes en su entorno urbanístico inicial. Se conseguirá este objetivo adoptando las medidas adecuadas para procurar que los posibles realojos se efectúan en las mismas actuaciones o en áreas próximas a las mismas, a fin de conservar en lo posible las tramas sociales existentes. Este objetivo exigirá delimitar, sobre la base de un análisis pormenorizado de la demanda, el campo de la intervención pública en política de vivienda, con objeto de atenuar las situaciones de marginalidad y segregación social y espacial. Al mismo tiempo se procurará que las ayudas y recursos públicos se dirijan al sector de la demanda más necesitado de vivienda con objeto de lograr la máxima rentabilidad social de los mismos. En este sentido, el presente Plan General destinará*

un porcentaje significativo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

Y en concreto para el ámbito del **Peprich** establece:

“Vivienda y Desarrollo Social:

A. *Objetivos generales:*

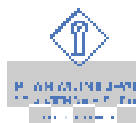
- *Promover la dinamización del área del Plan Especial, su repoblación, y el desarrollo de una sociedad local diversa e integrada.*
- *Promover un marco estratégico común para las políticas de vivienda, hábitat y desarrollo social, basado en la cooperación público-privada.*

B. *Objetivos específicos:*

- *Crear las condiciones básicas de calidad ambiental, de seguridad y de calidad de servicios necesarias para potenciar la atracción residencial del área.*



- *Promover una imagen positiva del área como espacio para vivir.*
- *Regenerar los tejidos urbanos de predominio habitacional mediante acciones integradas de calificación, rehabilitación y renovación.*
- *Aplicar nuevas líneas de oferta de vivienda y hábitat que resulten atractivas y accesibles para variados sectores de la población isleña.*
- *Impulsar el desarrollo socioeconómico local complementariamente con la rehabilitación física y la repoblación del área.*
- *Contribuir a la superación de las condiciones de marginalidad habitacional presentes mediante la coordinación de las acciones urbanas con las políticas sociales”.*





LA INCIDENCIA DEL PGOU EN LA VIVIENDA PROTEGIDA.

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, con los criterios enunciados y aplicando el estudio realizado para la elaboración de este Plan, se expondrán a continuación las actuaciones de nueva planta que el Plan General prevé para la promoción de vivienda protegida en cada zona en las que se ha dividido la ciudad.

Para cada una de ellas, se señalará la zona de actuación, las clases de suelo, la intervención prevista, la edificabilidad destinada a vivienda protegida, el número mínimo de viviendas protegidas y, en su caso, libres previstas, la propiedad del suelo y un estudio de viabilidad con previsión del cuatrienio en el que se entiende posible y adecuado su desarrollo.

El estudio se acompaña de los correspondientes planos en los que se detallan gráficamente cada una de las actuaciones previstas, así como una tabla con el detalle de estas.

A continuación, se detalla cada una de las zonas estudiadas:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrenios previstos en el PGOU
ZONA CAMPOSOTO OESTE										
ARI CA-03 Depósitos de Agua	3.973,00 m ²	Depósitos	9878101QA4397H	2.684,59 m ²		67,57%	32,43%	Plan Especial y P. urbanización	Iniciativa pública y cooperación	1º
		Viales		1.288,41 m ²		32,43%				
SUS-02 Huerta de la Compañía	175808	Cuadras	0477603QA5307E	448,00 m ²	Privado	0.25%	0%	Plan parcial y P. Urbanización	Compensación	
		Suelo	0477602QA5307E	15.615,00 m ²	Privado	8.88%				
		Suelo	11031A00900002	14.849,00 m ²	Privado	8.45%				
		Suelo	11031A00900010	13.300,00 m ²	Privado	7.57%				
		Suelo	11031A00900003	26.876,00 m ²	Privado	15.29%				
		Suelo	11031A00900008	18.242,00 m ²	Privado	10.38%				
		Suelo	11031A00900017	8.043,00 m ²	Privado	4.57%				
		Suelo	11031A00900018	4.312,00 m ²	Privado	2.45%				
		Suelo	11031A00900004	24.698,00 m ²	Privado	14.05%				
		Suelo	11031A00900007	19.558,00 m ²	Privado	11.12%				
		Suelo	11031A00900005	2.587,00 m ²	Privado	1.47%				
		Suelo	11031A00900006	3.569,00 m ²	Privado	2.03%				
		Suelo	11031A00900053	1.799,00 m ²	Privado	1.02%				
		Suelo	11031A00900054	3.881,00 m ²	Privado	2.21%				
Suelo	11031A00900009	6.691,00 m ²	Privado	3.81%						



DE DATOS TÉCNICOS DE LA ORDENACIÓN DIFERIDA

PROYECTO:	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:

DETALLE DE LA ORDENACIÓN DIFERIDA

PROYECTO:	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:

RESUMEN DE DATOS TÉCNICOS

PROYECTO:	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:

RESUMEN DE DATOS TÉCNICOS

PROYECTO:	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:

RESUMEN DE DATOS TÉCNICOS

PROYECTO:	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:

RESUMEN DE DATOS TÉCNICOS

PROYECTO:	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA	PROYECTO DE ORDENAMIENTO URBANO DE LA ZONA DE SERVICIO PÚBLICO CON ORDENACIÓN DIFERIDA
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE VALPARAÍSO	PROYECTANTE:

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



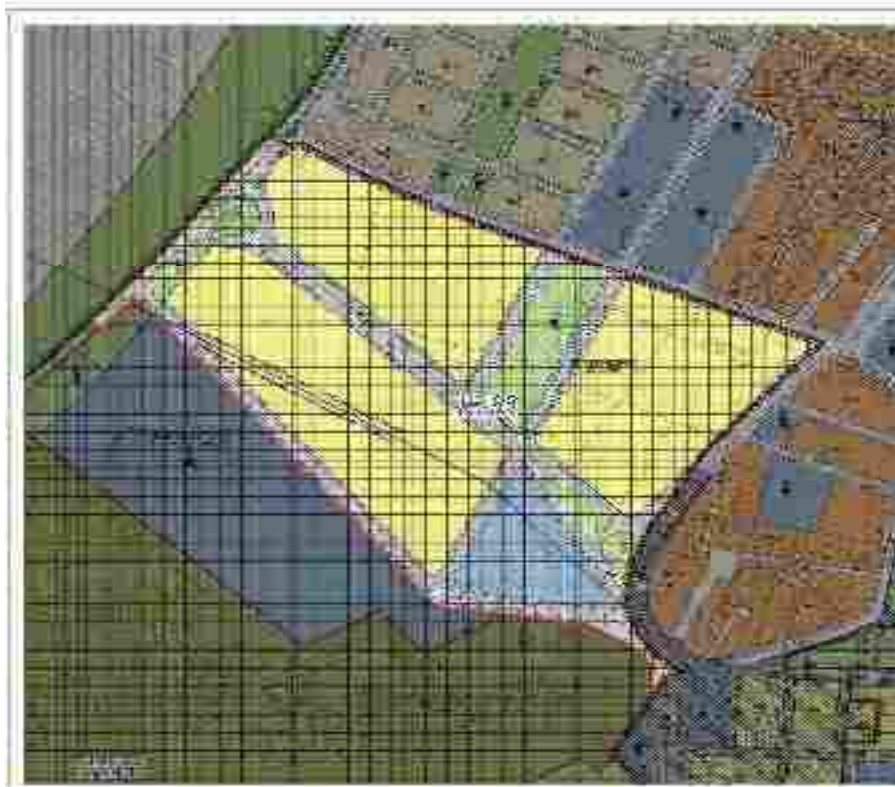


SEJEO URBANIZABLE SECTORIADO

Nombre del Municipio: **San Fernando** | Código Postal: **3300000** | Nombre del Comandante: **...**

OBJETIVO GENERAL PARA LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN

El presente instrumento tiene por objeto definir el uso y destino de las zonas urbanizables del sector, considerando las características físicas, sociales y económicas de la zona, así como las necesidades de la comunidad. Se establece un plan de ocupación y conservación que garantiza el desarrollo ordenado y sostenible de la zona, respetando el medio ambiente y promoviendo el bienestar social. Este plan será el marco de referencia para la elaboración de los planos de detalle y para la gestión urbanística de la zona.



SEJEO URBANIZABLE SECTORIADO

II. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA	
1. UBICACIÓN	...
2. EXTENSIÓN	...
3. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS	...
III. DESCRIPCIÓN DE LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN	
1. ZONAS DE OCUPACIÓN	...
2. ZONAS DE CONSERVACIÓN	...
IV. DESCRIPCIÓN DE LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN	
1. DESCRIPCIÓN DE LA OCUPACIÓN	...
2. DESCRIPCIÓN DE LA CONSERVACIÓN	...

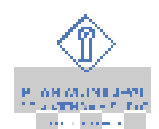
SEJEO URBANIZABLE SECTORIADO

Este documento define el uso y destino de las zonas urbanizables del sector, considerando las características físicas, sociales y económicas de la zona, así como las necesidades de la comunidad. Se establece un plan de ocupación y conservación que garantiza el desarrollo ordenado y sostenible de la zona, respetando el medio ambiente y promoviendo el bienestar social. Este plan será el marco de referencia para la elaboración de los planos de detalle y para la gestión urbanística de la zona.

SEJEO URBANIZABLE SECTORIADO

SEJEO URBANIZABLE SECTORIADO	
1. DESCRIPCIÓN DE LA ZONA	...
2. DESCRIPCIÓN DE LA OCUPACIÓN Y CONSERVACIÓN	...

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
ZONA CAMPOSOTO ESTE										
ARI CA-01 C/ Antonio Rodríguez.	11.229,00 m ²	Industrial	9975333QA4397F	3.601,00 m ²	Privado	32,07%	9.42%	Estudio de detalle opcional y P. urbanización	A definir	1º
		Industrial	9975334QA4397F	640,00 m ²	Privado	5,70%				
		Vivienda	9975335QA4397F	756,00 m ²	Privado	6,73%				
		Industrial	9975336QA4397F	3.718,09 m ²	Privado	33,11%				
		Suelo	9975301QA4397F	396,09 m ²	Privado	3,53%				
		Residencial	9975339QA4397F	701,00 m ²	Privado	6,24%				
		Residencial	0273406QA5307C	30,35 m ²	Privado	0,27%				
		Suelo-residencial	0273405QA5307C	168,96 m ²	Privado	1,50%				
		Residencial	0273407QA5307C	36,90 m ²	Privado	0,33%				
		Suelo-residencial	0273408QA5307C	122,82 m ²	Privado	1,09%				
		Viales		1.057,79 m ²	Municipal	9,42%				
ARI CA-02 Cerro de los Ángeles	3.754,00 m ²	Industrial	9975308QA4397F	3.410,00 m ²	Privado	90,84%	9.16%	Estudio de detalle y P. urbanización	A definir	2º
		Viales		344,00 m ²	Privado	9,16%				
ARI CA-04 La Albenda	21.166,00 m ²	Residencial	0273447QA5307C	11.294,00 m ²	Privado	53,36%	0%	Estudio de detalle y P. urbanización	Cooperación	1º
		Suelo	0273459QA5307C	210,00 m ²	Privado	0,99%				
		Suelo	0273460QA5307C	200,00 m ²	Privado	0,94%				
		Residencial	0273461QA5307C	276,00 m ²	Privado	1,30%				
		Residencial	0273457QA5307C	559,00 m ²	Privado	2,64%				
		Residencial	0273413QA5307C	1.618,00 m ²	Privado	7,64%				
		Suelo	0273462QA5307C	694,00 m ²	Privado	3,28%				
		Suelo	0273458QA5307C	334,00 m ²	Privado	1,58%				
		Suelo rústico	11031A00800003	1.460,95 m ²	Privado	6,90%				
		Suelo rústico	11031A00800004	810,06 m ²	Privado	3,83%				
		Suelo rústico	11031A00800005	909,78 m ²	Privado	4,30%				
		Viales		2.800,21 m ²	Privado	13,23%				



SUO-01 Huerta San Joaquín	40.434,00 m ²	Suelo	0273401QA5307C	20.552,00 m²	Privado	50,83%	0%	Estudio de detalle y P. urbanización	Compensación
		Suelo-residencial	0273405QA5307C	16.686,04 m ²	Privado	41,27%			
		Residencial	0273408QA5307C	1.375,18 m ²	Privado	3,40%			
		Residencial	0273406QA5307C	350,65 m ²	Privado	0,87%			
		Residencial	0273407QA5307C	50,10 m ²	Privado	0,12%			
		Suelo	9975301QA4397F	191,91 m ²	Privado	0,47%			
		Industrial	9975336QA4397F	118,91 m ²	Privado	0,29%			
		Viales		1.109,21 m ²	Privado	2,74%			
SUS-03 Retamillo	122.266,00 m ²	Suelo rústico	11031A00800003	10.517,00 m ²	Privado	8,60%	0%	Plan parcial y P. Urbanización	Compensación
		Suelo rústico	11031A00800004	3.970,00 m ²	Privado	3,25%			
		Suelo rústico	11031A00800005	3.883,00 m ²	Privado	3,18%			
		Suelo rústico	11031A00800006	21.872,00 m ²	Privado	17,89%			
		Suelo rústico	11031A00800007	9.457,00 m ²	Privado	7,73%			
		Suelo rústico	11031A00800008	6.158,00 m ²	Privado	5,04%			
		Suelo rústico	11031A00800010	1.502,00 m ²	Privado	1,23%			
		Suelo rústico	11031A00800011	4.233,00 m ²	Privado	3,46%			
		Suelo rústico	11031A00800012	4.675,00 m ²	Privado	3,82%			
		Suelo rústico	11031A00800021	394,00 m ²	Privado	0,32%			
		Suelo rústico	11031A00800014	1.069,00 m ²	Privado	0,87%			
		Suelo rústico	11031A00800015	1.018,00 m ²	Privado	0,83%			
		Suelo rústico	11031A00800016	1.185,00 m ²	Privado	0,97%			
		Suelo rústico	11031A00800017	1.070,00 m ²	Privado	0,88%			
		Suelo rústico	11031A00800018	16.663,00 m ²	Privado	13,63%			
		Residencial	000501000QA43F	1.878,00 m ²	Privado	1,54%			
		Suelo rústico	11031A00800019	1.859,76 m ²	Privado	1,52%			
				Suelo rústico	11031A00800047	26.239,88 m ²			
		Viales		4.622,36 m ²	Privado	3,78%			



ARI CA-05 Camposoto	41.343,00 m ²	Suelo rústico	11031A00800019	10.547,24 m²	Privado	25,51%	0%	Estudio de detalle y P. urbaniza ción	Cooperación	1º
		Residencial	11031A00800059	1.060,00 m ²	Privado	2,56%				
		Residencial	11031A00800060	1.055,00 m ²	Privado	2,55%				
		Residencial	11031A00800065	1.032,00 m ²	Privado	2,50%				
		Residencial	11031A00800066	1.009,00 m ²	Privado	2,44%				
		Residencial	11031A00800067	578,00 m ²	Privado	1,40%				
		Residencial	11031A00800068	1.021,00 m ²	Privado	2,47%				
		Residencial	11031A00800020	24.804,00 m ²	Privado	60,00%				
		Viales		236,76 m ²	Privado	0,57%				
ARI GA-01 Puerto de Gallinera	12.692,00 m ²	Rústico- terreno salinas	11031A00700010	12.049,18 m ²	Privado	94,94%	0%	Estudio de Detalle y P. de Urbaniza ción	Expropiación	2º
		Residencial	04710B7QA5307A	152,00 m ²	Privado	1,20%				
		Residencial	04710B8QA5307A	84,00 m ²	Privado	0,66%				
		Residencial	04710B9QA5307A	115,00 m ²	Privado	0,91%				
		Viales		291,82 m ²	Privado	2,30%				



ARI T-04(API 10 UE-50) Paralela Calle Asteroides	26.575,00 m²	Residencial	0269825QA5306G	144,00 m²	Privado	0,54%	52.52%	Estudio de detalle y P. urbanización	Junta de Compensación	2º
		Residencial	0269826QA5306G	461,00 m ²	Privado	1,73%				
		Suelo	0269827QA5306G	1.502,00 m ²	E. Banc.	5,65%				
		Residencial	0269828QA5306G	274,00 m ²	Privado	1,03%				
		Residencial	0269829QA5306G	124,00 m ²	Privado	0,47%				
		Residencial	0269832QA5306G	142,00 m ²	Privado	0,53%				
		Suelo	0269329QA5306G	333,00 m ²	Privado	1,25%				
		Industrial	0269330QA5306G	311,00 m ²	Privado	1,17%				
		Residencial	0269331QA5306G	330,00 m ²	Privado	1,24%				
		Residencial	0269332QA5306G	208,00 m ²	Privado	0,78%				
		Industrial	0269333QA5306G	409,00 m ²	Ayto.	1,54%				
		Suelo	0269334QA5306G	3.058,00 m ²	E. Banc.	11,51%				
		Suelo	0269335QA5306G	2.048,00 m ²	E. Banc.	7,71%				
		Suelo	0269336QA5306G	150,00 m ²	Privado	0,56%				
		Suelo	0169917QA5306G	300,00 m ²	Privado	1,13%				
		Suelo	0169918QA5306G	150,00 m ²	E. Banc.	0,56%				
		Suelo	0169919QA5306G	150,00 m ²	E. Banc.	0,56%				
		Suelo	0169920QA5306G	888,00 m ²	E. Banc.	3,34%				
		Suelo	0169921QA5306G	1.417,00 m ²	Privado	5,33%				
		Residencial	0169922QA5306G	194,00 m ²	Privado	0,73%				
		Suelo	0169923QA5306G	1.500,00 m ²	E. Banc.	5,64%				
		Suelo	0068320QA5306G	4.935,00 m ²	Ayto.	18,57%				
		Suelo	0068321QA5306G	94,00 m ²	Privado	0,35%				
		Residencial	0068322QA5306G	256,00 m ²	Privado	0,96%				
Suelo	0068323QA5306G	40,00 m ²	Ayto.	0,15%						
Viales		7.157,00 m ²		26,93%						





ESTADO DE SERVIDOR INTERIOR

Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor
Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor
Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor

ESTADO DE SERVIDOR INTERIOR

Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor
Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor
Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor

ESTADO DE SERVIDOR INTERIOR

Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor
Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor
Área de Servidor	Área de Servidor	Área de Servidor

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





1. INFORMACION GENERAL DEL PROYECTO			
1.1. Nombre del Proyecto:	1.2. Tipo de Proyecto:	1.3. Fecha de Emisión:	1.4. Estado del Proyecto:
1.5. Nombre del Cliente:	1.6. Nombre del Ejecutor:	1.7. Nombre del Diseñador:	1.8. Nombre del Revisor:
2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO			
2.1. Descripción del Proyecto:			
2.2. Objetivos del Proyecto:			
2.3. Alcance del Proyecto:			
2.4. Justificación del Proyecto:			
3. ANEXOS			
3.1. Plano de Ubicación:	3.2. Plano de Zonificación:	3.3. Plano de Delineación:	3.4. Plano de Detalles:
3.5. Plano de Obras:	3.6. Plano de Obras:	3.7. Plano de Obras:	3.8. Plano de Obras:
4. OBSERVACIONES			
4.1. Observaciones:			
4.2. Observaciones:			
5. DATOS DEL PROYECTO			
5.1. Nombre del Proyecto:	5.2. Tipo de Proyecto:	5.3. Fecha de Emisión:	5.4. Estado del Proyecto:
5.5. Nombre del Cliente:	5.6. Nombre del Ejecutor:	5.7. Nombre del Diseñador:	5.8. Nombre del Revisor:
6. ANEXOS			
6.1. Plano de Ubicación:	6.2. Plano de Zonificación:	6.3. Plano de Delineación:	6.4. Plano de Detalles:
6.5. Plano de Obras:	6.6. Plano de Obras:	6.7. Plano de Obras:	6.8. Plano de Obras:

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





PROYECTO DE ORDENACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS

ESTADÍSTICA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Nombre del Proyecto:	REFORMA INTERIOR DE LA CALLE 100 N° 1000	Fecha de Emisión:	2018
Comuna:	VALDIVIA	Interventor:	ING. SERGIO RAMÍREZ
Escala:	1:500	Estado:	PROYECTO

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Este proyecto tiene por objeto la reforma interior de la calle 100 N° 1000, en la comuna de Valdivia, considerando la ordenación de los terrenos y la instalación de los servicios públicos.

RESUMEN DE DATOS

Superficie Total:	10.000 m ²
Superficie Útil:	8.000 m ²
Superficie de Servicios Públicos:	2.000 m ²

DETALLE DE SERVICIOS PÚBLICOS

Servicio	Ubicación	Observaciones
Agua Potable	Calle 100 N° 1000	Instalación de tuberías y conexiones.
Alcantarillado	Calle 100 N° 1000	Instalación de tuberías y conexiones.
Gas	Calle 100 N° 1000	Instalación de tuberías y conexiones.

OTROS DATOS

Interventor:	ING. SERGIO RAMÍREZ
Fecha:	2018

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





PLAZA DE REFORMA INTERIORE CON ORDENACION DETALLADA

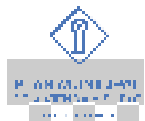
PROYECTISTA:	INGENIERO CIVIL:	INGENIERO CIVIL:
FECHA PROYECTO:	FECHA:	FECHA:
ETNOMORFOLOGIA:	PROYECTO:	FECHA:



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL

CONDICIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL	
1. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	2. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
3. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	4. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
5. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	6. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
7. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	8. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
9. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	10. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
11. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	12. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
13. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	14. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
15. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	16. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
17. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	18. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
19. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	20. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
21. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	22. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
23. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	24. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
25. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	26. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
27. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	28. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
29. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	30. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
31. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	32. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
33. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	34. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
35. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	36. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
37. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	38. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
39. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	40. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
41. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	42. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
43. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	44. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
45. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	46. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
47. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	48. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
49. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	50. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
51. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	52. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
53. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	54. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
55. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	56. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
57. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	58. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
59. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	60. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
61. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	62. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
63. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	64. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
65. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	66. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
67. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	68. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
69. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	70. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
71. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	72. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
73. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	74. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
75. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	76. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
77. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	78. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
79. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	80. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
81. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	82. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
83. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	84. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
85. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	86. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
87. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	88. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
89. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	90. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
91. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	92. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
93. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	94. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
95. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	96. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
97. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	98. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:
99. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:	100. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL:





INFORMACION DE LA ORDENACION FINANCIADA REOPTIVA

INFORMACION DE LA ORDENACION FINANCIADA REOPTIVA			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			
INFORMACION DE LA ORDENACION CON SERVIDUMBRE POSITIVA			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			
INFORMACION DE LA ORDENACION			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			
<p>El presente instrumento de ordenación detallada tiene por objeto definir el uso y destino de las parcelas que conforman el loteo, así como las condiciones de edificación que deben cumplir las construcciones que se realicen en ellas, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Urbanismo y Construcción de la Comuna de San Fernando.</p>			

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





AREA DE REFORMA INTERIOR CON OBSERVACION DETALLADA

PROYECTO:	REFORMA DE SANFERNANDO	NO. (2018/11)
ESTADISTICA:	REFORMA DE SANFERNANDO	
TIPO DE OBRA:	REFORMA DE SANFERNANDO	



DETERMINACION DE LA OBRERA CON ASISTENCIA

PROYECTO:	REFORMA DE SANFERNANDO	NO. (2018/11)
ESTADISTICA:	REFORMA DE SANFERNANDO	
TIPO DE OBRA:	REFORMA DE SANFERNANDO	

DETERMINACION DE LOS RECURSOS MATERIALES Y DE OBRAS

PROYECTO:	REFORMA DE SANFERNANDO	NO. (2018/11)
ESTADISTICA:	REFORMA DE SANFERNANDO	
TIPO DE OBRA:	REFORMA DE SANFERNANDO	

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

DETERMINACION DE LA OBRERA CON ASISTENCIA

PROYECTO:	REFORMA DE SANFERNANDO	NO. (2018/11)
ESTADISTICA:	REFORMA DE SANFERNANDO	
TIPO DE OBRA:	REFORMA DE SANFERNANDO	

DETERMINACION DE LA OBRERA CON ASISTENCIA

PROYECTO:	REFORMA DE SANFERNANDO	NO. (2018/11)
ESTADISTICA:	REFORMA DE SANFERNANDO	
TIPO DE OBRA:	REFORMA DE SANFERNANDO	





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
ZONA COBREROS VIEJO										
ARI SE-01 C. José Ramos Borrero	1.563,00 m ²	solar	0483519QA5308C	715,00 m ²	Junta de Andalucía	45,75%	54,25%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	1º
		Viales		848,00 m ²	Municipal	54,25%				
ARI SE-04 Cl. Marqués de Villavicencio	6.676,00 m ²	C.C. Atlántida	0381601QA5308A	3.155,00 m ²	Privado	47,26%	52.74%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	2º
		Viales		3.521,00 m ²	Municipal	52,74%				
ARI SE-05 Batería Alta	42.251,00 m ²	Suelo	0580201QA5308B	16.791,00 m ²	M. 50%	39,74%	55.18%	Estudio de detalle opcional y P. Urbanización	Iniciativa pública	2º
		ITV Industrial	0781601QA5308B	7.449,00 m ²	Privado	17,63%				
		Suelo	0578060QA5307H	1.646,00 m ²	Privado	3,90%				
		Vivienda	0578013QA5307H	377,00 m ²	Privado	0,89%				
		Vivienda	0578010QA5307H	27,00 m ²	Privado	0,06%				
		Vivienda	0578012QA5307H	105,00 m ²	Privado	0,25%				
		Vivienda	0578011QA5307H	27,00 m ²	Privado	0,06%				
		Vivienda	0578014QA5307H	421,00 m ²	Privado	1,00%				
		Suelo	0781616QA5308B	159,00 m ²	Privado	0,38%				
		Vivienda	0781615QA5308B	167,00 m ²	Municipal	0,40%				
		Vivienda	0781614QA5308B	128,00 m ²	Privado	0,30%				
		Vivienda	0781613QA5308B	101,00 m ²	Privado	0,24%				
		Vivienda	0781612QA5308B	100,00 m ²	Privado	0,24%				
		Viales y zzvv		14.753,00 m ²	Municipal	34,92%				
ARI T-05 (4809 B1)	4.958,00 m ²	Suelo	0880404QA5308B	4.958,00 m ²	Municipal	100,00%	100,00%	Licencia de Obra	Inmediata	1º



ÁREA DE INFORMACIÓN INTERIOR CON OBSERVACIONES DE CALIDAD

PROYECTO:	RECONSTRUCCIÓN	ESTRATEGIA:
UBICACIÓN:	AV. SANTIAGO Nº 1000	SECTOR:
PROYECTANTE:	ESISA	FECHA:



DETALLACIONES DE LA CONFIGURACION DE LA CALIDAD

PROYECTO:	RECONSTRUCCIÓN	ESTRATEGIA:
UBICACIÓN:	AV. SANTIAGO Nº 1000	SECTOR:
PROYECTANTE:	ESISA	FECHA:

DETERMINACIONES DE LA OBSERVACION FOTOMETRICA RECOTING

PROYECTO:	RECONSTRUCCIÓN	ESTRATEGIA:
UBICACIÓN:	AV. SANTIAGO Nº 1000	SECTOR:
PROYECTANTE:	ESISA	FECHA:

RECOMENDACIONES

RECOMENDACIONES:	RECOMENDACIONES:
RECOMENDACIONES:	RECOMENDACIONES:

RECOMENDACIONES DE LA OBSERVACION FOTOMETRICA RECOTING

RECOMENDACIONES:	RECOMENDACIONES:
RECOMENDACIONES:	RECOMENDACIONES:

DETERMINACIONES DE LA OBSERVACION FOTOMETRICA RECOTING

PROYECTO:	RECONSTRUCCIÓN	ESTRATEGIA:
UBICACIÓN:	AV. SANTIAGO Nº 1000	SECTOR:
PROYECTANTE:	ESISA	FECHA:

RECOMENDACIONES

RECOMENDACIONES:	RECOMENDACIONES:
RECOMENDACIONES:	RECOMENDACIONES:

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
Zona Villa Maruja										
ARI. AR 01. C/ Teniente de Navío Sarria	7.458,12 m ²	Suelo	0285414QA5308E	7.374,00 m ²	INVIE	98,87%	0,00%	Estudio de detalle opcional y P. urbanización	Compensación	1º
		Viales		84,12 m ²	INVIE	1,13%				
ARI. T-03 "UE-45 Callejón Angosto"	30.495,00 m ²	Suelo	9580803QA4397H	251,00 m ²	Privada	1,02%	2,35%	Urbanización paralizada	Compensación	1º
		Suelo	9580804QA4397H	151,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9580805QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9580806QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9580807QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9580808QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9580809QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9580810QA4397H	155,00 m ²	Privada	0,63%				
		Suelo	9580811QA4397H	155,00 m ²	Privada	0,63%				
		Suelo	9580812QA4397H	300,00 m ²	Privada	1,22%				
		Suelo	9580813QA4397H	1.108,00 m ²	Privada	4,51%				
		Suelo	9580801QA4397H	589,00 m ²	Privada	2,40%				
		Suelo	9580802QA4397H	203,00 m ²	Privada	0,83%				
		Suelo	9579301QA4397H	151,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579302QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579303QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579304QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
Suelo	9579305QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%						
Suelo	9579306QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%						



Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
		Suelo	9579307QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579308QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579309QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579310QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579311QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579312QA4397H	150,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579313QA4397H	151,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579314QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579315QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579316QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579317QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579318QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579319QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579320QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579321QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrenios previstos en el PGOU
		Suelo	9579322QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579323QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579324QA4397H	149,00 m ²	Privada	0,61%				
		Suelo	9579325QA4397H	152,00 m ²	Privada	0,62%				
		Suelo	9479401QA4397H	986,00 m ²	Municipal-Privada	0,24%				
		Suelo	9479402QA4397H	203,00 m ²	Privada	0,83%				
		Suelo	9479403QA4397H	389,00 m ²	Privada	1,58%				
		Suelo	9479404QA4397H	1.068,00 m ²	Municipal-Privada	0,16%				
		Suelo	9479405QA4397H	343,00 m ²	Privada	1,39%				
		Suelo	9479406QA4397H	844,00 m ²	Privada	3,43%				
		Suelo	9479407QA4397H	918,00 m ²	Privada	3,73%				
		Suelo-Equipamiento	9679201QA4397H	9.366,61 m ²	Municipal	38,09%				
		Suelo	9679202QA4397H	3.067,39 m ²	Municipal-Privada	1,95%				
		Viales y urbanización		5.907,00 m ²						





AREA DE RESPONSA INTERIOR CON ORDENACION DETALLADA

REGION/COMUNA	VALDIVIA/VALDIVIA	BOJ. 000000
PROYECTO	PLAN DE ORDENAMIENTO DE VALDIVIA 2000	
ACTIVIDAD	...	



RECOMENDACIONES DE LA DETERMINACION ESTRUCTURAL

<p>1. RECOMENDACIONES DE LA DETERMINACION ESTRUCTURAL</p> <p>El presente informe de determinación estructural tiene como finalidad determinar el tipo de estructura que debe utilizarse en el proyecto de construcción, considerando las características físicas y químicas de los suelos, las condiciones de viento y sismos, y las exigencias de la normativa aplicable.</p>	
<p>2. DETERMINACION DE LA CATEGORIA DE IMPORTANCIA DE LA ESTRUCTURA</p> <p>La categoría de importancia de la estructura se determina en función de su uso y de las personas que se ocuparán de ella. En este caso, se trata de una estructura de tipo residencial, por lo que se le asigna la categoría de importancia II.</p>	
<p>3. DETERMINACION DE LA CATEGORIA DE DISEÑO DE LA ESTRUCTURA</p> <p>La categoría de diseño de la estructura se determina en función de la categoría de importancia y de las condiciones de viento y sismos. En este caso, se le asigna la categoría de diseño II.</p>	
<p>4. DETERMINACION DE LA CATEGORIA DE DISEÑO DE LA ESTRUCTURA</p> <p>La categoría de diseño de la estructura se determina en función de la categoría de importancia y de las condiciones de viento y sismos. En este caso, se le asigna la categoría de diseño II.</p>	

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
ZONA LA ARDILA										
AIA-03 Campo de Fútbol Bazán	14.568,00 m ²	Suelo	0487801QA5308E	5.782,00 m ²	Municipal	39,69%	91.57%	Estudio de detalle y P. Urbanización	Pública-cooperación	2º
		Deportivo	0688602QA5308H	3.100,00 m ²	Municipal	21,28%				
		Suelo	0688603QA5308H	53,00 m ²	Privado	0,36%				
		Suelo	0688605QA5308H	81,00 m ²	Privado	0,56%				
		Residencial	0688606QA5308H	282,00 m ²	Privado	1,94%				
		Residencial	0688607QA5308H	38,00 m ²	Privado	0,26%				
		Almacén-parking	0688628QA5308F	62,00 m ²	Privado	0,43%				
		Residencial	0688608QA5308H	276,00 m ²	Municipal	1,89%				
		Residencial	0688609QA5308H	336,00 m ²	Privado	2,31%				
		Residencial	0688610QA5308H	376,00 m ²	Privado	2,58%				
Viales		4.182,00 m ²		28,71%						



Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrenios previstos en el PGOU
ZONA AVDA. DE LA MARINA										
4807-B3	2.548,00 m ²	Suelo	0880412QA5308B	2.548,00 m ²	Municipal	100,00%	100,00%	Licencia de Obra	Intervención inmediata	1º
ARI SE-03 Plaza Tercio de Armada	2.676,00 m ²	Vivienda abandonada	0783902QA5308D	241,00 m ²	Privada	9,01%	0%	Estudio de detalle opcional y P. Urbanización	Iniciativa pública-expropiación	1º
		Vivienda	0774001QA5307D	141,00 m ²	Privada	5,27%				
		Viales y aparcamiento		2.294,00 m ²	Convenio	85,72%				
ARI SE-02 Cl. Barcaza-Bergantín	4.540,00 m ²	Vivienda	0763001QA5306D	374,00 m ²	Privada	8,24%	81,45%	Estudio de detalle opcional y P. Urbanización	A definir	1º
		Vivienda	0763002QA5306D	468,00 m ²	Privada	10,31%				
		Viales		3.698,00 m ²	Municipal	81,45%				



REGLAMENTO DE ZONIFICACION URBANA

OBJETIVO:	ESTABLECER LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO DEL SUELO EN EL TERRITORIO URBANO DE LA COMUNA DE SAN FERNANDO.	FECHA DE ADOPTACION:	12 DE AGOSTO DE 2018
-----------	--	----------------------	----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORGANIZACION FORMACION DE LA RED VIAL

OBJETIVO:	ESTABLECER LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO DEL SUELO EN EL TERRITORIO URBANO DE LA COMUNA DE SAN FERNANDO.	FECHA DE ADOPTACION:	12 DE AGOSTO DE 2018
-----------	--	----------------------	----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORGANIZACION FORMACION DE LA RED VIAL

OBJETIVO:	ESTABLECER LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO DEL SUELO EN EL TERRITORIO URBANO DE LA COMUNA DE SAN FERNANDO.	FECHA DE ADOPTACION:	12 DE AGOSTO DE 2018
-----------	--	----------------------	----------------------

DETERMINACIONES DE LA ORGANIZACION FORMACION DE LA RED VIAL

OBJETIVO:	ESTABLECER LAS NORMAS QUE REGULAN EL USO DEL SUELO EN EL TERRITORIO URBANO DE LA COMUNA DE SAN FERNANDO.	FECHA DE ADOPTACION:	12 DE AGOSTO DE 2018
-----------	--	----------------------	----------------------

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





ÁREA DE REFORMA INTERIOR CON ORDENACIÓN DETALLADA

1. Autoridad	REGIÓN DE VALPARAISO	2. Tipo de Proyecto	REFORMA INTERIOR
3. Denominación	REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PASADIZO 1900	4. Ubicación	SECTOR PASADIZO 1900
5. Subdenominación		6. Tipo de Proyecto	REFORMA INTERIOR



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA

1. Tipo de Proyecto	REFORMA INTERIOR	2. Tipo de Proyecto	REFORMA INTERIOR
3. Denominación	REFORMA INTERIOR DEL SECTOR PASADIZO 1900	4. Ubicación	SECTOR PASADIZO 1900

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA DEL LOTE

1. Lote	1	2. Área Total	1.000,00 m ²	3. Área Útil	800,00 m ²
4. Volumen Máximo	1.000,00 m ³	5. Altura Máxima	10,00 m	6. Distancia a Límite	2,00 m

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA DEL LOTE (CONTINUA)

7. Tipo de Proyecto	REFORMA INTERIOR	8. Tipo de Proyecto	REFORMA INTERIOR
9. Denominación	REFORMA INTERIOR DEL LOTE 1	10. Ubicación	SECTOR PASADIZO 1900

Se declara que el lote 1 del sector Pasadizo 1900, se encuentra en una zona de ordenación detallada que permite la construcción de edificios de altura máxima de 10,00 m, con un volumen máximo de 1.000,00 m³. El área útil máxima permitida es de 800,00 m². La distancia mínima a los límites laterales y posteriores es de 2,00 m.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA DEL LOTE (CONTINUA)

1. Lote	1	2. Área Total	1.000,00 m ²	3. Área Útil	800,00 m ²
4. Volumen Máximo	1.000,00 m ³	5. Altura Máxima	10,00 m	6. Distancia a Límite	2,00 m

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DETALLADA DEL LOTE (CONTINUA)

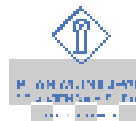
7. Tipo de Proyecto	REFORMA INTERIOR	8. Tipo de Proyecto	REFORMA INTERIOR
9. Denominación	REFORMA INTERIOR DEL LOTE 1	10. Ubicación	SECTOR PASADIZO 1900

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
ZONA SACRAMENTO										
ARI. BA 01. Pery Junquera-Castillo de Olite	6.543,00 m ²	Vivienda	0493040QA5309C	552,00 m ²	Privada	8,44%	27,97%	Estudio de detalle opcional y P. Urbanización	Pública-Cooperación	2º
		Vivienda	0493020QA5309C	132,00 m ²	Privada	2,02%				
		Vivienda	0493021QA5309C	96,00 m ²	Privada	1,47%				
		Vivienda	0493022QA5309C	145,00 m ²	Privada	2,22%				
		Vivienda	0493023QA5309C	133,00 m ²	Privada	2,03%				
		Vivienda	0493024QA5309C	123,00 m ²	Privada	1,88%				
		Vivienda	0493025QA5309C	154,00 m ²	Privada	2,35%				
		Vivienda	0493026QA5309C	143,00 m ²	Privada	2,19%				
		Vivienda	0493084QA5309C	153,00 m ²	Privada	2,34%				
		Vivienda	0493028QA5309C	72,00 m ²	Privada	1,10%				
		Vivienda	0493027QA5309C	66,00 m ²	Privada	1,01%				
		Vivienda	0493029QA5309C	36,00 m ²	Privada	0,55%				
		Vivienda	0493030QA5309C	67,00 m ²	Privada	1,02%				
		Vivienda	0493032QA5309C	60,00 m ²	Privada	0,92%				
		Vivienda	0493031QA5309C	60,00 m ²	Privada	0,92%				
		Vivienda	0493033QA5309C	69,00 m ²	Privada	1,05%				
		Vivienda	0493034QA5309C	71,00 m ²	Privada	1,09%				
		Vivienda	0493035QA5309C	55,00 m ²	Privada	0,84%				
		Vivienda	0493039QA5309C	664,00 m ²	Privada	10,15%				
		Vivienda	0493038QA5309C	98,00 m ²	Privada	1,50%				
		Vivienda	0493037QA5309C	112,00 m ²	Privada	1,71%				
		Vivienda	0493036QA5309C	44,00 m ²	Privada	0,67%				
		Vivienda	0493046QA5309C	48,00 m ²	Privada	0,73%				
		Vivienda	0493019QA5309C	150,00 m ²	Privada	2,29%				
		Vivienda	0493018QA5309C	52,00 m ²	Privada	0,79%				
		Vivienda	0493017QA5309C	121,00 m ²	Privada	1,85%				
		Vivienda	0493016QA5309C	98,00 m ²	Privada	1,50%				
		Vivienda	0493015QA5309C	138,00 m ²	Privada	2,11%				
		Vivienda	0493014QA5309C	124,00 m ²	Privada	1,90%				
		Vivienda	0493013QA5309C	122,00 m ²	Privada	1,86%				
Vivienda	0493012QA5309C	119,00 m ²	Privada	1,82%						
Vivienda	0493011QA5309C	76,00 m ²	Privada	1,16%						
Suelo	0493010QA5309C	70,00 m ²	Privada	1,07%						
Vivienda	0493009QA5309C	61,00 m ²	Privada	0,93%						
Vivienda	0493008QA5309C	56,00 m ²	Privada	0,86%						
Vivienda	0493007QA5309C	373,00 m ²	Privada	5,70%						
		Viales		1.830,00 m ²	Municipal	27,97%				





ESTIMACIONES DE LA INFORMACIÓN ZONIFICACION

1. MONEDERA:	1.1. MONEDERARIO:	1.2. MONEDEROS:
2. RECOMENDACION:	ALCALDÍA DE SAN FERNANDO - CHILE	
3. TIPO DE PLAN:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

ESTIMACIONES DE LA INFORMACIÓN ZONIFICACION PARA PLAN

1. MONEDERA:	1.1. MONEDERARIO:	1.2. MONEDEROS:
2. RECOMENDACION:	ALCALDÍA DE SAN FERNANDO - CHILE	
3. TIPO DE PLAN:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

ESTIMACIONES DE LA INFORMACIÓN ZONIFICACION PARA PLAN

1. MONEDERA:	1.1. MONEDERARIO:	1.2. MONEDEROS:
2. RECOMENDACION:	ALCALDÍA DE SAN FERNANDO - CHILE	
3. TIPO DE PLAN:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

ESTIMACIONES DE LA INFORMACIÓN ZONIFICACION PARA PLAN

1. MONEDERA:	1.1. MONEDERARIO:	1.2. MONEDEROS:
2. RECOMENDACION:	ALCALDÍA DE SAN FERNANDO - CHILE	
3. TIPO DE PLAN:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
ZONA SAN MARCOS, RONDA DEL ESTERO, JUAN VAN HALEN										
UB-1632 B	4.113,00 m ²	Suelo	1693828QA5319D	4.113,00 m ²	INVIAE	100,00%	100,00%	Licencia de Obra		1º
AIA 02. San Marcos	1.772,00 m ²	Suelo	1592004QA5319B	337,00 m ²	Privada	19,02%	38,21%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	2º
		Vivienda	1592005QA5319B	136,00 m ²	Privada	7,67%				
		Vivienda	1592006QA5319B	145,00 m ²	Privada	8,18%				
		Vivienda	1592007QA5319B	145,00 m ²	Privada	8,18%				
		Vivienda	1592008QA5319B	135,00 m ²	Privada	7,62%				
		Viales		677,00 m ²	Municipal	38,21%				
ARI. RE 01. Caño del Zaporito	1.774,00 m ²	Suelo	1592003QA5319B	338,00 m ²	Privada	19,05%	45,94%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	2º
		Suelo	1690802QA5319B	261,00 m ²	Municipal	14,71%				
		Industrial	1592002QA5319B	674,00 m ²	Privada	37,99%				
		Industrial	1592001QA5319B	554,00 m ²	Municipal	31,23%				



ESTIMACIONES SOCIOECONOMICAS PRELIMINARES	
INDICADOR	VALOR
POBLACION	...
...	...
ESTIMACIONES ECONOMICAS PRELIMINARES	
INDICADOR	VALOR
...	...
ESTIMACIONES AMBIENTALES	
...	
ESTIMACIONES SOCIOECONOMICAS PRELIMINARES	
INDICADOR	VALOR
...	...

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrenios previstos en el PGOU
ZONA PARQUE ALMIRANTE LAULHÉ										
ARI. RC 01. Prolong. C/ Araucaria	4.555,00 m ²	Suelo	0800107QA5400B	354,00 m ²	Municipal	7,77%	100,00%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	Compensación-Intervención inmediata	1º
		Viales y zzvv		4.201,00 m ²	Municipal	92,23%				
ARI. RC 02. C/ Olmos	3.861,00 m ²	Suelo	0699802QA5309H	2.173,00 m ²	Municipal	56,28%	100,00%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir intervención inmediata	1
		Viales y zzvv		1.688,00 m ²	Municipal	43,72%				
ARI. RC 03. Apertura C/ Adelfas-C/ Acacias	818,00 m ²	Almacén-parking	1099606QA5319G	464,00 m ²	Privado	56,72%	6.11%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	2º
		Residencial	1099655QA5319G	151,00 m ²	Privado	18,46%				
		Residencial	1099604QA5319G	153,00 m ²	Privado	18,70%				
		Viales		50,00 m ²		6,11%				



DETALLADO DE LA CEDULA CON FORMAS DE DISTRIBUCION

CANTIDAD: 10000000000000000000	PROYECTO: 18000000000000000000	CANTIDAD: 10000000000000000000
AUTORIDAD: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO		PROYECTANTE: INGENIERO CIVIL
AUTOR: INGENIERO CIVIL		PROYECTO: 18000000000000000000

FORMA	AREA	PERIMETRO	PERCENTUAL
1	10000000000000000000	10000000000000000000	100%

DETALLADO DE LA CEDULA CON FORMAS DE DISTRIBUCION

CANTIDAD: 10000000000000000000	PROYECTO: 18000000000000000000	CANTIDAD: 10000000000000000000
AUTORIDAD: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO		PROYECTANTE: INGENIERO CIVIL
AUTOR: INGENIERO CIVIL		PROYECTO: 18000000000000000000

DETALLADO DE LA CEDULA CON FORMAS DE DISTRIBUCION

CANTIDAD: 10000000000000000000	PROYECTO: 18000000000000000000	CANTIDAD: 10000000000000000000
AUTORIDAD: MINISTERIO DE VIVIENDA Y URBANISMO		PROYECTANTE: INGENIERO CIVIL
AUTOR: INGENIERO CIVIL		PROYECTO: 18000000000000000000

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





INFORMACIÓN DE LA ORDENACIÓN DE TALLAJES

NOMBRE DEL PROYECTO:	NOMBRE DEL CLIENTE:	NOMBRE DEL DISEÑADOR:	FECHA DE ELABORACIÓN:

DETALLE DE LA ORDENACIÓN DE TALLAJES DE TUBERÍA

TIPO DE TUBERÍA:	MATERIAL:	CONDICIONES:

CONDICIONES DE TALLAJES DE TUBERÍA

TIPO DE TUBERÍA:	MATERIAL:	CONDICIONES:

CONDICIONES DE TALLAJES DE TUBERÍA

- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de abastecimiento de agua potable.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de alcantarillado sanitario.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de alcantarillado pluvial.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de gas.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de energía eléctrica.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de telecomunicaciones.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de calefacción.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de refrigeración.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de ventilación.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de humos.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de vapores.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de gases.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de líquidos.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de sólidos.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de residuos.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de desechos.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de excrementos.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de orina.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de heces.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de sangre.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de leche.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de leche materna.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de leche de vaca.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de leche de cabra.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de leche de oveja.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de leche de vaca.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de leche de cabra.
- El sistema de tuberías de reserva de tallajes debe ser independiente del sistema de tuberías de extracción de leche de oveja.

DETALLE DE LA ORDENACIÓN DE TALLAJES DE TUBERÍA

TIPO DE TUBERÍA:	MATERIAL:	CONDICIONES:

CONDICIONES DE TALLAJES DE TUBERÍA

TIPO DE TUBERÍA:	MATERIAL:	CONDICIONES:

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





DETALLE DE ORDENACION DE LA ORDENACION DEL PUEBLO

PROYECTO:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	FECHA:	2018/06/22
PROYECTANTE:	INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS	ENCARGADO:	DR. CARLOS ANDRÉS GONZÁLEZ

DETALLE DE ORDENACION DE LA ORDENACION GENERAL DE LA ORDENACION

PROYECTO:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	FECHA:	2018/06/22
PROYECTANTE:	INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS	ENCARGADO:	DR. CARLOS ANDRÉS GONZÁLEZ

DETALLE DE ORDENACION DE LA ORDENACION DE LA ORDENACION DE LA ORDENACION

PROYECTO:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	FECHA:	2018/06/22
PROYECTANTE:	INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS	ENCARGADO:	DR. CARLOS ANDRÉS GONZÁLEZ

DETALLE DE ORDENACION DE LA ORDENACION DE LA ORDENACION DE LA ORDENACION

PROYECTO:	PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	FECHA:	2018/06/22
PROYECTANTE:	INSTITUTO VENEZOLANO DE INVESTIGACIONES Y PROYECTOS	ENCARGADO:	DR. CARLOS ANDRÉS GONZÁLEZ

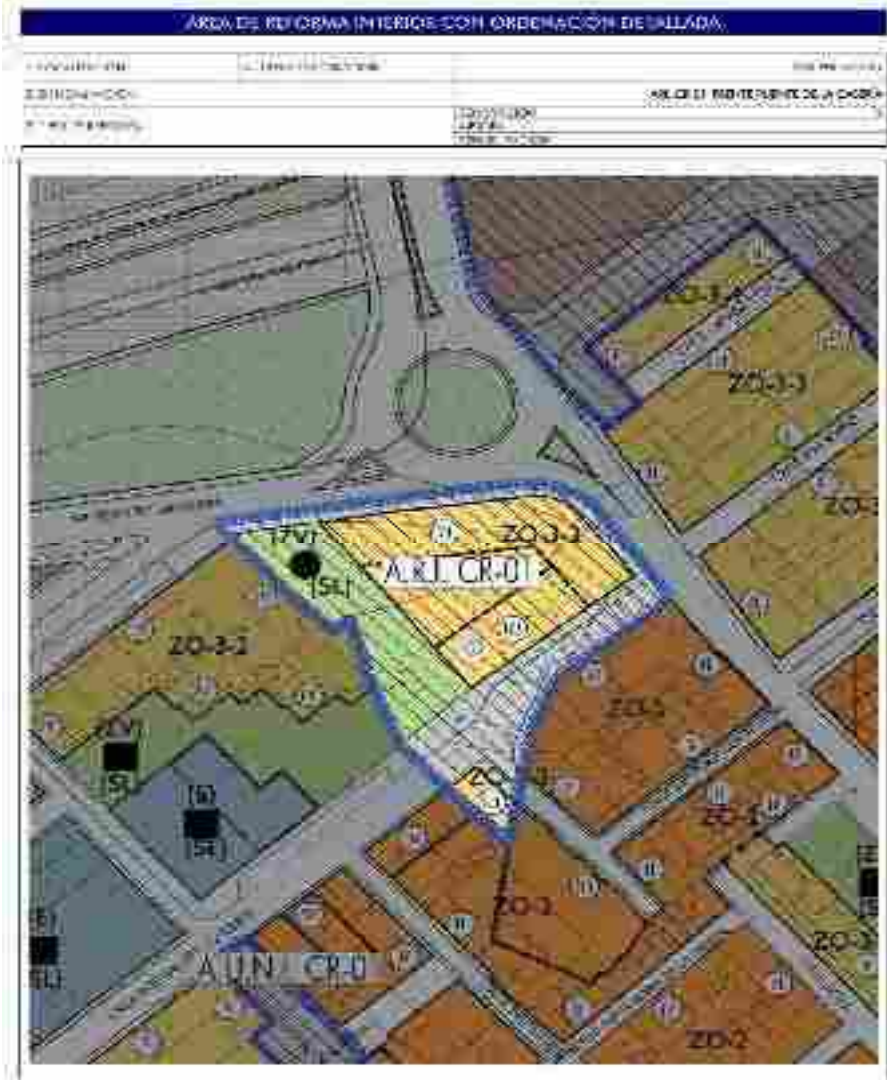
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrenios previstos en el PGOU
ZONA SAN IGNACIO										
ARI. CR 01. Frente Puente de la Casería	3.617,00 m ²	Suelo	1104505QA5410C	948,00 m ²	Municipal	26,21%	40,42%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	Junta de Compensación	1º
		Vivienda	1204507QA5410C	118,00 m ²	Privada	3,26%				
		Parcela vivienda	1204508QA5410C	109,90 m ²	Privada	3,04%				
		Suelo	1104503QA5410C	1.927,00 m ²	Privada	53,28%				
		Viales		514,10 m ²	Municipal	14,21%				
ARI. CR 02. C/ Doctor Castroviejo	753,00 m ²	Suelo-Sanitario publico	1101104QA5410A	466,44 m ²	Municipal	61,94%	100,00%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	Intervención inmediata	1º
		Viales		286,56 m ²	Municipal	38,06%				

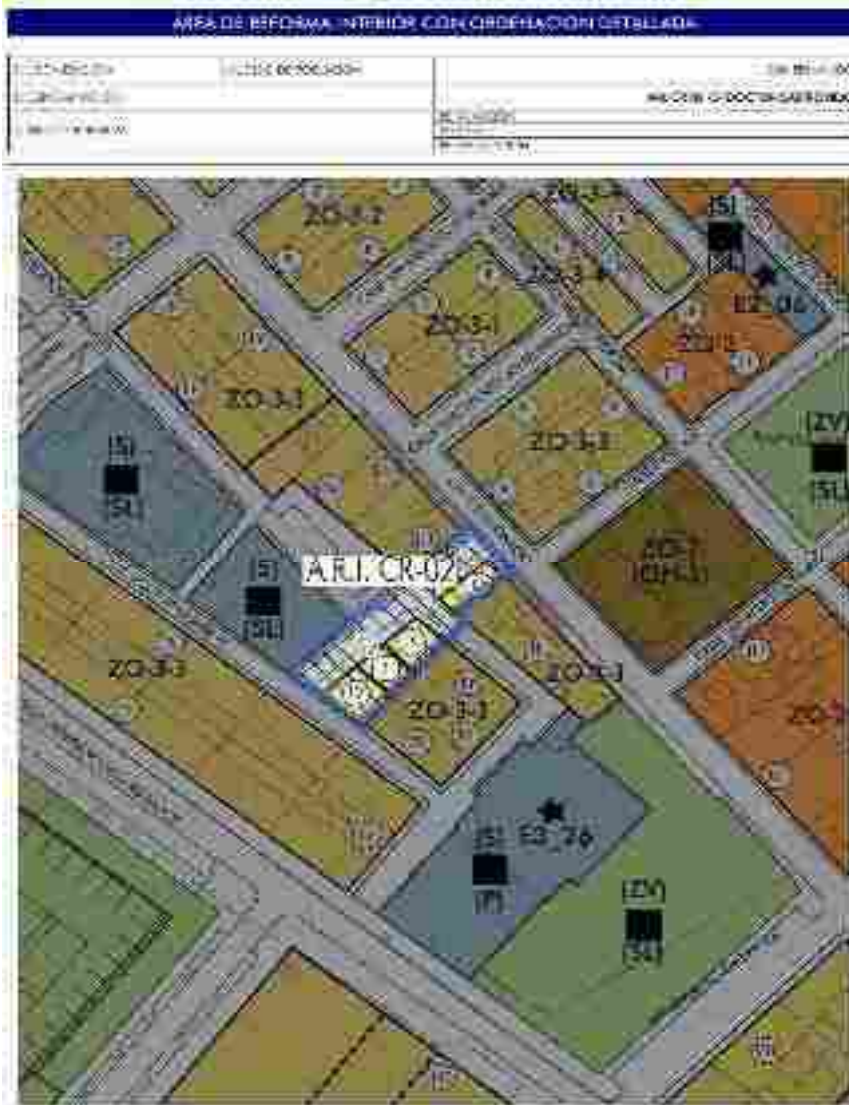


DEFINICIONES DE LA UNIDAD ACTIVA ESTRUCTURAL

UNIDAD ACTIVA ESTRUCTURAL Tipo de Unidad: ... Clasificación: ...	DEFINICIONES DE LOS LÍMITES DE LA UNIDAD ACTIVA ESTRUCTURAL Descripción: ... Ubicación: ...
REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Tipo de Construcción: ... Materiales: ...	
REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Tipo de Construcción: ... Materiales: ...	
REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Tipo de Construcción: ... Materiales: ...	
REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Tipo de Construcción: ... Materiales: ...	
REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Tipo de Construcción: ... Materiales: ...	
REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Tipo de Construcción: ... Materiales: ...	
REQUISITOS DE CONSTRUCCIÓN Tipo de Construcción: ... Materiales: ...	

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
 LA SECRETARIA GENERAL:





CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA
CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA	CONDICIONES DE LA ORDENACIÓN DE EFICIENCIA

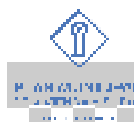
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
ZONA COBREROS NUEVO - MERENDERO										
ARI. PS 01. Estación de Autobuses	6.391,00 m ²	Colegio	1900702QA5410B	1.659,00 m ²	Municipal	25,96%	48,10%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	1º
		Estación autobuses	1900701QA5410B	2.798,00 m ²	Privada	43,78%				
		Vivienda	1901706QA5410B	130,00 m ²	Privada	2,03%				
		Vivienda	1901705QA5410B	112,00 m ²	Privada	1,75%				
		Vivienda	1901704QA5410B	58,00 m ²	Privada	0,91%				
		Vivienda	1901741QA5410B	105,00 m ²	Privada	1,64%				
		Vivienda	1901738QA5410B	94,00 m ²	Municipal	1,47%				
		Vivienda	1901742QA5410B	114,00 m ²	Privada	1,78%				
		Viales		1.321,00 m ²	Municipal	20,67%				





DETALLE DE DEDICACION DE SERVICIOS PUBLICOS

Código de Proyecto:	Código de Proyecto:	Código de Proyecto:	Código de Proyecto:
DETALLE DE DEDICACION DE SERVICIOS PUBLICOS			
<p>Este documento describe el detalle de la dedicación de los terrenos para la ejecución de los servicios públicos, considerando las características físicas y jurídicas de los terrenos, las condiciones de uso y las normas aplicables.</p>			
<p>El presente documento tiene carácter de informativo y no constituye un acto administrativo. La información contenida en el mismo es de carácter público y puede ser consultada en cualquier momento.</p>			
DETALLE DE DEDICACION DE SERVICIOS PUBLICOS			
<p>Este documento describe el detalle de la dedicación de los terrenos para la ejecución de los servicios públicos, considerando las características físicas y jurídicas de los terrenos, las condiciones de uso y las normas aplicables.</p>			
<p>El presente documento tiene carácter de informativo y no constituye un acto administrativo. La información contenida en el mismo es de carácter público y puede ser consultada en cualquier momento.</p>			
DETALLE DE DEDICACION DE SERVICIOS PUBLICOS			
<p>Este documento describe el detalle de la dedicación de los terrenos para la ejecución de los servicios públicos, considerando las características físicas y jurídicas de los terrenos, las condiciones de uso y las normas aplicables.</p>			
<p>El presente documento tiene carácter de informativo y no constituye un acto administrativo. La información contenida en el mismo es de carácter público y puede ser consultada en cualquier momento.</p>			
DETALLE DE DEDICACION DE SERVICIOS PUBLICOS			
<p>Este documento describe el detalle de la dedicación de los terrenos para la ejecución de los servicios públicos, considerando las características físicas y jurídicas de los terrenos, las condiciones de uso y las normas aplicables.</p>			
<p>El presente documento tiene carácter de informativo y no constituye un acto administrativo. La información contenida en el mismo es de carácter público y puede ser consultada en cualquier momento.</p>			
DETALLE DE DEDICACION DE SERVICIOS PUBLICOS			
<p>Este documento describe el detalle de la dedicación de los terrenos para la ejecución de los servicios públicos, considerando las características físicas y jurídicas de los terrenos, las condiciones de uso y las normas aplicables.</p>			
<p>El presente documento tiene carácter de informativo y no constituye un acto administrativo. La información contenida en el mismo es de carácter público y puede ser consultada en cualquier momento.</p>			

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





Denominación del Instrumento de Planeamiento	Superficie del ámbito	Identificación	Ref. catastral	Superficie	Propiedad	Participación en el ámbito	Total municipal	Instrumento de desarrollo	Intervención	Cuatrienios previstos en el PGOU
ZONA CASERÍA										
ARI. CS 01 Calle Aurora- Juan Sebastián Elcano	2.913,00 m ²	Residencial	1210301QA5411A	1.892,00 m ²	Particular	64,95%	35,05%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	1º
		Viales		1.021,00 m ²		35,05%				
ARI. CS 02. Casería Oeste	25.340,00 m ²	Suelo	1011313QA5411A	494,00 m ²	Particular	1,95%	2,80%	P. Urbanización	A definir	2º
		Suelo	1011324QA5411A	339,00 m ²	Particular	1,34%				
		Industrial	1011314QA5411A	931,00 m ²	Particular	3,67%				
		Residencial	1011301QA5411A	721,00 m ²	Particular	2,85%				
		Residencial	1011310QA5411A	428,36 m ²	Particular	1,69%				
		Residencial	1011321QA5411A	240,00 m ²	Municipal	0,95%				
		Residencial	1111703QA5411A	222,07 m ²	Particular	0,88%				
		Residencial	1009301QA5410G	5.188,00 m ²	Particular	20,47%				
		Suelo	1009314QA5410G	891,00 m ²	Particular	3,52%				
		Industrial	1009303QA5410G	151,00 m ²	Particular	0,60%				
		Industrial	1009302QA5410G	140,00 m ²	Particular	0,55%				
		Residencial	1009305QA5410G	189,00 m ²	Particular	0,75%				
		Suelo	1009304QA5410G	1.459,00 m ²	Particular	5,76%				
		Residencial	1009307QA5410G	245,00 m ²	Particular	0,97%				
		Residencial	1009316QA5410G	80,00 m ²	Particular	0,32%				
		Suelo rústico	1009313QA5410G	2.906,41 m ²	Hacienda	11,47%				
		Industrial	1009325QA5410G	3.060,00 m ²	Hacienda	12,08%				
		Suelo	1009318QA5410G	224,00 m ²	Particular	0,88%				
		Residencial	1009315QA5410G	1.146,00 m ²	Particular	4,52%				
		Suelo rústico	1009312QA5410G	716,28 m ²	Particular	2,83%				
		Suelo rústico	1009321QA5410G	145,41 m ²	Particular	0,57%				
		Suelo rústico	1009311QA5410G	630,85 m ²	Particular	2,49%				
		Suelo	1009317QA5410G	2.717,00 m ²	Particular	10,72%				
Suelo	1009326QA5410G	785,00 m ²	Particular	3,10%						
Suelo rústico	1009306QA5410G	591,37 m ²	Particular	2,33%						
Suelo rústico	1009310QA5410G	230,73 m ²	Particular	0,91%						
Viales		468,52 m ²		1,85%						





ARI CS 03. Santo Ángel	2.556,00 m²	Suelo	1112111QA5411A	1.676,00 m²	Particular	65,57%	7,53%	Estudio de detalle opcional y P. Urbanización	A definir	2º
		Residencial	1112124QA5411A	93,58 m ²	Particular	3,66%				
		Residencial	1112135QA5411A	50,00 m ²	Particular	1,96%				
		Residencial	1112134QA5411A	51,00 m ²	Particular	2,00%				
		Residencial	1112133QA5411A	34,00 m ²	Particular	1,33%				
		Residencial	1112132QA5411A	232,00 m ²	Particular	9,08%				
		Residencial	1112102QA5411A	227,00 m ²	Unicaja	8,88%				
Viales		192,42 m ²		7,53%						
ARI. CS 04. Calle Luis de Ossío	7.176,00 m²	Residencial	1313625QA5411C	239,00 m ²	Municipal	3,33%	41,74%	Estudio de detalle opcional y P. Urbanización	Junta de Compensación	1º
		Residencial	1313623QA5411C	741,00 m ²	Municipal	10,33%				
		Residencial	1313622QA5411C	102,00 m ²	Municipal	1,42%				
		Residencial	1313618QA5411C	800,00 m ²	Privada	11,15%				
		Residencial	1313620QA5411C	672,00 m ²	Privada	9,36%				
		Residencial	1313619QA5411C	342,00 m ²	Privada	4,77%				
		Suelo	1313612QA5411C	2.367,00 m ²	Privada	32,98%				
		Viales		1.913,00 m ²		26,66%				
ARI. CS 05. Calle Ricardo Isassi-Batalla del Ebro	738,00 m²	Residencial	1308002QA5410G	738,00 m ²	Privada	100,00%	0,00%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	1º
ARI. CS 06. Santo Ángel-Callejón del Reverbero	11.328,00 m²	Suelo	1112142QA5411A	1.049,00 m ²	Privada	9,26%	38,76%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	2º
		Suelo	0913508QA5401D	1.040,00 m ²	Privada	9,18%				
		Suelo	0913504QA5401D	4.848,00 m ²	Privada	42,80%				
		Viales		4.391,00 m ²	Municipal	38,76%				
ARI. CS 07. Callejón de la Marina	1.036,00 m²	Residencial	1208854QA5410G	223,00 m ²	Privada	21,53%	11,68%	Estudio de Detalle y P. Urbanización	A definir	1º
		Residencial	1208802QA5410G	472,00 m ²	Privada	45,56%				
		Residencial	1208857QA5410G	125,00 m ²	Privada	12,07%				
		Residencial	1208801QA5410G	95,00 m ²	Privada	9,17%				
		Viales		121,00 m ²		11,68%				



ORDENANZA DE CALIDAD DE LA OBRA

DATOS DE LA OBRA Y DEL PROYECTO

PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO
PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO

DATOS DEL PROYECTO

PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO
PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO	PROYECTO

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES
CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES

CONSIDERACIONES

CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES
CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES	CONSIDERACIONES

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





ESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD MUNICIPAL

PROYECTO:	RECONSTRUCCIÓN DE CASAS DE LA COMUNIDAD	FECHA:	2018	ESCALA:	1:500												
RECONSTRUCCIÓN DE CASAS DE LA COMUNIDAD																	
<p>DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:</p> <p>El presente proyecto consiste en la reconstrucción de las casas de la comunidad municipal de Valdivia, considerando el diseño de fallas y la implementación de medidas de seguridad sismosísmica.</p>																	
<p>OBJETIVOS:</p> <ul style="list-style-type: none"> Reconstruir las casas de la comunidad municipal de Valdivia, considerando el diseño de fallas y la implementación de medidas de seguridad sismosísmica. Implementar medidas de seguridad sismosísmica en las casas de la comunidad municipal de Valdivia. 																	
<p>ALCANCE:</p> <p>El presente proyecto abarca la reconstrucción de las casas de la comunidad municipal de Valdivia, considerando el diseño de fallas y la implementación de medidas de seguridad sismosísmica.</p>																	
<p>FECHA DE EJECUCIÓN:</p> <p>El presente proyecto se ejecutará durante el año 2018.</p>																	
<p>ESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD MUNICIPAL:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ESTRUCTURA</th> <th>ESTRUCTURADOR</th> <th>FECHA</th> <th>ESCALA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ESTRUCTURA 1</td> <td>ESTRUCTURADOR 1</td> <td>FECHA 1</td> <td>ESCALA 1</td> </tr> <tr> <td>ESTRUCTURA 2</td> <td>ESTRUCTURADOR 2</td> <td>FECHA 2</td> <td>ESCALA 2</td> </tr> </tbody> </table>						ESTRUCTURA	ESTRUCTURADOR	FECHA	ESCALA	ESTRUCTURA 1	ESTRUCTURADOR 1	FECHA 1	ESCALA 1	ESTRUCTURA 2	ESTRUCTURADOR 2	FECHA 2	ESCALA 2
ESTRUCTURA	ESTRUCTURADOR	FECHA	ESCALA														
ESTRUCTURA 1	ESTRUCTURADOR 1	FECHA 1	ESCALA 1														
ESTRUCTURA 2	ESTRUCTURADOR 2	FECHA 2	ESCALA 2														
<p>ESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD MUNICIPAL:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ESTRUCTURA</th> <th>ESTRUCTURADOR</th> <th>FECHA</th> <th>ESCALA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ESTRUCTURA 1</td> <td>ESTRUCTURADOR 1</td> <td>FECHA 1</td> <td>ESCALA 1</td> </tr> <tr> <td>ESTRUCTURA 2</td> <td>ESTRUCTURADOR 2</td> <td>FECHA 2</td> <td>ESCALA 2</td> </tr> </tbody> </table>						ESTRUCTURA	ESTRUCTURADOR	FECHA	ESCALA	ESTRUCTURA 1	ESTRUCTURADOR 1	FECHA 1	ESCALA 1	ESTRUCTURA 2	ESTRUCTURADOR 2	FECHA 2	ESCALA 2
ESTRUCTURA	ESTRUCTURADOR	FECHA	ESCALA														
ESTRUCTURA 1	ESTRUCTURADOR 1	FECHA 1	ESCALA 1														
ESTRUCTURA 2	ESTRUCTURADOR 2	FECHA 2	ESCALA 2														
<p>ESTRUCTURAS DE LA COMUNIDAD MUNICIPAL:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>ESTRUCTURA</th> <th>ESTRUCTURADOR</th> <th>FECHA</th> <th>ESCALA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ESTRUCTURA 1</td> <td>ESTRUCTURADOR 1</td> <td>FECHA 1</td> <td>ESCALA 1</td> </tr> <tr> <td>ESTRUCTURA 2</td> <td>ESTRUCTURADOR 2</td> <td>FECHA 2</td> <td>ESCALA 2</td> </tr> </tbody> </table>						ESTRUCTURA	ESTRUCTURADOR	FECHA	ESCALA	ESTRUCTURA 1	ESTRUCTURADOR 1	FECHA 1	ESCALA 1	ESTRUCTURA 2	ESTRUCTURADOR 2	FECHA 2	ESCALA 2
ESTRUCTURA	ESTRUCTURADOR	FECHA	ESCALA														
ESTRUCTURA 1	ESTRUCTURADOR 1	FECHA 1	ESCALA 1														
ESTRUCTURA 2	ESTRUCTURADOR 2	FECHA 2	ESCALA 2														

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



M. ANTONIO JARA
SECRETARÍA GENERAL



ACTA DE REFORMA INTERIOR CON DISEÑACIÓN DETALLADA

Comuna:	VALDIVIA	Región:	Los Ríos
Localidad:	VALDIVIA	Comuna:	VALDIVIA
Urbanización:	ART. CS-03	Mapa:	100000000



APROBACIONES DE LA COMISIÓN REGULATORIA

Fecha de aprobación:	12/06/2018	Por:	Comisión Reguladora
----------------------	------------	------	---------------------

CONSEJEROS DE LA COMISIÓN REGULATORIA

Nombre	Apellido	Función	Estado
...

REQUISITOS DE LA LEY DE SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

REQUISITOS DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS

...
-----	-----	-----	-----

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL:





RESERVA INTERIOR DE TIPO RESERVA CON ORDENACIÓN URBANA

PROYECTO:	PROYECTO DE ORDENACIÓN URBANA	MUNICIPIO:	MUNICIPIO:
ALCALDE:	ALCALDE: JUAN JOSÉ GARCÍA GARCÍA	CONSEJO MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN URBANA:	CONSEJO MUNICIPAL DE PLANIFICACIÓN URBANA:
PROYECTANTE:	PROYECTANTE:	PROYECTANTE:	PROYECTANTE:

DETALLE DE DATOS DE LA ORDENACIÓN URBANA RESERVA CON ORDENACIÓN URBANA

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>USO</th> <th>ÁREA (m²)</th> <th>VALOR (€/m²)</th> <th>TOTAL (€)</th> </tr> <tr> <td>RESERVA INTERIOR</td> <td>10.000</td> <td>100</td> <td>1.000.000</td> </tr> <tr> <td>OTROS</td> <td>5.000</td> <td>50</td> <td>250.000</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>15.000</td> <td></td> <td>1.250.000</td> </tr> </table>	USO	ÁREA (m ²)	VALOR (€/m ²)	TOTAL (€)	RESERVA INTERIOR	10.000	100	1.000.000	OTROS	5.000	50	250.000	TOTAL	15.000		1.250.000	<p>El presente documento tiene carácter de proyecto de resolución y no produce efectos jurídicos hasta que sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de San Fernando.</p>
USO	ÁREA (m ²)	VALOR (€/m ²)	TOTAL (€)														
RESERVA INTERIOR	10.000	100	1.000.000														
OTROS	5.000	50	250.000														
TOTAL	15.000		1.250.000														

RESERVA INTERIOR DE TIPO RESERVA CON ORDENACIÓN URBANA

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>USO</th> <th>ÁREA (m²)</th> <th>VALOR (€/m²)</th> <th>TOTAL (€)</th> </tr> <tr> <td>RESERVA INTERIOR</td> <td>10.000</td> <td>100</td> <td>1.000.000</td> </tr> <tr> <td>OTROS</td> <td>5.000</td> <td>50</td> <td>250.000</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>15.000</td> <td></td> <td>1.250.000</td> </tr> </table>	USO	ÁREA (m ²)	VALOR (€/m ²)	TOTAL (€)	RESERVA INTERIOR	10.000	100	1.000.000	OTROS	5.000	50	250.000	TOTAL	15.000		1.250.000	<p>El presente documento tiene carácter de proyecto de resolución y no produce efectos jurídicos hasta que sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de San Fernando.</p>
USO	ÁREA (m ²)	VALOR (€/m ²)	TOTAL (€)														
RESERVA INTERIOR	10.000	100	1.000.000														
OTROS	5.000	50	250.000														
TOTAL	15.000		1.250.000														

OTROS DATOS DE LA ORDENACIÓN URBANA RESERVA CON ORDENACIÓN URBANA

<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th>USO</th> <th>ÁREA (m²)</th> <th>VALOR (€/m²)</th> <th>TOTAL (€)</th> </tr> <tr> <td>RESERVA INTERIOR</td> <td>10.000</td> <td>100</td> <td>1.000.000</td> </tr> <tr> <td>OTROS</td> <td>5.000</td> <td>50</td> <td>250.000</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>15.000</td> <td></td> <td>1.250.000</td> </tr> </table>	USO	ÁREA (m ²)	VALOR (€/m ²)	TOTAL (€)	RESERVA INTERIOR	10.000	100	1.000.000	OTROS	5.000	50	250.000	TOTAL	15.000		1.250.000	<p>El presente documento tiene carácter de proyecto de resolución y no produce efectos jurídicos hasta que sea aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de San Fernando.</p>
USO	ÁREA (m ²)	VALOR (€/m ²)	TOTAL (€)														
RESERVA INTERIOR	10.000	100	1.000.000														
OTROS	5.000	50	250.000														
TOTAL	15.000		1.250.000														

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



M. ANTONIETA JIMÉNEZ
SECRETARIA GENERAL



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTADISTICA

PROYECTO:	REFORMA INTERIOR DE LA ZONA URBANA DE SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE SAN FERNANDO - COMISIÓN DE URBANISMO
PROYECTADO POR:	ING. CAROLINA GONZALEZ

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ADMINISTRATIVA Y FISCAL

PROYECTO:	REFORMA INTERIOR DE LA ZONA URBANA DE SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE SAN FERNANDO - COMISIÓN DE URBANISMO
PROYECTADO POR:	ING. CAROLINA GONZALEZ

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ECONOMICA Y SOCIAL

PROYECTO:	REFORMA INTERIOR DE LA ZONA URBANA DE SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE SAN FERNANDO - COMISIÓN DE URBANISMO
PROYECTADO POR:	ING. CAROLINA GONZALEZ

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION AMBIENTAL Y DE PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE

Este documento establece las determinaciones de la ordenación ambiental y de protección del medio ambiente para el proyecto de reforma interior de la zona urbana de San Fernando. Se detallan las medidas de mitigación y las zonas de protección ambiental que deben ser consideradas en el desarrollo del proyecto.

PROYECTO:	REFORMA INTERIOR DE LA ZONA URBANA DE SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE SAN FERNANDO - COMISIÓN DE URBANISMO
PROYECTADO POR:	ING. CAROLINA GONZALEZ

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DE LA SERVIDUMBRE MUNICIPAL FORESTAL

PROYECTO:	REFORMA INTERIOR DE LA ZONA URBANA DE SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE SAN FERNANDO - COMISIÓN DE URBANISMO
PROYECTADO POR:	ING. CAROLINA GONZALEZ

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION DE LA SERVIDUMBRE MUNICIPAL FORESTAL

PROYECTO:	REFORMA INTERIOR DE LA ZONA URBANA DE SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	INSTITUTO VECINAL DE SAN FERNANDO - COMISIÓN DE URBANISMO
PROYECTADO POR:	ING. CAROLINA GONZALEZ

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



M. VECINAL DE SAN FERNANDO



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION INTERIOR

PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO	PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS	PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS
PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR	PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION INTERIOR

PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO	PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS	PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS
PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR	PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION INTERIOR

PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO	PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS	PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS
PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR	PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION INTERIOR

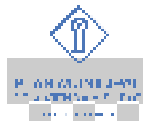
PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO	PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS	PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS
PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR	PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION INTERIOR

PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO	PROYECTO:	AL. INTERIOR SAN FERNANDO
PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS	PROYECTANTE:	ING. OSCAR CHIRIBI TELLA MARRAS
PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR	PROYECTADO:	PROYECTO DE REFORMA INTERIOR

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





3.2.4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA:

3.2.4.1. RELACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.-

Se relaciona a continuación el conjunto de recursos que integran a la fecha de redacción del presente documento el Patrimonio Municipal del Suelo del Ayuntamiento de la Ciudad.

De los elementos integrantes podrán aprovecharse determinados recursos a fin de incorporarlos a las iniciativas y estrategias marcadas en el presente documento.

Nº	IDENTIFICACION
4	DERECHO DE SUPERFICIE CENTRO DE OCIO
8	224.561,05 € APROVECHAMIENTO DE LA UE61A
10 Y 11	PARCELA AVDA PERY JUNQUERA
12	PARCELA Nº 37 PROYECTO REPARCELACION ZONA INDUSTRIAL I2
13	PARCELA Nº 38 PROYECTO REPARCELACION ZONA INDUSTRIAL I2
14	PARCELA Nº 5 PROYECTO REPARCELACION UE1 "CASERÍA NORTE"
15	PARCELA Nº 1 REPARCELACION UE52 "PROLONGACION C/ DR COBOS"

26	FINCA PLAZA SAN JUAN Nº 9
30	PARCELA PL-6 DEL SECTOR 1 CASERÍA NORTE
33	ENAJENACION PARCELA 2 DE LA UE54B A ESISA
34	FINCA EN BUEN PASTOR Nº 24
38	PARCELA Nº 6 DE LA UNIDAD DE EJECUCION UE1 "CASERIA NORTE"
39	Nº 4 Y 6 DE LA CALLE HEROES DE CAVITE
40	CONCEPCION PEREZ BATURONE Nº 2
42	99.744,32 EUROS POR PROINDISOS PARCELA 6 PROYECTO REPARCELACION UE36
43	MULTAS URBANÍSTICAS
45	FINCA C/ ALBINA DEL PUENTE Nº 25
46	366.760,68 EUROS POR CESION A ESISA 5 VIVIENDAS EN LA MILAGROSA
47	48.559,44 € VENTA UAS EXCESO APROVECHAMIENTO UB3601B





48	PARCELA M4.5 DEL PROYECTO REPARCELACIÓN SECTOR V "FADRICAS II"
49	PARCELA M8.2 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR V "FADRICAS II"
50	PARCELA M10.1 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SECTOR V "FADRICAS II"
51	FINCA HACIENDA LA TORTOSA S/N
52	15,650 % PARCELA 20 DE LA UE45 "CALLEJON ANGOSTO"
53	6 % PARCELA UNO DEL PROYECTO REPARCELACIÓN UE45 "CALLEJÓN ANGOSTO"
54	3,63 % PARCELA 4 DEL PROYECTO DE REPARCELACIÓN UE45 "CALLEJÓN ANGOSTO"
55	950,75 UAS A MATERIALIZAR EN UE5 - AIP 9 DEL PEPRICH
56	PARCELA 16 DEL PROYECTO DE REPARCELACION DE LA UE50
57	FINCA EN DIPUTADO CISCAR
58	FINCA EN C/ REAL nº 157 CASA LAZAGA
59	PARCELA P-1-1 DEL PROY. REPARCELACIÓN ARI CA O6 POLIGONO TIRO JANER

60	FINCA CALLE REAL Nº 1
61	FINCA CALLE REAL Nº 2
62	485,95 UAS. EXPTE. EXPROPIACIÓN SAN MARCOS 133
63	4.563,29 UAS. EXPTE. EXPROPIACIÓN P.S. 4,2 CERRO MARTIRES
64	574,08 UAS. EXPTE, EXPROPIAC.EQ AREA DOTACIONAL ARI GA 02





3.2.4.2. RELACIÓN DE LAS VIVIENDAS TITULARIDAD DEL AYUNTAMIENTO O ENTE PÚBLICO MUNICIPAL.

VIVIENDAS GESTIONADAS Y/O PROPIEDAD DE ESISA (315)

1 PROMOCIONES EN ALQUILER (272 EN TOTAL)

- a. 85 VPP EN LA MAGDALENA: C/ San Nicolás 49, 51, 53, 55 y Avda. san Juan Bosco nº 44. Entregadas el 30 de noviembre de 1998 y ejecutadas las obras por Cartuja Inmobiliaria S.A.
- b. 60 RAPPAS EN LA MAGDALENA: C/ San Nicolás nº 52, 54 Y 56 Adjudicadas las obras a Cartuja Inmobiliaria S.A. y entregadas el 21 de febrero de 2002.
- c. 28 RAPPAS EN SAN JUAN DE LA CRUZ: C/ San Juan de la Cruz nº 34 y 36. Adjudicadas a Aroa, S.L. y entregadas el 13 de agosto de 2003.
- d. 26 VPP EN CORONACIÓN: C/ San Marcos nº 173 y C/ Viento del Sur nº 1. Adjudicadas las obras a Técnicos y Construcciones S.A. y entregadas el 26 de abril de 2004.

- e. 42 RAPPAS EN CORONACIÓN: C/ San Marcos nº 159, 161, y 163. Adjudicadas las obras a Constructora San José, S.A. y entregadas el 31 de mayo de 2006.
- f. 31 VIVIENDAS PARA LA INTEGRACIÓN SOCIAL EN CORONACIÓN: C/ Viento del Sur Nº 2 y C/ San Marcos Nº 175. Entregadas el 20 de marzo de 2007. Adjudicadas las obras a Cartuja Inmobiliaria S.A.

2 TRANSFORMACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

- a. Primer Programa de Transformación de la Infravivienda: C/ Alsedo nº 51: 6 Viviendas.
- b. Segundo Programa de Transformación de la Infravivienda: C/ Velarde nº 6: 4 Viviendas.
- c. Cuarto Programa de Transformación de la Infravivienda: C/ Magallanes nº 92 con C/ San Roque, nº 1: 8 Viviendas.

3 ACTUACIONES SINGULARES (21 VIVIENDAS)

- a. C/ Real, nº 185 (Casa Micolta): 17 viviendas entregadas el 5 de noviembre de 2004.
- b. C/ Amargura, nº 43: 4 Viviendas entregadas el 22 de abril de 2003.



4. OTRAS (4 VIVIENDAS)

- a. C/ Santa Gertrudis, nº 20, 4º Dcha.
- b. C/ Juan Van Halen, nº 6, 1º Dcha.
- c. C/ Magallanes, nº 25, Bajo Dcha.
- d. Avda. San Juan Bosco, nº 22, 1º C





RELACIÓN DE TERRENOS O EDIFICACIONES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.-

En la actualidad el mencionado Registro está constituido por solo tres fincas que a continuación se describen.

- 1. Finca c/ Alsedo n.º 28:** Inscrita en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas bajo el asiento n.º 1, Sección 2, Folio 1, atendiendo al Decreto de la Delegación General del Área de Desarrollo Urbano de fecha 1 de octubre de 2014.

Se corresponde con la registral n.º 929, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1, al Libro 81, Tomo 119, Folio 162, con una superficie de 361,95 m². Referencia Catastral n.º 985401QA5308F0001YO.

- 2. Finca c/ Lauría n.º 6:** Inscrita en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas bajo el asiento n.º 2, Sección 2, Folio 2, atendiendo al Decreto de la Delegación General del Área de Desarrollo Urbano de fecha 2 de octubre de 2014.

Se corresponde con la registral n.º 714, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1, al Libro 16, Tomo 23, Folio 84, con una superficie de 404,524 m². Referencia Catastral n.º 0886401QA5308F0001LO.





PLAN MUNICIPAL
DE VIVIENDA Y SUELO
C.A. PORTO RICO

ESTRATEGIAS Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

CAPÍTULO 4

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



CAPITULO CUARTO: ESTRATEGIAS Y PROGRAMA DE ACTUACION

4.1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

El diagnóstico realizado en el capítulo anterior, la localización de las necesidades, el examen de los medios al alcance para la atención de aquellas y el marco normativo relacionado con la posible financiación de actuaciones, forman el marco que nos sitúa en las condiciones de la situación existente en relación a la necesidad de vivienda protegida y a la oferta detectada, y deben ahora plasmarse en propuestas reales que, bajo los principios y estrategias planteados permitan dar solución a las carencias que sin duda, a la vista del número de solicitudes planteadas ante el R.P.M.D.V.P., existen en nuestra localidad en cuanto a la atención del derecho a la vivienda.

Hemos visto, al estudiar las características y composición del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida como un número elevadísimo de habitantes de nuestra ciudad necesitan de una vivienda digna y adecuada.

Hemos comprobado a su vez como otro importante grupo precisa de una rehabilitación parcial o integral de sus viviendas y zonas comunes de edificios para conseguir este alojamiento digno al que aspiran legítimamente.

Hemos examinado el problema de los transeúntes, de los sin techo y de las personas incluidas en los diferentes grupos protegidos (jóvenes, mayores, discapacitados, víctimas de violencia de género, familias monoparentales, etc...) para el acceso a la vivienda y efectivamente se detecta una situación grave relacionada sobre todo con los jóvenes que son quienes componen en mayor número el RPMDVP.

Hemos explorado los casos que diariamente acuden tanto a las oficinas de Esisa como a las de los Servicios Sociales comunitarios por el riesgo cierto de perder su vivienda habitual, e incluso algunos supuestos que ya la han perdido por situaciones de desahucio derivadas de reveses en la situación laboral y económica provocadas por la crisis de la que parece estamos saliendo.

Hemos estudiado también la escasez y carestía de la oferta en el mercado libre de la vivienda, completamente inaccesible al sector poblacional al que nos dedicamos desde el Ayuntamiento y su empresa municipal, que definitivamente hace imprescindible la puesta a disposición de nuevas viviendas con rentas y cuotas hipotecarias adaptadas a las capacidades económicas de las familias con menos recursos.

Hemos acreditado como la vivienda vacía no es vivienda disponible y que solo un sistema de incentivos puede atraer a nuestro ámbito de actuación a propietarios de viviendas que pueden ser objeto de cesión en alquiler contando con las



garantías necesarias (Seguros de caución y daños, incentivos fiscales, defensa gratuita, etc...).

Hemos analizado el problema de la accesibilidad a edificios y viviendas y sobre todo el que se plantea en edificios en altura que no cuentan con ascensor, lo que en determinados casos convierte a sus ocupantes, básicamente mayores y usuarios de silla de ruedas, en “prisioneros” en sus viviendas.

Hemos comprobado las necesidades reales que presentan determinados barrios consolidados y zonas degradadas de la ciudad que precisan de actuaciones potentes de rehabilitación y mantenimiento de sus servicios.

Hemos reconocido el nivel de ingresos de los solicitantes dados de alta en el RPMDVP, comprobando que la gran mayoría presentan ingresos por debajo de las dos veces el IPREM y un altísimo porcentaje no supera una vez dicho índice, lo que directamente les excluye del mercado de la vivienda, precisando la ayuda pública para el reconocimiento del derecho a la vivienda que la Ley prevé.

De todo ello podemos determinar de manera concluyente que la demanda del RPMDVP está fundamentalmente compuesta por personas jóvenes, con recursos económicos muy escasos, que pretenden en su mayoría acceder a la compra de vivienda a través del alquiler con opción a compra y que tienen absolutamente vedado el acceso al mercado de la vivienda libre.



De esta forma, no podemos conformarnos con las conclusiones que a veces, sin la necesaria fundamentación se puede oír o leer. No es cierto que existan viviendas vacías y disponibles que puedan dar cobertura a la necesidad de vivienda. Se hace necesario dotar a la ciudad de un nuevo parque de viviendas que básicamente deberá proceder de las siguientes fuentes:

- La obra nueva en sus distintos regímenes de propiedad, alquiler o alquiler con opción a compra.
- La rehabilitación.
- La puesta en el mercado de viviendas privadas.

Por todo ello, a continuación, se propondrán los objetivos y estrategias marcados para cada una de las necesidades detectadas. Del esfuerzo de las distintas administraciones con competencias en la materia dependerá la viabilidad de la gran mayoría de ellas.



4.1.1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO:

El presente Plan, en consonancia con la política que, en materia de vivienda y suelo, ha seguido hasta la fecha el Ayuntamiento de San Fernando a través de su empresa instrumental ESISA y de la normativa estatal y autonómica vigente a esta fecha, pretende actuar en el futuro adaptándose a los importantes y trascendentales cambios sufridos por la normativa sectorial que hasta 2012 vino configurando el régimen de financiación de las actuaciones protegidas de vivienda en sus diferentes regímenes aunque de manera fundamental en el de compra y alquiler con opción de compra.

Para ello se plantean los siguientes objetivos generales básicos, que a pesar de la reducción de las ayudas pretenden colaborar mediante soluciones eficaces al problema que para muchas familias isleñas significa el acceso a una vivienda digna en condiciones arregladas a su situación económica, laboral, familiar y social:

1. El estudio y **detección de la demanda real de vivienda**. Si el problema que pretendemos erradicar es el que hemos descrito con anterioridad, es decir, remover las importantes dificultades que se presentan para muchos ciudadanos y sus familias de acceder a una vivienda digna, es necesario empezar por acercarnos a conocer cuál es la demanda real

clasificándola en base a niveles de ingresos familiares necesidades familiares.

Básicamente será la composición en cada momento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que gestiona la Empresa Municipal de la Vivienda y que se examina en el presente documento el que debe marcarnos la pauta de cuál es la situación de necesidad de vivienda de las familias isleñas. Es la fuente básica de datos de demanda y responde a las necesidades reales manifestadas por la población dividida en cada cupo y grupo de acceso a la vivienda protegida compartimentada en programas de compra, alquiler con opción a compra y alquiler.

Es este el objetivo primero y básico, atender la demanda manifestada en el RPMDVP con los escasos medios que en este momento brinda la normativa sectorial y la escasa financiación propuesta desde las distintas administraciones.

Por eso, resulta fundamental, y el presente documento anima a todos los ciudadanos isleños a hacerlo, que todas aquellas personas y unidades familiares con necesidad de acceder a una vivienda en sus diferentes regímenes, lo pongan en conocimiento de la empresa municipal a través de la presentación de solicitud de inscripción en el Registro Público



Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de la ciudad. Solo de esa forma podremos obtener una radiografía certera de la composición de la necesidad de demanda en la ciudad

2. Cuantificada y estudiada la demanda, tenemos que pasar lógicamente a **la oferta**. De esta forma, facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades a los solicitantes inscritos, con especial incidencia en los sectores más desfavorecidos, entre ellos las personas en situación de exclusión social o en riesgo de padecerla, los jóvenes, que ven dificultades en sus procesos de emancipación por la imposibilidad de conseguir una vivienda digna a precios asequibles y los mayores y discapacitados que normalmente habitan viviendas en evidente estado de deterioro y que necesitan ayudas suficientes para su rehabilitación, debe ser el siguiente reto a perseguir.

Como se estudia en este PMVS la oferta de vivienda disponible es escasa. La vivienda libre en el mercado de alquiler es casi nula en nuestra ciudad y los precios son inaccesibles para las economías de las familias inscritas en el Registro, por lo que difícilmente puede servirnos para nuestro fin.

La vivienda protegida permanece completamente ocupada y solo la

puntual recuperación de determinadas viviendas por fallecimiento del inquilino o por los contados casos en los que pasan a la compra de vivienda, dan pie a la posibilidad de adjudicación de alguna de estas viviendas. Por eso es necesario contar con otras soluciones con las que sacar viviendas al mercado.

3. Las viviendas que se pongan a disposición de las familias solicitantes deben **responder** mediante la introducción de nuevas tipologías de vivienda, **a las necesidades reales de los ciudadanos**, a los nuevos y diferentes estilos de vida, tipos de familia y a la evolución de los hogares. Es lo que venimos manteniendo en relación con que la vivienda debe ser digna y adecuada para las necesidades planteadas por las familias solicitantes.

Pero sobre todo la actual situación del mercado de la vivienda y el régimen de ayudas establecido por los actuales planes estatal y autonómico de vivienda que examinamos en el presente documento, exigen una toma de posición basada en la búsqueda de nuevas fórmulas que activen decisivamente la posibilidad de que esos sectores sociales más desfavorecidos tengan la posibilidad de acceder a la vivienda protegida en el régimen que mejor se acomode a sus especiales y deficientes condiciones.



La obtención de vivienda desocupada para su inclusión en el parque disponible para el alquiler se plantea también como una forma idónea de cumplir este objetivo propuesto. La escasez de vivienda de nueva planta y los elevados precios de esta, obligan a su vez a utilizar mecanismos para poner en el mercado viviendas actualmente sin uso residencial mediante el otorgamiento a sus propietarios de alicientes e incentivos como puede ser la garantía del cobro de la renta, la suscripción de seguros de caución y daños, etc... que permitirán al propietario habitualmente reticente a estas iniciativas, acercarse por las oficinas de Esisa para estudiar la cesión de estas viviendas para su puesta en uso.

4. **La rehabilitación** sin duda es otra de las bazas más potentes. Existen muchas familias que tienen ya un techo, pero un techo que necesita de un mantenimiento y la mayoría de las veces de obras de consolidación y medidas potentes para que esas viviendas puedan cumplir el objetivo de servir de hogar para las familias residentes.

La innovación residencial mediante la utilización de materiales para el ahorro y aprovechamiento energético y la preferencia por las energías renovables, potenciando este proceso para que estos nuevos criterios se materialicen en la vivienda que se construya en San Fernando, pero también para las obras de rehabilitación que se ejecuten, debe ser un

proceso que lidere el propio Ayuntamiento a través de su empresa instrumental.

Si no hay vivienda de nueva planta disponible, si es lógico pensar que muchas de las familias solicitantes ocupan actualmente viviendas que convenientemente rehabilitadas significarían la subida de ese escalón que les permitiría mantener ese domicilio y dejar de formar parte de la población solicitante de una nueva vivienda.

La rehabilitación, desde todos los puntos de vista, de edificios y viviendas, es una de las bases de la nueva normativa desarrollada por los planes de vivienda a nivel estatal y autonómico. Aprovechar esos recursos nos dará la oportunidad de rebajar el número de familias afectadas.

5. Todo este conjunto de soluciones debe tener su corolario en el objetivo de poner a disposición de los habitantes de San Fernando **vivienda adecuada** a sus necesidades, basando en estas los proyectos que caracterizan la vivienda que promueve ESISA en nombre del Ayuntamiento de San Fernando, que deberán satisfacer las necesidades de estos ciudadanos. Todo ello en relación directa con lo mencionado con anterioridad en cuanto a las especiales dificultades con las que actualmente se enfrenta el sector que hacen aún más complicado el





acceso a la vivienda de los sectores sociales más desfavorecidos.

Esisa, de acuerdo con la Ordenanza Municipal del RPMDVP ya cuenta con criterios para la adjudicación de viviendas de acuerdo con la composición de las familias y las características de estas, reservando viviendas para familias numerosas, para personas con discapacidad (básicamente con movilidad reducida). Se destinan determinadas viviendas a mujeres víctimas de violencia de género, a familias monoparentales o a mayores y debemos continuar profundizando en esas bases que permitan a cada una de las familias contar con un alojamiento adecuado en el que no exista hacinamiento, ni condiciones de inseguridad y sean viviendas funcionales y habitables.

Mejorar la calidad de vida de los ciudadanos introduciendo criterios de calidad y sostenibilidad, mediante la utilización de sistemas ecoeficientes incidiendo en criterios y técnicas que garanticen un resultado final más respetuoso con el medio ambiente. ESISA ya viene tomando medidas en estos términos.

Estos objetivos generales marcados, como venimos manteniendo, han de concretarse en otros más específicos que a continuación se exponen:

1. Garantizar el **acceso a una vivienda digna** a todos los habitantes de San

Fernando en función de sus necesidades familiares, sociales, laborales y económicas.

2. Procurar el **acceso a la vivienda en propiedad** a aquellas unidades familiares o de convivencia que puedan hacer frente a los pagos exigidos para acceder a este régimen (entrada, recibos mensuales durante la construcción, entrega de llaves, etc...). Ya se ha dicho que hoy no existen ayudas para este tipo de actuaciones, por lo que habrá que proponer nuevas soluciones con esfuerzos por parte de la administración local y/o la propia empresa para procurar salvar los obstáculos.
3. Facilitar a quienes no estén en disposición de hacer frente a lo previsto en el apartado anterior, es decir, para aquellas familias cuya situación económica actual no les permita acceder directamente a la compra de su vivienda, la posibilidad de **acceder a la vivienda en alquiler con opción a compra**.
4. Promover el **acceso al alquiler protegido** como fórmula idónea para aquellos demandantes que por sus características socio-económicas no pueden permitirse acceder a una vivienda en propiedad, así como el acceso a la vivienda pública en alquiler para los más desfavorecidos. Esa vivienda en alquiler no podemos buscarla en el mercado libre, sencillamente porque no hay y porque las que existen mantienen rentas



que no están al alcance de nuestros solicitantes.

5. Detección de la **vivienda vacía**, con el fin de conocer el potencial de situaciones susceptibles de ser movilizadas por ESISA. A este asunto le hemos dedicado gran parte de nuestro esfuerzo en este PMVS. No es oro todo lo que reluce, pero sí es cierto que hay un determinado número de viviendas que en este momento no están disponibles y que solo las garantías y alicientes oficiales permitirían sacarla al mercado a precios asumibles.
6. Detectar igualmente otros modos de ocupación anómalos de inmuebles a fin de evitar situaciones de riesgo para sus ocupantes, procurando mutar esas situaciones a la ocupación de una vivienda adecuada a las necesidades de la unidad familiar residente.
7. Mejorar las condiciones de **habitabilidad** de las viviendas en situación precaria actualmente existentes en barrios consolidados, de forma que se favorezca la integración social y la eliminación de la **Infravivienda**.

Esisa ya tiene sobrada experiencia sobre todo con la aplicación a nuestra ciudad del programa de Transformación de la Infravivienda con el que se ha actuado decisivamente en determinadas barriadas para la rehabilitación de fincas en condiciones ruinosas o de conservación muy

deficiente, consiguiendo con ello la renovación arquitectónica de las mismas pero sobre todo que la población de mayores, residentes en dichos varios no tengan que desplazarse del ámbito urbano en el que han residido durante la mayor parte de su vida.

8. Es importantísimo en la época que vivimos erradicar de una vez por todas los **asentamientos chabolistas** que puedan quedar en la ciudad.
9. Favorecer las condiciones de **accesibilidad** del parque actual de viviendas, removiendo los obstáculos que pudieran limitar la movilidad interior y exterior de sus residentes. Los programas de rehabilitación de edificios y viviendas promovidos por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía que se vienen tramitando por ESISA consiguen un resultado óptimo en este aspecto.

Hemos hecho en este PMVS un exhaustivo trabajo de detección de aquellos edificios que carecen de ascensor. El conocimiento de este dato, proporcionará al Ayuntamiento y a su empresa de vivienda una oportunidad de ofrecer a estas comunidades de propietarios la posibilidad de acogerse a las ayudas que en cada momento puedan convocarse para este fin.

Un estudio más profundo de incumplimiento de condiciones de





accesibilidad de los edificios nos permitirá llegar aún mas lejos con la gestión de las ayudas disponibles.

10. Favorecer en los casos que resulten justificados la **permuta de viviendas** dentro de los límites y con absoluto respeto a la normativa de aplicación, de modo que puedan evitarse problemas como los de las personas “prisioneras” en viviendas que no cuentan con ascensor ni condiciones básicas para permitir a sus titulares el normal desenvolvimiento de sus tareas diarias.

Precisamente la Junta de Andalucía, a través de la Consejería de Fomento y Vivienda ha puesto en marcha la Orden por la que se crea la bolsa de oferta de viviendas y se regula el procedimiento para la declaración de Permuta Protegida de Vivienda que tiene por objeto facilitar la permuta de viviendas, tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, tanto a título de dueña o de arrendataria. Para ello, además, según lo establecido en el artículo 52 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se crea una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

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

En este trabajo se está. Este PMVS contiene un estudio de los suelos disponibles en base al PGOU para la construcción de vivienda protegida realizándose un cronograma de posible ejecución junto a las soluciones viables para cada uno de ellos.

12. Colaboración con el **Informe de Evaluación de Edificios (IEE)** como mecanismo idóneo para la consecución del fin de mantenimiento y mejora de las condiciones de seguridad de los edificios y viviendas de nuestra ciudad.

Este documento, requerido hoy por el Plan Andaluz de Vivienda para la tramitación de cualquier ayuda pública a aquellos edificios en los que se den determinadas condiciones, como tener más de 50 años o que su construcción date de antes de 1981, es objeto igualmente de un análisis exhaustivo en este trabajo. El fin no es otro que establecer un sistema de colaboración y ayuda con estos edificios a fin de dotarles de la posibilidad de contar lo antes posible con ese informe vitar para la





realización de cualquier gestión tendente como decimos a su rehabilitación con fondos públicos, sin perder de vista que es una obligación impuesta por la Ley.

13. Potenciar los servicios que ofrece ESISA, e incorporar aquellos otros que pudieran contribuir al desarrollo de este Plan Municipal de Vivienda.

Como empresa instrumental, gestora de la competencia municipal en materia de vivienda y rehabilitación, Esisa debe vertebrarse en esta nueva andadura como un mecanismo vital para la puesta en marcha del presente plan y de sus mecanismos.

14. Coordinar actuaciones en materia de vivienda con la Administración Estatal y Autonómica para hacer efectivas las determinaciones del presente Plan.

El presente Plan debe tener carácter de planificación abierta por cuanto la evolución sociodemográfica de la ciudad y de las unidades familiares, la normativa aplicable a la financiación de actuaciones a todos los niveles y, sobre todo el mercado de suelo y vivienda, están experimentando cambios importantes en la actualidad.

1. Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo.
2. Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
 - Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes.
 - Al modificarse el Plan Estatal, el Autonómico o el convenio de financiación de actuaciones.
 - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico Local General.
3. Según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.





4.1.2 ESTRATEGIAS.-

Las estrategias que la ciudad trace para abordar tan trascendental asunto como es la atención a las familias más desfavorecidas afectadas por algo tan crucial para su modo de vida como es el acceso a una vivienda digna y adecuada a las necesidades de cada unidad familiar o de convivencia, sin duda deben ir de la mano de los programas y ayudas previstos en los planes Estatal y Autonómico, como responsables de la competencia compartida de todos los poderes públicos en la plasmación de esa garantía constitucional ya estudiada.

A lo largo del presente documento se ha hecho énfasis en la situación que mantienen dichos documentos (Plan Estatal y Plan Autonómico de Vivienda).

En cuanto a la normativa estatal de reciente aparición, hablamos del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, los objetivos prioritarios son claros, como expresa su preámbulo al que ya se ha aludido anteriormente en este PMVS:

“La realidad económica, financiera y social imperante en España en los años 2012 y 2013, aconsejaba un cambio de modelo que equilibrara ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propiciara la reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que buscara el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los anteriores años y el insuficiente mantenimiento y

conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituía un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrecería un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello, en un marco de estabilización presupuestaria que obligaba a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el Plan Estatal 2013-2016, sobreponiéndose al carácter unitario y constante de los planes anteriores, abordó esa difícil problemática, acotando las ayudas a los fines que se consideraban prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que, en términos de sostenibilidad y competitividad, pudieran reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio y profesional que el existente.

Las ideas expuestas inspiraron la política general del Gobierno en iniciativas legislativas de gran calado, como son la Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del Mercado





del Alquiler de Viviendas y la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, hoy Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre. Dichas leyes junto con el Plan Estatal 2013-2016 formaron parte del Programa Nacional de Reformas del Gobierno de España y contribuyeron a impulsar el crecimiento y la competitividad de la economía española. En coherencia con ellas, el Plan Estatal 2013-2016 se propuso arbitrar un sistema innovador de incentivos, siempre desde la austeridad y eficiencia necesariamente imperantes, que contribuyera a la consecución de los objetivos de dichas reformas legislativas y a la reactivación del sector inmobiliario, con particular atención a la satisfacción de las necesidades de vivienda de los ciudadanos más vulnerables.

Así, 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. Este planteamiento, en términos generales, fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su

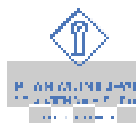
conjunto.

Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, y así, 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.

Como igualmente hemos venimos expresando, el Plan Autonómico de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 deberá adaptarse ahora a las medidas concretadas en el Estatal, aunque entendemos, mantendrá aquellos programas propios como es el caso de la Transformación de la Infravivienda.

Para la consecución de todos los objetivos especificados, unidos a los propios del municipio descritos en el anterior apartado, el Plan se ha de articular en una serie de actuaciones específicas y concretas, que responden a varios grandes grupos o líneas de actuación:

1. Viviendas con protección pública para su venta.
2. Vivienda en arrendamiento con opción de compra.
3. Viviendas protegidas en arrendamiento.
4. Viviendas de promoción pública en arrendamiento.
5. Actuaciones de rehabilitación.





6. Actuaciones con protección municipal.
7. Actuaciones sobre suelos dotacionales.
8. Ayuda a los jóvenes.
9. Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.
10. Otras actuaciones.

Será el convenio a suscribir entre ambas administraciones, previsto inicialmente para el mes de julio, el que deberá diseñar las actuaciones posibles de acometer, el que deberá determinar cuáles son los fondos a disposición de las distintos agentes intervinientes, entre ellos Ayuntamientos y empresas públicas, para la ejecución de las posibles promociones y otro tipo de actuaciones que se pretendan acometer.

De esta forma, a la vista de la situación a la que venimos refiriéndonos debemos enumerar los programas a los que pueden acogerse inicialmente las distintas actuaciones programadas.

Requisito indispensable para optar a la mayoría de estos regímenes será el de estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de San Fernando, además del resto de los aplicables a cada actuación concreta.

4.1.2 A) Viviendas protegidas para su venta.-

La vivienda protegida tradicional en venta, tal como estuvo diseñada en Planes anteriores a 2012, es un producto completamente erradicado de los nuevos planes de vivienda, pero a nuestro juicio necesario.

La redefinición de las tipologías de vivienda protegida en base a un modelo nuevo y distinto se hacía necesaria en 2012 y a eso se refirió el PMV aprobado en dicha fecha, pero el Estado optó en su Plan 2013-2017 por suprimir cuantas ayudas propiciaban la construcción de este tipo de actuaciones.

Entendemos necesaria la vuelta a la vivienda protegida en venta mediante la redefinición de las tipologías, pero manteniendo las condiciones para la ejecución y adjudicación de este tipo de viviendas. Estamos convencidos que la promoción de este tipo de actuaciones debe estudiarse en función de las necesidades de cada municipio. Ciertamente es que el mercado de la vivienda protegida en venta se ha visto saturado en muchas ciudades de nuestro país, pero también lo es, que en los Registros Municipales de Vivienda Protegida de municipios como San Fernando, es fácil encontrar un número consistente de solicitantes con determinados recursos económicos que, con la recuperación de las ayudas anteriores, podrían optar a la adquisición de la que sería su vivienda en la que constituir su domicilio habitual y permanente.



Del estudio realizado de la oferta de viviendas en la ciudad no se desprende que existan, como ocurre en otras, viviendas protegidas construidas sin adjudicar, sino muy al contrario una amplia demanda que con las condiciones adecuadas podrían optar a la adquisición de vivienda.

Para ello proponemos junto con la recuperación de las ayudas, por un lado revisar los precios, con el fin de estudiar su viabilidad ante el adjudicatario, por otro, un análisis técnico para revisar la forma de minorar los costes y, finalmente, una revisión de los estándares, evaluando cuál es el tamaño razonable de las viviendas en función de la demanda actual y sus posibilidades económicas.

No debemos perder de vista las previsiones realizadas por la Junta de Andalucía en el preámbulo del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que entre sus fines fundamentales establece:

2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.

No hay que perder de vista tampoco la regulación del art. 22 del mencionado plan autonómico:

1. Podrán calificarse como viviendas protegidas las sujetas a lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, con las especificaciones contenidas en este Plan.

2. Las viviendas calificadas podrán derivarse de una promoción de nueva construcción, terminación, rehabilitación o reforma integral.

3. Las calificaciones de viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, podrán acogerse a los siguientes programas:

- a) Programa de viviendas protegidas de régimen especial.*
- b) Programa de viviendas protegidas de régimen general.*
- c) Programa de viviendas protegidas de precio limitado.*

Es decir, se siguen estableciendo condiciones y mecanismos para la vivienda protegida en venta en todos sus regímenes, pero sin determinarse ayudas ni estatales ni autonómicas.

Ahora, el nuevo Plan Estatal abre de nuevo (aunque tímidamente) la posibilidad a ayudas directas a la compra, concretamente en el Capítulo IX destinado al





Programa de ayuda a los jóvenes.

“Este programa tiene por objeto facilitar el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler a los jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas al inquilino, o facilitar a los jóvenes el acceso a una vivienda en régimen de propiedad, mediante la concesión de una subvención directa para su adquisición.”

La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20% del coste de adquisición de la vivienda. En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de un propietario, el importe de la ayuda que pudiera recibir un beneficiario que adquiere una parte de la misma se determinará aplicando, al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100% de la vivienda, el porcentaje de cuota adquirida.

La ayuda solo podrá ser abonada al beneficiario cuando aporte la escritura pública de compraventa en la que la misma conste como parte del pago. A tal efecto, el beneficiario y la entidad vendedora de la vivienda podrán acordar que el abono de la ayuda sea realizado por la Comunidad Autónoma directamente a dicha entidad como parte de dicho pago. En el supuesto de no aportar escritura pública de compraventa solo se podrá abonar la ayuda al beneficiario cuando aporte el contrato privado en el que conste la ayuda como parte del pago.

El acceso a las ayudas de este programa se realizará mediante convocatoria pública de las Comunidades Autónomas.

Todo ello se traduce en que antes de conocer el solicitante el otorgamiento de la posible ayuda deberá firmar el contrato de compra y ceder al promotor el importe previsto de una ayuda que no conoce y que solo se le otorgará en caso de que se le adjudique en un proceso público de libre concurrencia que abra la Comunidad Autónoma. Caso de no resultar adjudicatario o de no procederse a la convocatoria de ayudas, el adquirente deberá abonar el importe al promotor o perderá la vivienda.

De esta forma, entendemos que este tipo de ayudas se aprovecharán por compradores de viviendas construidas y difícilmente servirán para aquellos jóvenes que quieran adquirir vivienda en una nueva promoción.

Pero, además, y esto es lo peor del caso, a última hora el Gobierno dio un golpe de timón modificando los borradores ya conocidos y destinando la ayuda exclusivamente a aquellos municipios que el Plan llama “de pequeño tamaño”, es decir, aquellos que poseen una población residente inferior a los 5.000 habitantes.

En todo caso, para el acceso a este tipo de viviendas con carácter general se deberán cumplir los requisitos exigidos por los Planes Estatal y Autonómico de





Vivienda y Suelo y por la Ordenanza Municipal reguladora del Registro para las viviendas en sus diferentes regímenes en venta: Viviendas de Régimen General, Especial o de precio limitado y básicamente no sobrepasar los topes económicos marcados por dicha normativa, acreditando sin embargo los ingresos mínimos exigidos para acceder a la compra.

Será además decisivo acreditar a la entidad crediticia la capacidad de endeudamiento necesaria para que se autorice la subrogación en el préstamo.

El procedimiento de adjudicación será el previsto en la ordenanza reguladora del Registro y que en este caso es la antigüedad de la inscripción.

De esta forma, se puede seguir construyendo vivienda protegida en régimen de compra con la normativa en vigor, aunque el perfil de las familias adjudicatarias debe ser distinto al desaparecer las ayudas públicas anteriores. Esisa está en disposición de suelo para ejecutar este tipo de actuaciones como se explicará en el Programa de Actuación de este PMVS.

4.1.2 B) Viviendas en arrendamiento con opción de compra.-

A este tipo de viviendas les sería de aplicación igualmente lo previsto en el apartado anterior para la vivienda en compra. También han perdido cualquier

posibilidad de recibir ayudas tanto para el promotor como para el adjudicatario.

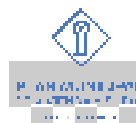
El art. 22 del plan autonómico antes estudiado establece en su apartado 4 que *en caso de viviendas protegidas calificadas en alquiler, se priorizará la opción a compra, de conformidad con la normativa que lo desarrolle.*

El programa se destinaría exclusivamente a unidades familiares o de convivencia cuyas condiciones en el momento de la adjudicación no les faculten para el acceso directo a la vivienda en compra, pero si cuentan con los requisitos para poder acceder en el plazo de unos años a la adquisición de la vivienda que alquilan.

Las características de este tipo de vivienda serán, además de las generales de cumplimiento de la normativa en vigor, la sujeción a una renta máxima anual durante 10 años y si pasados estos años el arrendatario optase por comprarla, la vivienda estará sujeta a un precio máximo de venta, y de él se descontarían los porcentajes previstos de las cantidades que se hayan entregado en concepto de alquiler durante el arrendamiento.

El procedimiento de adjudicación será el mismo que el previsto para la compra en virtud de lo establecido en la normativa autonómica y en la Ordenanza Municipal vigente reguladora del RPMDVP.

Como se ha tenido oportunidad de exponer en el estudio del Registro Público





Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, el mayor número de solicitudes son las de aquellas familias que, no teniendo en este momento la capacidad económica necesaria para acceder a la compra de su vivienda habitual, optan por solicitar el alquiler con opción a compra como forma de ir abonando poco a poco durante una serie de años (normalmente 10) determinadas cantidades que posteriormente formarán parte del precio de la compraventa definitiva de su vivienda. Nos parece una buena solución que precisará de esfuerzos por parte del Ayuntamiento ya que tanto el Estado como la Comunidad Autónoma han decidido, como se viene exponiendo, dejar de aportar por todo lo que sea el acceso a la vivienda protegida en compra.

4.1.2 c) Viviendas protegidas en arrendamiento.-

El Plan en este sentido pretende ser una apuesta por parte del Ayuntamiento por facilitar el acceso de aquellos que, solicitándolo así, o no contando con las condiciones necesarias para el acceso a alguno de los anteriores regímenes, pretendan el acceso a una vivienda barata en alquiler como paso inicial a una posible compra futura de vivienda.

El plan estatal prevé un programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler con las condiciones contenidas en el siguiente cuadro editado por el propio Ministerio de Fomento:

Descripción	Fomentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada, durante un plazo mínimo de 25 años.
Beneficiarios	Las personas físicas mayores de edad. Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
Requisitos de los arrendamientos	Vivienda habitual y permanente. Límite de ingresos de los inquilinos: Opción 1: hasta 3 IPREM Opción 2: hasta 4,5 IPREM Precio del alquiler: Opción 1: hasta 5,5 euros m2 de vivienda Opción 2: hasta 7 euros m2 de vivienda
Cuantía de la ayuda	Opción 1: hasta 36.750 euros/vivienda con un límite del 50% de la inversión Opción 2: hasta 31.550 euros/vivienda con un límite del 40% de la inversión





Por su parte, el Plan Andaluz dispone que las ayudas serán las establecidas en el artículo 17.2 del Plan Estatal 2013-2016 o Plan estatal que lo sustituya, en su caso.

Dispone igualmente que en función de las disponibilidades presupuestarias y a fin de garantizar el cumplimiento con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, la Consejería competente en materia de vivienda establecerá mediante orden, ayudas a fin de garantizar que la renta de las familias, no superen la cuarta parte de sus ingresos.

Igualmente, mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrá regularse la concesión de una ayuda a la entidad promotora, destinada a la financiación de la actuación, por un importe máximo de 15.000 euros por vivienda, importe que podrá modularse en función de la clasificación en que se incluya el municipio en que se realice la actuación.

Las ayudas autonómicas podrán concederse de manera complementaria a las estatales o de forma independiente cuando el plan estatal no permita el acceso en el régimen de cesión de uso.

Lógicamente, la conjugación de estas ayudas, caso de finalmente concretarse en convocatoria directa por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda, una vez actualizado el Plan Andaluz, posibilitaría la ejecución de nuevas actuaciones en

régimen de alquiler para familias incluidas en el RPMDVP.

En todo caso, deberán cumplirse las condiciones económicas previstas en dichos Planes y en la Ordenanza reguladora del RPMDPR, básicamente el nivel máximo de ingresos de veces el IPREM y el resto de condicionantes exigidos en la normativa de desarrollo.

El régimen de adjudicación será igualmente el orden de antigüedad de la inscripción en el Registro, aunque teniéndose en cuenta en este caso la composición familiar para el número de dormitorios de la vivienda a adjudicar dado que en principio se cuenta con una ocupación temporal de la vivienda.

4.1.2 d) Viviendas de promoción pública en arrendamiento.

Estas viviendas se han venido promoviendo para su destino a personas y unidades familiares identificadas por circunstancias objetivas en función de las especiales características de la promoción de viviendas o de la demanda existente en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Se trata de viviendas sociales destinadas en régimen de arrendamiento a las familias de economía más débil y de situación más delicada acreditada mediante la presente de informe de exclusión social emitido por los servicios sociales comunitarios.





Por otro lado, se trata de las antiguas viviendas para la integración social en la que se combinan unidades familiares normalizadas con otras en riesgo de exclusión social. El sistema de adjudicación es el de baremación con sorteo en caso de empate final a puntos. Según la ordenanza reguladora del Registro, los criterios de baremación en ella incluidos serán aplicables para la adjudicación de las viviendas disponibles y ejecutadas de acuerdo con los programas incluidos en este apartado. Este tipo de viviendas ha desaparecido a día de hoy de la normativa sectorial aunque es posible su promoción con programas de diseño municipal.

En cuanto a las segundas adjudicaciones de viviendas en alquiler, establece la ordenanza reguladora que las viviendas en este régimen que en cada momento pudieran quedar disponibles, serán adjudicadas a solicitantes con graves y urgentes problemas de vivienda y así lo acrediten mediante el oportuno informe social.

En caso de no constar inscritos solicitantes que reúnan las condiciones antes mencionadas se seguirán los mismos criterios establecidos para la primera adjudicación en función del tipo de programa bajo el que se promovieron las viviendas.

4.1.2 e) Rehabilitación.

Uno de los pilares básicos tanto del Plan Estatal como del Autonómico es la

rehabilitación como medio para, complementando y a veces sustituyendo la obra nueva, conseguir atajar el problema de la vivienda para aquellas unidades familiares que ya poseen una, pero en condiciones deficientes de habitabilidad, accesibilidad, etc...

Los planes actualmente vigentes cubren esta materia desde múltiples programas de muy distinta índole, destinados a muy diversas intervenciones.

El Plan Estatal afronta las ayudas al alquiler desde 3 programas básicamente:

- Fomento de la mejora energética y sostenibilidad de viviendas
- Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

Por su parte, el Plan Andaluz prevé los siguientes programas para la financiación de intervenciones:

- Medidas para la eliminación de la infravivienda.
- Rehabilitación residencial.
 - o Rehabilitación autonómica de edificios.
 - o Rehabilitación autonómica de viviendas.
- Adecuación funcional básica de viviendas.



- Rehabilitación energética del parque público residencial.
- Rehabilitación singular.
- Áreas de Rehabilitación Integral.
- Regeneración del espacio público.
- Rehabilitación de edificios públicos.

Es necesario recordar una vez más que el Plan Andaluz deberá acomodarse ahora a las previsiones del nuevo Plan Estatal, a fin de unificar las actuaciones y compatibilizar las ayudas.

Se trata por tanto de una serie de programas de ayuda a la rehabilitación que podríamos sistematizar de la siguiente manera:

- Programas que persiguen la financiación de obras de mejora de la eficiencia energética, persiguiendo la sostenibilidad de los edificios y viviendas con ayudas que en algunos casos podrían alcanzar el 75% de la inversión procedente del Estado, pudiendo compatibilizarse con las autonómicas.
- Programas centrados en la ejecución de obras para la conservación de los edificios y viviendas, la mejora de la seguridad en su utilización y de la accesibilidad, con el mismo régimen de ayudas anteriormente señalado.
- La Transformación de la Infravivienda: Cuyo objeto primordial es el de

rehabilitar zonas especialmente degradadas y consecuentemente mejorar las condiciones de habitabilidad de las mismas, ayudando a la integración de las familias residentes.

Financiado por la Junta de Andalucía dentro de su Plan Autonómico ha resultado de vital trascendencia. Con él se han realizado más de 100 actuaciones con un resultado óptimo en cuanto a logros técnicos y sociales.

En este caso los criterios de adjudicación serán también los marcados en la ordenanza reguladora del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.

El programa sigue estando presente en el Plan Autonómico de Vivienda y se está a la espera de la apertura de próximas convocatorias.

En su actual regulación, el plan prevé ayudas a los propietarios de vivienda que se encuentren en situación deficiente y sea catalogada como de infravivienda por importe de hasta el 95% del coste total con límite de 30.020 €.- más la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios así como la dirección de obras.

El programa parte de la creación de un mapa urbano de la infravivienda en Andalucía, en el que se identificarán las zonas urbanas caracterizadas por la



concentración de infraviviendas y afectadas por procesos de segregación social recopilando información sobre su localización y delimitación geográfica, circunstancias características respecto a su entorno, cuantificación de viviendas afectadas, tipologías de estas, condiciones y regímenes de tenencia de las edificaciones. Además, se detendrá en el estudio de las características socio-económicas y circunstancias familiares de la población residente.

El programa se plantea en una doble faceta. Por una parte, mediante la intervención en infraviviendas que constituyan domicilio habitual y permanente de personas propietarias o que tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y sus ingresos no excedan de 1,5 veces el IPREM, declaradas así por la Consejería mediante convocatoria pública a los Ayuntamientos. Y por otra, mediante el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas directamente entre la Consejería y el Ayuntamiento en ámbitos de concentración de infraviviendas y en las que estos últimos deberán contribuir con al menos el 10% del coste de las actuaciones.

Este programa, por el que rehabilitan íntegramente fincas deterioradas por el paso del tiempo y un deficiente mantenimiento, no es el único con el que ESISA trabaja. A este respecto caben destacar otros programas de rehabilitación como los que siguen:

- Rehabilitación Autónoma de Edificios.

- Rehabilitación Autónoma de Viviendas.
- Adecuación Funcional Básica de Viviendas.
- Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial
- Rehabilitación Singular.

Estos programas, regulados en el Plan Andaluz, deberán adecuarse ahora a los criterios y ayudas del nuevo Plan Estatal de Vivienda.

Ese elenco de actuaciones debe completarse a nivel institucional con la concreción de convenios para la realización de actuaciones con cargo a los programas de Rehabilitación Urbana como el de Áreas de rehabilitación Integral, Regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos.

Pero dicho todo ello, entendemos que la rehabilitación necesita una revisión global que al menos comprenda los siguientes aspectos:

Es necesario que a nivel estatal y autonómico se produzca el establecimiento de una normativa propia y completa para la rehabilitación. En un proceso de rehabilitación inciden distintas normativas, tanto de derecho público (urbanismo, de financiación de vivienda, de VPO, expropiatoria, etc.) como privado (ley de arrendamientos urbanos, propiedad horizontal, código civil, etc.) que en muchos supuestos son incluso contradictorias.



La Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas y el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana han significado un paso adelante en esos aspectos pero desde luego es necesaria un mayor esfuerzo presupuestario de las administraciones competentes para posibilitar que estas actuaciones puedan llegar a las familias más desfavorecidas.

4.1.2 f) Actuaciones con protección municipal.

El art. 10 de la LOUA establece que:

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

“b) En cada área de reforma interior o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas protegidas, en los términos previstos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que podrá aumentar este

porcentaje para atender las necesidades del municipio.

Si, del estudio de las necesidades presentes y futuras de la población, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al porcentaje de reserva establecido en el párrafo anterior, la diferencia hasta alcanzar éste deberá destinarse a viviendas sujetas a algún régimen de protección municipal que, al menos, limite su precio máximo en venta o alquiler y establezca los requisitos que han de cumplir los destinatarios de las mismas, en el marco de lo establecido en la legislación reguladora del derecho a la vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dicho régimen de protección municipal deberá quedar establecido en el citado Plan municipal.”

La aprobación de actuaciones con base en programas de vivienda distintos a los contenidos en los planes estatal y autonómico, incluso con protección municipal, pueden solucionar problemas concretos. Se trataría de dar cobertura a sectores poblacionales concretos con problemas de acceso a la vivienda y en los que la ayuda municipal podría conjugarse con las procedentes del resto de administraciones.

Se trataría de la creación de una norma municipal vía ordenanza para lo que Esisa





ya ha realizado propuestas y con financiación local propia mediante la cual pudiera arbitrarse un tipo de vivienda de protección local dirigida específicamente a determinados sectores sensibles.

4.1.2 g) Actuaciones sobre suelos dotacionales.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, prevé el establecimiento de alojamientos que igualmente resultan recogidos en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.

El art. 20 de la primera recoge las situaciones de alojamiento transitorio:

1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

2. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

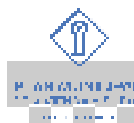
3. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

4. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

5. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.

Podrá plantearse, al hilo de lo previsto en el Plan Andaluz, la construcción de alojamientos sobre suelos dotacionales, de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico ejecutadas según lo previsto en el mismo.

De la misma forma podrán estudiarse actuaciones en alquiler promovidas sobre suelo público por la empresa municipal de la vivienda o por promotor privado cuando actúe en régimen de concesión administrativa.





4.1.2 h) Ayuda a los jóvenes.

Este programa de nueva concepción desde el prisma estatal, regula dos opciones de ayudas para los jóvenes no simultaneables entre sí:

1. Ayuda para el alquiler de vivienda habitual y permanente.
2. Ayuda para la adquisición de vivienda habitual y permanente localizada en un municipio de pequeño tamaño.

La cuantía de la ayuda al alquiler del apartado 1 será de hasta el 50 % de la renta mensual pudiéndose llegar en determinados casos al 75% que deba satisfacer el beneficiario por el alquiler de su vivienda habitual y permanente para los primeros 600 euros en el caso de San Fernando.

La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda del apartado 2 será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del precio de adquisición de la vivienda, sin los gastos y tributos inherentes a la adquisición, aunque como se ha expuesto a última hora el Ministerio redujo las ayudas a municipios de menos de 5.000 habitantes.

La ayuda al alquiler se concederá a los beneficiarios por el plazo de tres años. No obstante, y siempre que haya razones que lo justifiquen, las Comunidades

Autónomas podrán conceder esta ayuda por plazo inferior a tres años.

4.1.2 i) Fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

El objeto de este programa igualmente de origen estatal y de nueva introducción en el Plan es el fomento de la construcción de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad junto con las instalaciones y servicios comunes necesarios para ser explotadas en régimen de alquiler o cesión en uso.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de viviendas de nueva construcción o de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento, en ambos supuestos, por un plazo de al menos cuarenta años.

Las instalaciones y servicios comunes habrán de incluir, como mínimo: asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales, así como terapias preventivas y de rehabilitación.

La cuantía máxima de esta subvención no podrá superar el 40 % de la inversión de la actuación.



Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras Administraciones Públicas para el mismo objeto. Las viviendas financiadas con cargo a este programa deberán ser arrendadas o cedidas en uso a personas mayores de sesenta y cinco años o a personas con discapacidad (con sus familias, en caso de menores tutelados) cuyos ingresos, incluyendo los de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen cinco veces el IPREM.

4.1.2 j) Otras actuaciones

Como antes se ha dicho, existen otras posibilidades de intervención en nuestro objetivo de conseguir que todos aquellos que lo necesiten cuenten con una vivienda adecuada:

- La **detección de viviendas vacías**, con el fin de trabajar para ponerlas en el mercado es una labor vital que ya realiza la empresa municipal y en la que se profundiza de manera importante en el presente documento.
- Resulta de especial trascendencia la detección de **viviendas protegidas no destinadas al fin para el que están construidas** y que no es otro que el de servir de domicilio habitual y permanente a sus propietarios o inquilinos.
- La comprobación del estado de **mantenimiento y conservación** de las

viviendas resulta también de vital importancia, por lo que no debe descartarse la realización de tareas de inspección enmarcadas en la novedosa normativa que impone realizar el Informe de Evaluación de Edificios (IEE) a los Ayuntamientos. Se trabaja en fórmulas para que el personal técnico de la empresa municipal realice esas labores en convenio con el Ayuntamiento de la ciudad.

- Al hilo de lo manifestado en el apartado dedicado a los objetivos programáticos del Plan, sin duda la posibilidad de dar solución a problemas de **personas con movilidad reducida** u otras causas que hacen que su actual vivienda no sea la más adecuada para llevar una vida cómoda y que como se decía en determinados casos se convierten en “prisioneros” de sus viviendas, hace que deban plantearse cauces de colaboración con los particulares para intervenir en posibles permutas, cesiones y enajenaciones de vivienda en los términos y condiciones que se establezcan. El propio Defensor del Pueblo Andaluz en Informe Especial emitido en noviembre de 2003 ya hablaba de “Personas prisioneras en sus viviendas“, pretendiendo describir una situación que afecta a la vida diaria de un gran número de personas discapacitadas en Andalucía. Precisamente porque se trata de una situación de enclaustramiento, la entidad del problema no resulta conocida en su verdadera dimensión ni por la sociedad civil, ni por los poderes públicos que deben tutelar los derechos de estas personas. Nos encontramos con una realidad que, unida al envejecimiento de la población, se irá agravando, lo que exigirá la adopción de medidas destinadas a prevenir y atender los efectos de una demanda de atención y prestación social pública que cada vez se hará sentir con más fuerza.





4.1.3. LÍNEAS ESTRATÉGICAS DEL PLAN

El Ayuntamiento de San Fernando a través de su empresa municipal, ha perseguido el fin de facilitar a los más desfavorecidos, de acuerdo a su objeto social y entre otras funciones y tareas, el acceso a una vivienda digna del modo que recoge nuestra Carta Magna en su artículo 47 y en ejercicio de la competencia propia municipal de promoción y gestión de la vivienda de protección pública y conservación y rehabilitación de la edificación (Art. 25 LRBRL).

Ha sido gracias a la empresa, que hoy más de 1200 familias isleñas con ingresos limitados, disfrutan de una vivienda ya sea en régimen de compra o en alquiler, y otro tanto han podido rehabilitar las suyas a través de ayudas públicas tramitadas por la empresa. Sin estas les hubiera sido imposible disponer de una vivienda digna acorde a sus necesidades y condiciones familiares.

Este escenario se ha ido desfigurando debido a la crisis financiera e inmobiliaria que está azotando al país en los últimos años. En las condiciones actuales miles de familias ven peligrar su hogar cada día y otras ya lo han perdido. Para ello, se han intentado instrumentalizar fórmulas destinadas a amparar a estos colectivos que, en definitiva, son las verdaderas víctimas de esta situación, intentando desde luego, diferenciar a las víctimas reales de aquellos que en toda crisis intentan beneficiarse de tan lamentable situación para seguir aprovechándose de lo que la administración les ofrece.

Desde el año 2008, en el que se desató con más virulencia la crisis económica, se ha venido produciendo el fenómeno, cada vez con más asiduidad, de los desahucios por ejecuciones hipotecarias o por impago de alquileres.

La empresa, por su carácter público, no ha podido quedar ajena a dicha situación y a través de su equipo humano, viene dando respuesta puntual a las personas que, afectadas por la crisis económica, acuden por encontrarse con serios problemas para el mantenimiento de su vivienda y ello mediante una orientación general y en los casos precisos mediante asesoramiento integral.

Pero esa tarea diaria merece por una parte mayor visibilidad pública y por otra de un mayor apoyo municipal.

Para ello el Consejo de Administración de la empresa ha propuesto el reconocimiento de esta como Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, vertebrada como un servicio que coordine la estrategia municipal de actuación encaminada a la defensa del derecho a la vivienda para prevenir situaciones de riesgo de pérdida del domicilio habitual y evitar en lo posible los desahucios, dirigida desde ESISA y desde donde se prestarían los servicios de orientación, atención social, asesoramiento jurídico, intermediación judicial y con las entidades financieras, propietarios o administradores de fincas y acompañamiento social a los ciudadanos y ciudadanas que se encuentren en situación de vulnerabilidad para la defensa de sus intereses, a los que se atenderá



de forma individualizada, preservando su intimidad y siempre en colaboración con los Servicios Sociales municipales y con aquellas entidades de representación social que tengan que ver con la problemática antes enunciada.

Pero esa labor no debe terminar ahí por lo que se proponen medidas eficaces con las que perseguir el fin de dotar de vivienda digna a los sectores sociales más desfavorecidos. Y ello mediante las siguientes líneas de actuación:

4.1.3 a) Generación de vivienda Protegida.-

El presente Plan Municipal de vivienda tiene como línea principal, como se ha dicho, la creación de fuertes contingentes de viviendas con algún tipo de protección y con base en los distintos regímenes de compra, alquiler con opción de compra y alquiler. En este sentido, esta línea se fundamenta en un estudio socio-demográfico pormenorizado sobre el grado y tipo de demanda de vivienda en el municipio.

4.1.3 b) Adecuación de la oferta a los datos del Registro de Demandantes de Vivienda.-

El 12 de mayo de 2010, el Ayuntamiento de San Fernando, tras la aprobación, publicación y entrada en vigor de la correspondiente ordenanza, puso en funcionamiento el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda



Protegida encomendando su gestión a su empresa instrumental ESISA.

Se trata de un servicio llamado a ser el instrumento imprescindible para la ordenación y concertación de la demanda y la oferta residencial en nuestra ciudad, así como el referente público para el efectivo ejercicio del derecho a la vivienda que reconoce de forma efectiva la ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Este Registro, homologado por la Junta de Andalucía, tiene dos finalidades fundamentales, en primer lugar determinar las necesidades de vivienda del municipio en función de las circunstancias concretas de cada demandante (situación personal, familiar, laboral, económica...), lo que permitirá ajustar la política municipal para dar una respuesta más eficaz en cuanto al número de viviendas a promover, su tipología (superficie, número de dormitorios, diseño...) y régimen (en alquiler, en venta o en alquiler con opción a compra). Por otra parte, ordenar esa demanda existente y organizar la selección de adjudicatarios para las distintas viviendas protegidas que se construyan en San Fernando.

Las características esenciales de este nuevo Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, cuyo reglamento puede consultarse en la página web de ESISA (www.esisa.es), son las siguientes:

- La inscripción en el mismo es requisito indispensable para poder acceder a una



vivienda protegida en nuestra ciudad.

- La selección de adjudicatarios de cualquier tipo de vivienda de protección oficial, ya sea promovida por una entidad pública o por una empresa privada, se realizará obligatoriamente a través del Registro, de acuerdo con los mecanismos establecidos en su ordenanza reguladora (desaparecen, pues, las convocatorias independientes para cada promoción que hacían los operadores públicos y la discrecionalidad que tenían hasta ahora los promotores privados).

- Además de exigir el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica para el acceso a cada tipo de vivienda, los criterios de selección priman el empadronamiento en San Fernando y la antigüedad en la inscripción para el acceso a la compra y alquiler con opción a compra y las circunstancias socioeconómicas en el caso de alquiler, recurriéndose siempre en caso de empate al sistema de sorteo.

- La antigüedad de inscripción en el Registro será determinante para que las administraciones garanticen el derecho de acceso a una vivienda por lo que, a fin de asegurar la igualdad de oportunidades, todos los inscritos durante los tres primeros meses de su funcionamiento tienen a efectos legales la antigüedad que les otorgó el sorteo público celebrado ante Notario el día 30 de noviembre de 2011.

- El Registro, organizado a través de una aplicación informática creada especialmente para ello por la Junta de Andalucía, garantiza el cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

Se trata, por tanto, de un sistema mucho más riguroso, transparente y justo que permite dar respuesta a todas y cada una de las necesidades en materia de vivienda en un tiempo razonable.

Las personas interesadas pueden solicitar su inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de forma presencial en las oficinas de ESISA.

4.1.3 c) Promoción del acceso al alquiler.-

Ante la desaparición de la vivienda protegida en régimen de compra, sin duda se hace necesaria una decidida potenciación del alquiler para que sea una opción real para la ciudadanía. La mayor parte de viviendas que se ofertan en alquiler son propiedad de particulares y sus precios no están al alcance de familias con escasos recursos económicos.

Creemos que es muy importante que haya una oferta amplia que procure estabilidad a las familias que no pueden optar por la compraventa. La ejecución de viviendas protegidas en alquiler por promotores públicos y privados permitiría



una mayor rotación en el parque de viviendas público cuando las circunstancias socioeconómicas de las familias cambian.

Respecto a la posibilidad de que el stock de viviendas desocupadas se convierta en viviendas en alquiler constatamos que muy pocas de las viviendas desocupadas se reconvierten en viviendas protegidas y ahora con la retirada de las ayudas públicas este proceso será aún menor.

La vivienda en alquiler necesita de gestores y mientras el sector empresarial no entre en el mercado de vivienda en alquiler es difícil que esos stocks, en cuantía significativa se transformen en alquiler.

Los problemas existentes se centran en una gran complejidad normativa, dificultades de gestión y modelos económicos inviables.

De esta manera, el Alquiler Público se muestra como la figura más necesaria para dar solución al grave déficit de vivienda en alquiler de precio reducido. El compromiso del Sector Público para promover en alquiler está más que probado.

A nivel autonómico, durante los últimos años se ha denegado financiación a numerosas promociones públicas en alquiler que ya tenían calificación provisional otorgada por la Comunidad Autónoma por falta de cupo.

Los graves problemas para la administración como el control del endeudamiento y, con la merma de las ayudas, inviabilidad económica e importantes dificultades en la gestión, pueden ser superadas por empresas instrumentales especializadas.

Sin duda, y refiriéndonos a la situación actual, la falta de crédito, unida a las cada vez más recortadas e impuntuales ayudas oficiales dificultan la puesta en marcha de estas actuaciones por los promotores públicos.

Se echa de menos por ello, la apuesta decidida por la financiación y respaldo económico de estas actuaciones que sin duda van a satisfacer las demandas de vivienda de aquellas familias de economía más precaria.

La problemática de la gestión de patrimonio público es tan singular que requeriría de normas específicas ante fenómenos como, por ejemplo, las ocupaciones ilegales. En este punto, no se pretende más que facilitar el acceso al alquiler a aquellos habitantes de San Fernando que deseen optar por esta alternativa a la hora de disponer de una vivienda digna y asequible a sus posibilidades económicas. En este sentido, el Ayuntamiento de San Fernando, a través de su empresa pública continuará gestionando el parque inmobiliario destinado al alquiler.

Fomento del alquiler como vía de acceso a la propiedad.





El Ayuntamiento de San Fernando favorecerá aquellas fórmulas de alquiler que pueden acabar en acceso a la vivienda de los arrendatarios. El objeto no es otro que permitir la adquisición de vivienda a los ciudadanos con menor capacidad económica, con las ventajas iniciales que supone un contrato de alquiler.

Este Plan Municipal articulará las alternativas que permitan la ejecución de Viviendas en alquiler con opción a compra por medio de vías alternativas a los planes estatal y autonómico que al menos provisionalmente han acabado con la financiación y protección de estas figuras, sin perjuicio de su recuperación en el momento en que puedan ser retomadas por estas normas.

4.1.3 d) Detección de viviendas desocupadas.-

El Plan Municipal de Vivienda prevé la realización de un Estudio sobre detección de vivienda vacía para su posterior movilización.

Desde el Ayuntamiento de San Fernando, se aprecia la necesidad de conocer la realidad de este parque desocupado, tanto en lo que respecta a su cuantificación y localización exacta, la tipología de las viviendas y su estado, como a los motivos por los que se encuentra en esta situación. A partir de este conocimiento, se puede establecer una metodología de intervención partiendo de una evaluación realista del potencial efectivo de este parque y plantear su entrada en la oferta de alquiler, mediante rehabilitación o sin ella, y evitando la adopción de medidas

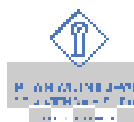
ineficaces y/o inapropiadas para hacer frente a esta situación.

Objetivos de la detección de vivienda vacía:

1. Facilitar una instantánea actual relativa a este grupo de viviendas que se encuentra fuera del mercado.
2. Aportar al Ayuntamiento de San Fernando una primera relación de viviendas susceptibles de entrar en sistemas de mediación de alquileres sociales. Con esto último se pretende movilizar viviendas que, de otro modo, no cumplirían con la función social propia de un bien explicitado por el Artículo 47 de la Constitución Española.

De acuerdo con lo anterior, el alcance de la detección de vivienda vacía a realizar por este Plan Municipal de vivienda sería el que se señala a continuación:

- Localización.
- Tipo de ordenación del edificio.
- Estado de conservación.
- Antigüedad
- Superficie.
- Accesibilidad.





Precisamente, para llenar de sentido la creación de una Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, se hace imprescindible dotarla de una bolsa de viviendas a disposición de la misma para acceder a ellas en régimen de alquiler social y sujeta al Plan de Ayudas Municipales. En eso está trabajando el Consejo de Administración de Esisa y debe ser respaldada por el pleno municipal.

Estas viviendas provendrían por distintos medios:

- SAREB: Con la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), nos estamos interesando en obtener información sobre la existencia en nuestra ciudad de viviendas de su propiedad a fin de estudiar la posibilidad de su cesión en alquiler mediante un convenio que les otorgase un uso social. Este convenio se suscribiría con la Administración Local (Ayuntamiento).

- Fondo Social de Viviendas: Con respecto a la puesta a disposición de viviendas para alquileres sociales, a través del Fondo Social de Viviendas, San Fernando como municipio se encuentra adherido formalmente al mismo, desde el 2 de mayo de 2013. Es por ello que se ha contactado también con todas las entidades bancarias que operan en la ciudad, al objeto de conocer el número de viviendas disponibles en San Fernando, y en su caso, la posibilidad de su cesión para alquiler social. Hasta el momento no se ha recibido ninguna contestación por escrito por parte de las entidades, e incluso verbalmente alguna entidad ha

indicado que no disponen de ninguna vivienda en la ciudad.

- Paralelamente, se realizan trabajos de búsqueda a través de distintas páginas webs de las mismas entidades, para conocer la existencia de viviendas en el municipio, que de una forma u otra estuvieran disponibles, y, hay que señalar la inexistencia total de viviendas en alquiler, pudiéndose deducir que estas viviendas, si existen, no llegan a formar parte de este canal online, poniéndose a disposición del público y alquilándose, de forma directa, sin necesidad de más publicidad y comunicación. Es significativa la inexistencia en los portales de las entidades bancarias, de viviendas protegidas disponibles. Estas viviendas, las entidades bancarias tienen la obligación legal de ponerlas a disposición del Registro de Demandantes de la localidad en la que se hallen las viviendas. En este sentido algunas entidades han enviado información parcial al Registro de Demandantes, para poner a disposición del mismo algunas viviendas disponibles para adjudicar al no disponerse de la información completa, la cual les ha sido requerida por escrito.

- Elaboración de una campana de captación y movilización de viviendas vacías a través de la cual los propietarios de viviendas vacías en San Fernando cedan, de forma temporal, el uso de sus casas actualmente deshabitadas para que el Ayuntamiento, a través de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, las destine al alquiler a familias isleñas que no puedan acceder al mercado libre de arrendamiento. Para ello, los dueños de los inmuebles obtendrían las garantías





suficientes para que su cesión sea fácil y segura. Los propietarios contarían con diferentes incentivos como la gestión integral del alquiler desde el momento que se produzca la cesión; el pago garantizado de la renta; o por ejemplo, la contratación de un seguro multirriesgo del hogar y beneficios económicos como la reducción en un 50% del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o el pago de los gastos de la comunidad. Las ayudas puntuales que ofrecen el Estado y la Comunidad Autónoma deberían completarse con una dotación presupuestaria municipal imprescindible para conseguir el fin propuesto de captar viviendas.

- La construcción de nuevas viviendas protegidas y el apoyo a la rehabilitación amparadas en los Planes de Vivienda y Rehabilitación y gestionadas directamente por ESISA.

La actual política regulada por las distintas administraciones competentes (Estatual y Autonómica) de supresión de ayudas a la promoción de vivienda de nueva planta, complica de momento, aunque se sigue trabajando en ello, el inicio de nuevas actuaciones con cuyo producto continuar financiando la actividad que hasta ahora se ha venido desgranando. Lo cierto es que mientras tanto, la Comisión Europea viene requiriendo a nuestro país para que aumente exponencialmente la oferta de vivienda pública en alquiler de renta social lo que sin duda deberá llevarse a la práctica más pronto que tarde.

Es necesaria la reformulación del nuevo Plan de Vivienda Estatal ya que el actual,

aprobado hace pocos meses demuestra su total inviabilidad en lo relativo a la promoción de vivienda en alquiler. En cuanto a la vivienda en régimen de compra y arrendamiento con opción a compra deberían establecerse mecanismos que posibiliten su promoción en aquellos municipios en los que se acredite, de acuerdo con el Plan Municipal de Vivienda, que no existe oferta de vivienda disponible para la demanda existente.

Se precisa igualmente la reformulación del Plan Autonómico de Vivienda, con medidas de ayuda positiva que completen las previstas por el Estado. A día de hoy el regulado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto, no responde a las necesidades reales de la población y se limita a tramitar y en pocas ocasiones a completar las escasas ayudas estatales.

Es necesario apoyar y financiar a los gestores sociales como las empresas públicas de vivienda y suelo, ya que la gestión del parque de vivienda en alquiler requiere de equipos especializados que permitan una gestión eficaz.

Hay que mejorar la financiación pública dotando de medios económicos a los programas de rehabilitación de viviendas y edificios y apoyo a la gestión en las áreas de rehabilitación. Las ayudas hoy día se reducen a la posibilidad de obtener una subvención equivalente al 35% del presupuesto de la obra que ofrece el Estado. Un Plan Autonómico que apoye esas ayudas con un porcentaje similar y el apoyo municipal que las eleve hasta aproximadamente un 80 o 90% del





presupuesto viabilizaría las actuaciones rehabilitadoras que en este momento son nulas.

Es preciso facilitar instrumentos financieros a particulares y comunidades de propietarios. Un gran hándicap de la rehabilitación de edificios es la obtención del crédito que no implique que la Comunidad tenga que otorgar su aval. Por ello es necesario que la Administración acuerde con las entidades de crédito términos y condiciones, así como fórmulas alternativas. Por ejemplo, que se regule el préstamo de manera que los impagos se puedan ejecutar de manera individual al que impaga y no contra toda la Comunidad, que se establezca un fondo público que sirva de garantía, etc....

Modificaciones fiscales: La fiscalidad es otro factor esencial que incide directamente incentivando o desincentivando la actividad. Modificaciones fiscales para el parque de vivienda en alquiler: Exención o bonificación del 95% del IBI en los parques de vivienda social ya que estos parques son deficitarios y Modificaciones fiscales en la rehabilitación: Toda rehabilitación debería estar sujeta a IVA reducido, al igual que la nueva edificación y la rehabilitación protegida al superreducido. Igualmente debería plantearse la exención en el IRPF de las subvenciones percibidas.

Todas esas medidas contribuirían al afloramiento de nuevas viviendas en alquiler vía promoción o rehabilitación que podrían incluirse en esta bolsa de viviendas

en alquiler.

Con las viviendas resultantes se elaboraría un Censo de Viviendas que recogería de manera obligatoria todas las viviendas vacías que formen parte de edificios de tipología residencial colectiva o de complejos inmobiliarios que sean propiedad de entidades de crédito, de sus filiales inmobiliarias o de las entidades de gestión de activos, incluidos los procedentes de la reestructuración bancaria con independencia de donde se encuentre el domicilio de sus titulares. Y de manera voluntaria, las viviendas vacías propiedad de particulares y de administraciones públicas.

Con este censo se atendería la ingente demanda de vivienda que se comprueba diariamente en la empresa en la gestión del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

4.1.3 e) Actuaciones singulares de realojo.-

Se realizarán una serie de actuaciones encaminadas a mejorar la situación de habitabilidad de las barriadas con especial problemática de infravivienda, mediante la demolición de las construcciones existentes y la construcción de nuevos edificios para el realojo definitivo de sus habitantes, o bien con actuaciones de rehabilitación integral de los inmuebles con el mismo objeto de realojo.





4.1.3 f) Actuaciones de suelo.-

Los promotores públicos como es el caso de ESISA, han promovido vivienda protegida y desarrollado suelo tanto en momentos de crisis como en situaciones de bonanza económica. Y ello, porque su motivación, su objetivo, es poner a disposición viviendas de calidad a precios asequibles a aquellas personas con menos recursos y que más lo necesitan.

Nos encontramos en una situación en que es muy difícil desarrollar suelo. Al problema de la falta de financiación se une la valoración que hay que dar a estos suelos que se compraron a un precio alto y que supone en muchos casos reflejar pérdidas contables importantes.

Es necesario garantizar la estabilidad de la vivienda protegida y esto pasa por mantener políticas de suelo que la apoyen, porque desgraciadamente seguirá habiendo demanda de los ciudadanos con menos recursos económicos.

1. Es preciso que los planes de vivienda y suelo potencien la producción de suelo para vivienda protegida tanto a corto plazo como a medio plazo mediante las siguientes medidas:

- Suelo para viviendas protegidas: Incluir nuevamente la adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida y para la constitución y ampliación

de los patrimonios públicos de suelo (PPS).

- Impulso al derecho de superficie: La promoción de viviendas sobre suelos sometidos al Derecho de superficie, es una modalidad que se está imponiendo cada vez más debido a que evita la despatrimonialización de la administración. Estimamos que debería tener un tratamiento específico dentro de los Planes de vivienda, estableciendo una línea concreta y diferenciada de ayudas. Esto como veremos posteriormente debe ser completado con una más amplia regulación en materia hipotecaria.

- Impulso a las figuras concesionales del suelo y/o equipamientos: Es importante que se desarrolle la financiación que ya existe de forma incipiente, en relación con las viviendas que, al suponer una figura intermedia entre la vivienda colectiva y la individual, se desarrollan en suelos de equipamiento o rotacionales, potenciando la figura de la cesión concesional propia o demanial (viviendas tuteladas), mediante la el establecimiento de líneas específicas de financiación de cuantía relevante.

2. En materia Urbanística, es necesario la adopción de distintas medidas que favorezcan a la promoción de suelo urbanizado y asequible para la promoción de vivienda protegida, que en relación a la escasa competencia urbanística del Estado, puedan ser adoptadas.





En concreto se pueden analizar las siguientes:

- Mayor desarrollo de la “ciudad construida” a través de la rehabilitación-revitalización urbana. Es necesario dotar de mecanismos legales en la Ley 2/2008 TR para “suavizar” conceptos tradicionalmente considerados rígidos (usos – edificabilidad lucrativa, densidades, etc.) fijando expresamente aquellos que pudieran ser considerados “no estructurales”.

- Establecer el marco normativo, con las modificaciones necesarias, tanto en la 2/2008 como en Régimen Local, acerca de la definición de redes y/o parcelas dotacionales que no tengan asignado un servicio público, puedan ser consideradas como bienes patrimoniales con carácter general.

- En la línea de lo propuesto anteriormente en relación al Plan de Vivienda impulsar, a través de la normativa, las nuevas fórmulas jurídicas de aprovechamiento del suelo:

o Desarrollar el derecho de superficie en paralelo al concepto patrimonial de las dotaciones.

o Desarrollar las concesiones administrativas en relación a su gestión-adjudicación.

- Potenciar la gestión urbanística directa bien por la propia administración como mediante sus empresas públicas como garante frente a los propietarios de la reinversión de las plusvalías y frente a los promotores privados de una continua oferta de suelo a precio asequible

- Igualmente, potenciar la gestión del suelo mediante fórmulas mixtas consorciadas público-privadas, como garantía real ante la banca y dulcificar el endeudamiento público.

3. En otras normativas de aplicación al sector.

Es imprescindible que estas nuevas formular de aprovechamiento del suelo, derecho de superficie, concesiones administrativas y demaniales sean en materia hipotecaria de forma más adecuada y completa, al objeto de poder obtener la financiación bancaria sin los problemas que actualmente se nos plantean.

4.1.3 g) Mejora de las condiciones del parque actual de viviendas.

El objeto de este punto no es otro que la mejora de las condiciones del parque existente en San Fernando, con la doble finalidad de dignificar tanto las viviendas y edificios, como las condiciones socioeconómicas de sus habitantes cuando estos estén en riesgo de exclusión social. Con este efecto, el Plan Municipal contemple una importante batería de actuaciones.





De acuerdo con el último censo, el estado del parque de viviendas de San Fernando es mayoritariamente satisfactorio, y este porcentaje con toda seguridad ha mejorado en los últimos tiempos, gracias a la presencia de campañas de rehabilitación y a la obra nueva construida con posterioridad. Por su parte, el número de casos situaciones ruinosas es poco más que testimonial, pero, en cualquier caso, existente y necesitado de intervención urgente. A estos casos, también se han de añadir aquellos otros en mejores condiciones, pero sin llegar al óptimo de habitabilidad, los que se consideran “malos” y “deficientes”.

En conjunto, y de manera aproximativa, hacia un 10% del parque de la ciudad es susceptible de recibir algún tipo de ayuda relacionada con la mejora de la vivienda.

1 Atención a los colectivos más desfavorecidos.-

Con objeto de ayudar a los colectivos más desfavorecidos a mejorar las condiciones de su vivienda, se plantean dos medidas específicas destinadas a ellos.

Por una parte, se actuará para la mejora de las condiciones de accesibilidad para personas mayores y discapacitadas y, por otra, se ayudará a familias con ingresos limitados en la mejora y adaptación de sus viviendas.

2 Mejora de las condiciones de accesibilidad para personas mayores y discapacitadas.-

Se plantean ayudas dirigidas a estos dos colectivos en concepto de gastos derivados del coste de las obras y, en su caso, de la asistencia técnica necesaria, cuando se trate de mejorar la accesibilidad y la seguridad de sus hogares permanentes.

Las adaptaciones previstas por esta actuación son:

- Mejora de la seguridad y adaptación de la instalación eléctrica a la normativa vigente y a las necesidades funcionales de la persona solicitante.
- Instalación de alumbrado conmutado en el dormitorio u otro espacio de la vivienda que así lo requiera para su utilización por la persona solicitante.
- Mejora de la seguridad y adecuación de la instalación de gas a la normativa vigente y a las necesidades funcionales de la persona solicitante, así como la dotación de elementos de fácil y segura manipulación.
- Adecuación del ancho de puerta, así como la eliminación de otras barreras arquitectónicas.



- En los cuartos de baño, instalación de suelo antideslizante, instalación de apoyos y asideros y adecuación de los sanitarios y grifería a las necesidades de la persona solicitante.

- Colocación de pasamanos en pasillos.

- Otras obras y elementos que contribuyan a la eficaz adecuación de la vivienda a las necesidades de la persona solicitante.

3 Atención a familias con ingresos limitados.-

Éstas podrán acceder a ayudas a la rehabilitación en concepto de:

- Estabilidad y seguridad estructural y constructiva.
- Estandeidad frente a la lluvia.
- Iluminación y ventilación de espacios.
- Instalación de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- Supresión de humedades de capilaridad y condensación.
- Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- Mejora de las condiciones de ahorro energético.
- Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y las comunicaciones.
- Redistribución interior.

- Ampliación de superficie hasta un máximo de 120 metros cuadrados útiles o superior, cuando implique la eliminación de barreras arquitectónicas o resida en ella una familia numerosa.

4 Eliminación de la vivienda precaria.-

Se realizarán medidas de Rehabilitación Integral de viviendas consistentes en mejorar las condiciones de habitabilidad mediante la combinación de obras de rehabilitación, planta, urbanización y trabajo social. A este efecto se delimitan una serie de Zonas de Actuación de Infravivienda:

“Fijar zonas de infravivienda”.

La intervención para la mejora de las condiciones de habitabilidad se centrará, muy especialmente, en los siguientes aspectos:

- No poseer instalaciones sanitarias básicas, abastecimientos de agua, saneamiento, electricidad o iluminación y ventilación suficientes.
- Manifiestar condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos, en relación con los aspectos constructivos.
- Presentar un alto grado de hacinamiento de los moradores de las viviendas.





5 Rehabilitación de edificios.-

El objeto de esta actuación será fomentar la rehabilitación del patrimonio residencial, mediante la ayuda a comunidades de propietarios o asociaciones de vecinos con recursos limitados que promuevan actuaciones de conservación y mejora de los elementos comunes de edificios residenciales.

Esta actuación se articula en una serie de medidas específicas:

Para la implementación de todas estas actuaciones, se firmarán los acuerdos y convenios necesarios tanto con la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (Junta de Andalucía) como en su caso, con el Ministerio de Fomento, como administraciones públicas competentes en materia de vivienda.

- Estabilidad y seguridad estructural y constructiva
- Estandarización frente a la lluvia.
- Iluminación y ventilación de espacios.
- Instalaciones de suministros de agua, gas, electricidad y saneamiento.
- Supresión de humedades de capilaridad y condensación.
- Supresión de barreras arquitectónicas y adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- Mejora de las condiciones de ahorro energético.
- Adecuación para el acceso a las tecnologías de la información y las

comunicaciones.

- Instalación, renovación y mejora de los ascensores y de sus condiciones de seguridad.
- Determinar sector de especial interés para su rehabilitación por situación más desfavorable.

6 Rehabilitación de entornos.-

Esta actuación se dirige a la recuperación social y residencial de áreas que, con el tiempo, han visto degradarse, de alguna manera, su entorno. En particular, se hace hincapié en el desarrollo de la zona de El Carmen.

El objeto de esta medida es intervenir sobre el patrimonio residencial y urbano con el objetivo de mejorar las condiciones de alojamiento de la población residente, propiciando su integración social, mediante la recuperación del área de la ciudad en las vertientes residencial, patrimonial, urbanística y social.

Hemos hablado en este Plan de una ciudad compacta como objetivo frente a la ciudad difusa.

Pues bien, para la consecución de ese tipo de ciudad resulta fundamental la declaración de Áreas de Rehabilitación de Barrios y Centros Históricos y de Rehabilitación Integral y Renovación Urbana.



El objeto de la declaración del Área de Rehabilitación no es otro que actuar de forma integrada para la rehabilitación de los conjuntos urbanos y áreas de interés arquitectónico, histórico, artístico, cultural, ambiental o social, siempre que se trate de zonas deprimidas o de barrios en proceso de degradación.

La palabra re-habilitar indica que se trata de volver a hacer útil algo para un fin determinado (el que venía desempeñando u otro).

Se trata, en definitiva, y esto es lo realmente importante, que exista vida residencial en los centros históricos y en los antiguos barrios periféricos a estos centros, con el fin de dotar a las viviendas de una calidad similar a la de las viviendas nuevas y mejorar los entornos urbanísticos, evitando así la despoblación de estas zonas, dinamizando esos centros urbanos y facilitando la convivencia intergeneracional entre jóvenes y personas mayores en ellos.

4.1.4 Potenciación de los servicios de ESISA.

El presente Plan Municipal de vivienda de San Fernando es un instrumento que pretende integrar tanto a operadores públicos (locales o supralocales) como a privados. Pero es lógico que una parte importante del trabajo se desarrolle desde la Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de San Fernando, ESISA. Por lo tanto, la potenciación de esta entidad contribuye necesariamente al mejor y más eficiente desarrollo del mismo.

Con fecha 29 de diciembre de 1995, el Excmo. Ayuntamiento Pleno acuerda la constitución de la sociedad mercantil "Empresa de Suelo Isleña, Sociedad Anónima". El 29 de febrero de 1996 se elevaba a escritura pública la constitución de la misma.

La sociedad se constituyó de acuerdo con el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales de 17 de junio de 1955 y la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local bajo la fórmula de sociedad municipal constituida para la gestión directa de un servicio municipal y de acuerdo con el artículo 89 de dicho Reglamento que disponía: "1. La gestión directa de los servicios económicos podrá serlo en régimen de empresa privada, que adoptará la forma de responsabilidad limitada o de sociedad anónima, y se constituirá y actuará con sujeción a las normas legales que regulan dichas compañías mercantiles, sin perjuicio de las adaptaciones previstas por este Reglamento."

Hoy, la sociedad es un ente instrumental para la gestión directa, mediante sociedad mercantil con capital íntegramente municipal, de los servicios de promoción y rehabilitación inmobiliaria, promoción de vivienda protegida, de alquiler social y de los servicios inherentes a la Oficina Local de Vivienda, sin perjuicio de otras actividades ejecutadas por encargo municipal.

Desde la fecha de su creación, la empresa ha venido realizando un trabajo básico de desarrollo de una competencia propia del Ayuntamiento. Además de su





actividad como promotor público de vivienda, ESISA es, como decimos, desde su creación, un ente que presta en nombre del Excmo. Ayuntamiento un servicio público social de asistencia, asesoramiento y tramitación de todo tipo de expedientes relacionados, sobre todo, con la vivienda protegida. ESISA ejecuta las competencias de la delegación específica de vivienda del Ayuntamiento.

En este sentido, el presente Plan recoge las siguientes medidas:

4.1.4 a) Refuerzo de ESISA como ventanilla municipal única de servicios de vivienda.-

ESISA se gestiona como una ventanilla regida por criterios de integración de servicios, optimización de recursos existentes en materia de vivienda, atención directa a la ciudadanía y colaboración interdepartamental en forma de trabajo transversal con otras áreas o entidades municipales vinculadas en diverso grado con el ámbito de la vivienda.

Para conseguir estos objetivos, y como criterios informadores en la prestación de servicios, ESISA, se gestionará como una ventanilla regida por los siguientes criterios:

- La prestación integrada de servicios asociados al parque de viviendas.
- La optimización de los recursos existentes en materia de vivienda.

- La atención directa a la ciudadanía, bajo criterios de proximidad.
- La coordinación interdepartamental y el trabajo transversal.
- La colaboración interadministrativa entre municipio y Junta de Andalucía.
- La concertación entre agentes públicos y privados.

Los procesos clave que incorpora el trabajo de esta ventanilla única se identifican con las necesidades y expectativas ciudadanas, y pueden dividirse en cuatro áreas principales:

- Información y asesoramiento.
- Gestión del parque público.
- Fomento de la rehabilitación.
- Mediación, en su caso, en el mercado de alquiler.

- Información, asesoramiento, colaboración y orientación en materia de vivienda.-

A través de la oficina municipal, este trabajo se centra en la prestación de los servicios de atención social, asesoramiento jurídico, intermediación judicial y con las entidades financieras, propietarios o administradores de fincas, así como de orientación y acompañamiento social a los ciudadanos y ciudadanas que se encuentren en situación económica débil y de vulnerabilidad para la defensa de sus intereses en materia de vivienda, a los que se atenderá de forma



individualizada, preservando su intimidad.

Esta atención comprende dos grandes grupos:

a).- Titulares de Préstamos Hipotecarios sobre la vivienda habitual, distinguiendo entre viviendas promovidas por la Empresa de Suelo Isleña, S.A. y aquellas que no lo son:

- Propietarios de viviendas promovidas por ESISA.

La labor de la Oficina comienza por contactar e intermediar con la entidad bancaria con el fin de evitar que el asunto llegue a la vía judicial, intentando conseguir una reestructuración de la deuda y, en su caso, poniendo a disposición de los afectados los mecanismos de ayudas que se decidan adoptar para estas situaciones, siempre y cuando reúnan los requisitos que se establezcan para ser beneficiarios de ellas. Para esto último los posibles ayudas estatales y autonómicas podrían completarse con el estudio de un Plan de Ayudas Municipales.

En caso de que el afectado hubiese recibido una notificación del Juzgado o un orden de lanzamiento, la actuación de la Oficina iría encaminada a la consecución de acuerdos con la entidad bancaria en aras de conseguir soluciones como la dación en pago y el posterior alquiler social del inmueble en cuestión o bien la

venta del inmueble antes de que se produzca el lanzamiento.

Para ello se harían todos los esfuerzos tendentes a la firma de Convenios de colaboración con las entidades financieras, principalmente con las que financiaron las Viviendas Protegidas en Venta promovidas por ESISA, que recojan los requisitos que deben reunir los afectados inmersos en estas situaciones para aplicárseles estas medidas, regulando explícitamente el proceso, evitando así que llegado el caso surjan dudas sobre su aplicación, sin que quepan interpretaciones subjetivas por parte de las Entidades Bancarias y sin necesidad de negociaciones individuales.

- Propietarios de otras viviendas.

En aquellos casos que acrediten sus dificultades para hacer frente al pago de las cuotas de hipoteca sobre su vivienda habitual como consecuencia de una precaria situación económica se les ofrecería un primer asesoramiento e intermediación con la entidad financiera en cuestión.

Cuando el proceso se encuentre en vía judicial se informará a los afectados de los cauces para la consecución de asesoramiento judicial especializado y gratuito, para lo cual se iniciaron contactos con los Colegios de Abogados y Procuradores de Cádiz para la firma de convenios que finalmente no se llevaron a cabo por motivos económicos.





En ambos supuestos se les informa de la posibilidad de tramitar la inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, adelantando así el mecanismo de acceso a la vivienda para los casos en los que finalmente fuera del todo imposible mantener la suya.

Así mismo, con el objetivo principal de evitar la improvisación, y adoptar medidas que vayan orientadas a dar una respuesta ordenada y con el lapso de tiempo suficiente para llevarlas a cabo, se hace necesaria la firma de un protocolo de actuación junto con la Administración Judicial, en el que se ordenen y protocolicen las medidas encaminadas a resolver situaciones que pueden llevar aparejadas el desahucio de muchas familias de sus hogares, que se recogería en el consiguiente Convenio con la Administración Judicial ya en estudio.

En la actualidad los profesionales de la empresa vienen informando y orientando a los ciudadanos en los trámites a realizar para la reclamación de sus derechos respecto a aquellas hipotecas en las que en su momento se incluyó una cláusula suelo.

b).- Arrendatarios de viviendas con problemas para hacer frente al pago de la renta y demás suministros derivados de la vivienda, distinguiendo entre:

- Arrendatarios de viviendas gestionadas por ESISA.

Se continuará con la ardua labor diaria que desde ESISA se realiza de seguimiento a los inquilinos deudores para establecer acuerdos para el pago de rentas, firmar compromisos dando las máximas facilidades posibles para el pago, condonando en multitud de ocasiones cargos de intereses, comisiones bancarias y otros gastos ocasionados, siempre con el fin último de que el inquilino pague su renta y se encuentre al día en sus obligaciones de pago de su vivienda social, y evitar así la interposición de la demanda de desahucio.

Las principales acciones llevadas a cabo hasta ahora de fraccionamiento y aplazamiento de la deuda, así como posible permuta o el traslado a otra vivienda pública, dentro de las limitaciones, con menor renta de alquiler se complementarían con el asesoramiento y tramitación de las ayudas recogidas en el futuro Plan de Ayudas Municipales.

Así mismo se continuaría con la difusión y tramitación de las distintas subvenciones que desde cualquier Organismo se establezcan destinadas a estos casos.

- Arrendatarios de otras viviendas.

Se les asesorará sobre los pasos a seguir mediante un estudio previo de su contrato y del resto de la documentación, informándoles sobre las posibles ayudas públicas a las que pueden optar y a qué organismos recurrir en caso de necesidad





de asistencia jurídica.

Así mismo se les asesoraría en la posible búsqueda de otra vivienda que se ajuste más a su situación económica, bien a través de la Bolsa de Viviendas en Alquiler cuya creación se propone o con la labor conjunta de Administradores de Fincas y Agentes de la Propiedad Inmobiliaria con los que se consiga la firma de Convenios de Colaboración.

Igualmente, se les facilitará la inscripción como demandantes de vivienda protegida si cumplen los requisitos para ello.

En los casos que se haya iniciado el proceso de reclamación de deuda vía judicial se asesorará de los cauces a seguir para conseguir asistencia jurídica, según se establezcan en los Convenios que se puedan suscribir.

4.1.4 b) ESISA como agente autorizado para la gestión de ayudas.-

El presente plan articula una potente batería de ayudas, para las cuales el Ayuntamiento de San Fernando, a través de ESISA, se constituye en gestor de las mismas. Para este fin, se constituirán los oportunos convenios de colaboración con el fin de erigir a la empresa municipal de San Fernando como entidad colaboradora para la gestión de dichas ayudas.

Estos Convenios son suscritos con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y en su caso con la Administración del Estado y el propio Ayuntamiento, con el fin último de convertir a la empresa en entidad colaboradora para la gestión de programas como los de gestión de ayudas al alquiler o los distintos programas de rehabilitación convocados.

4.1.4 c) Creación de un Observatorio Local de la Vivienda de San Fernando.-

Como venimos recordando a lo largo del presente Plan, se ha demostrado que este no puede ser un documento definitivo que no se adecúe a los cambios sociales, normativos, económicos, etc... sino que debe ser un medio de mantenerse alerta en relación con la situación que en cada momento presente el mercado de la vivienda libre y protegida de modo que puedan preverse y en su caso modificarse en cada momento las medidas e iniciativas previstas.

Por ello, es necesario que exista en nuestra ciudad un Observatorio Local de la Vivienda dirigido por la empresa municipal que estudie la situación en cada momento incorporando variaciones experimentadas en cada periodo por la oferta y demanda residencial, así como las respuestas necesarias por la política local de vivienda con la finalidad de aportar luz periódicamente al estado del mercado de la vivienda.

Esta actuación es más que procedente en el contexto de una política de vivienda



que se pretenda fundamentar como sólida y sostenible. Los observatorios locales, cualquiera que sea su temática, suponen una herramienta muy útil para la gestión y planificación municipales ya que, de una manera ordenada y coherente, permiten una lectura rápida y comprensible de diversos indicadores sociales. En el caso de la vivienda, más aún si lo que observan es la vivienda social, los observatorios toma especial relevancia en la medida en que los datos estadísticos actualmente disponibles no son demasiado homogéneos ni conllevan demasiada precisión territorial.

Además, la vivienda no es uno de los ámbitos que hayan recibido excesiva atención desde el punto de vista del tratamiento estadístico sistemático. De hecho, la fuente principal de datos y la más exhaustiva sobre las características de la vivienda de una población (tenencia, equipamiento, tipos de hogares, antigüedad del edificio...) es el Censo de viviendas que, en España, se lleva a término cada diez años, sin perjuicio del estudio que ahora se realiza en el presente plan y que debe profundizarse decididamente en el futuro.

Asimismo, por si la escasa frecuencia de información oficial no fuera problema suficiente para conocer la realidad del mercado de la vivienda dentro del ámbito local, en ocasiones hay que recurrir a fuentes públicas o privadas que no satisfacen suficientemente las necesidades de información porque responden a otros objetivos. Toda esta heterogeneidad y espaciamiento de datos acaba planteando un panorama muy desigual y desdibujado de la realidad constructiva

e inmobiliaria, que sirve de poco para la toma de decisiones si no lleva a cabo ningún esfuerzo de sistematización de la información existente.

De acuerdo con el panorama anteriormente expuesto, y partiendo de la mencionada necesidad presentada por el Plan Municipal, y para profundizar en el trabajo que la empresa municipal inicia con el presente PMVS, se plantea la creación de y consolidación de un Observatorio Local de Vivienda con el fin de satisfacer los siguientes objetivos:

- Crear un instrumento fiable de apoyo a la toma de decisiones en la planificación urbanística y de vivienda.
- Generar flujos de información entre los diversos departamentos y concejalías que pueden aportar elementos para la comprensión de las dinámicas demográficas, residenciales, urbanísticas y promotoras del municipio.
- Consolidar un mecanismo que permita suscitar una reflexión social sobre la vivienda, tanto desde el ámbito de las políticas públicas municipales, como desde la misma opinión pública.
- Contrastar los datos disponibles desde múltiples fuentes, para poder identificar su grado de congruencia o disparidad.





- Obtener datos del proceso de formación de precios y de la relación entre la oferta y demanda.

- Conocer la evolución temporal de las características del mercado de la vivienda del municipio.

- Crear un mecanismo formal y público donde se recoja toda la información disponible y de utilidad sobre la vivienda en San Fernando, para su consulta y difusión públicas.

Bajo estas premisas el Plan propone la realización de un observatorio de periodicidad semestral que incorpore las siguientes áreas:

- Construcción.

- Oferta inmobiliaria.

- Situación del mercado.

- Políticas Públicas.

4.1.4 d) Mantenimiento del Censo de Demandantes de Vivienda Protegida.-

Con la idea de obtener reales de demandantes de viviendas en alquiler, el Ayuntamiento de San Fernando a través de ESISA, mantendrá un censo de demandantes actualizado, a fin de poder tomar decisiones que permitan dar solución a la problemática de vivienda en alquiler protegido existente en la ciudad. Este censo tendrá por objeto:

Facilitar la información necesaria para la mejora de aquellas políticas de vivienda que, en el marco de este Plan, se desarrollen en San Fernando.

Recoger, tratar, gestionar y ofrecer datos para conocer la demanda social en materia de vivienda protegida. Estos datos son especialmente útiles para la eventual revisión del estudio de demanda, así como, especialmente, alimentar uno de los bloques del observatorio local de vivienda.

Permitir al ayuntamiento de San Fernando, a través de ESISA, el control y seguimiento de las actuaciones en relación con la vivienda protegida.

4.1.4 e) Mantenimiento de las promociones en alquiler

ESISA, mantiene actualizado un programa de mantenimiento sobre sus promociones en alquiler, así como las que le sean encomendadas, que permita conservar las construcciones en buen estado de habitabilidad, así como fomentar las relaciones vecinales y mantener las condicionales de convivencia en unos





valores normales.

Para ello es imprescindible la concienciación de los inquilinos de que resulta vital el puntual abono de los importes de renta y comunidad. Pese al elevado nivel de impagos que presenta actualmente el parque en alquiler de la empresa, Esisa sigue abonando puntualmente todos los consumos, suministros e instalaciones comunes de sus edificios como forma de mantener un nivel de uso óptimo de estos.

4.1.4 f) El Informe de Evaluación de Edificios.-

El Informe de Evaluación de los Edificios (en adelante IEE) es un documento en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios, al menos en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética. La Administración urbanística puede requerírsele a los propietarios de inmuebles ubicados en edificaciones con tipología residencial de vivienda colectiva, según un calendario establecido.

La normativa básica de referencia es estatal, concretamente el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, publicado en el BOE núm. 261 de 31 de Octubre de 2015, y vigente desde ese mismo día. Este Real Decreto contiene

un Título III dedicado al “Informe de Evaluación de los Edificios”.

Los artículos y disposiciones que hacen referencia al mismo son los siguientes:

Artículo 29. El Informe de Evaluación de los Edificios.

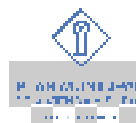
Artículo 30. Capacitación para el Informe de Evaluación de los Edificios.

Disposición adicional primera. Sistema de información urbana y demás información al servicio de las políticas públicas para un medio urbano sostenible.
Disposición transitoria segunda. Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios.

Disposición final primera. Cualificaciones requeridas para suscribir los Informes de Evaluación de Edificios.

Sin perjuicio de esta regulación estatal, que tiene carácter básico, puede existir normativa autonómica o municipal que la desarrolle.

Están obligados los propietarios de inmuebles ubicados en edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que tengan una antigüedad superior a los 50 años. También están obligados a realizar el IEE los propietarios de cualquier edificio, con independencia de su antigüedad, cuando pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética, y siempre con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.





De acuerdo con la Disposición transitoria segunda (Calendario para la realización del Informe de Evaluación de los Edificios) del Real Decreto Legislativo 7/2015, y sin perjuicio de que las Comunidades Autónomas aprueben una regulación más exigente y de lo que dispongan las ordenanzas municipales, la obligación de disponer del IEE regulado en dicho Real Decreto deberá hacerse efectiva, como mínimo, en relación con los siguientes edificios y en los plazos que a continuación se indican:

- a) Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que ya tuvieran más de 50 años el 28 de junio de 2013, antes del 28 de junio de 2018, como máximo.
- b) Para los edificios de tipología residencial de vivienda colectiva que vayan alcanzando la antigüedad de 50 años a partir del 28 de junio de 2013, en el plazo máximo de cinco años, a contar desde la fecha en la que alcancen dicha antigüedad.
- c) En los supuestos de las letras a) y b) anteriores, si los edificios contasen con una inspección técnica vigente, realizada de conformidad con su normativa aplicable antes del 28 de junio de 2013, sólo se exigirá el Informe de Evaluación de Edificios cuando corresponda su primera revisión de acuerdo con aquella normativa, siempre que la misma no supere el plazo de diez años a contar desde la entrada en vigor de esta ley. Si según dicha normativa se supera ese plazo, el Informe de Evaluación del Edificio deberá cumplimentarse con aquellos aspectos que estén

ausentes de la inspección técnica realizada con anterioridad.

- d) Para cualquier edificio, con independencia de su antigüedad, cuyos titulares pretendan solicitar ayudas públicas para realizar obras de conservación, de accesibilidad universal o eficiencia energética, con anterioridad a la formalización de la petición de la correspondiente ayuda.
- e) El resto de los edificios, cuando así lo determine la normativa de la Comunidad Autónoma o el Ayuntamiento correspondientes, que podrán establecer especialidades de aplicación del citado informe, en función de la ubicación del edificio, su antigüedad, tipología o uso predominante.

4.1.4 g) Ampliación del objeto social de la empresa.

ESISA tiene definido un objeto social que delimita su ámbito de actuación. En concreto, las competencias atribuidas a la empresa por el art. 2 de sus Estatutos Sociales son las siguientes:

“La empresa municipal tiene por objeto social:

- A)** *La redacción del planeamiento urbanístico necesario para la ejecución del Plan General Municipal de Ordenación Urbana, así como estudios de Detalle y Proyectos de Urbanización.*
- B)** *Urbanización de suelo, dotando al mismo de los servicios necesarios para que pueda llevarse a cabo su edificación, así como la ejecución de obras puntuales de infraestructura.*



- C)** *La gestión integral, en su caso, del patrimonio municipal de suelo y, cuantas obras y servicios que ella demande.*
- D)** *Adquisición y enajenación de suelo con destino al cumplimiento de objeto social de esta Sociedad y de su actividad pública asignada por la Administración Local.*
- E)** *Adquisición, promoción, construcción y rehabilitación de viviendas, con sujeción o no a los regímenes legales de protección, a fin de atender primordialmente las necesidades de los grupos de población económica más desfavorables, disponiendo al efecto la enajenación de las mismas, su arrendamiento o cesión del derecho de uso y habitación, así como del derecho de superficie.*
- F)** *Fomento de la edificación y rehabilitación del patrimonio inmobiliario.*
- G)** *Investigación, estudio, información, asesoramiento y colaboración en materias relacionadas con el urbanismo y la vivienda.*
- H)** *Realización de operaciones mercantiles sobre cualquier producto inmobiliario.*
- I)** *Gestión y conservación de las viviendas de propiedad del Ayuntamiento de San Fernando.*
- J)** *Construcción, explotación y adjudicación de aparcamientos.*

Para la realización del objeto social, la sociedad podrá:

- A)** *Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autoricen el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.*

- B)** *Realizar convenios con los organismos competentes, que deban coadyuvar, por razón de su competencia, al mejor éxito de la gestión y asumir convenios realizados por el Excmo. Ayto.*
- C)** *Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación en los plazos previstos.*
- D)** *Ejercitar la gestión de los servicios implantados hasta que sean formalmente asumidos por la corporación local, organismos competentes o particulares.*
- E)** *Aceptar herencias, legados, donaciones, y subvenciones.*
- F)** *Ser beneficiaria de la expropiación.”*

Pero, además, de acuerdo con lo mantenido anteriormente, el Ayuntamiento necesita en determinadas ocasiones y para asuntos concretos de la eficacia, agilidad, especialización y profesionalidad de su empresa municipal.

De esta forma, por encomienda municipal la empresa ha realizado y viene realizando otras muchas actuaciones como las que a continuación de enumeran:

- Rehabilitación del Mercado Central.
- Realojo de dependencias municipales.
- Enajenación de las “Viviendas de Maestros”.
- Enajenación de viviendas en Marqués de Recaño.
- Adecuación de Colegios públicos.
- Construcción de estación de bombeo en Bda. Coronación.





- Construcción de estación de bombeo para grupo de bloques de viviendas de la Bda. San Quintín.
- Construcción de equipamientos para entidades sin ánimo de lucro UPACE y AFANAS.
- Construcción de edificio de oficinas y locales comerciales en Sector III de Camposto.
- Intermediación en la ejecución de las expropiaciones municipales: Castillo de San Romualdo, Tranvía, Buen Pastor, Carretera de la Carraca, Ramiro de Maeztu, etc...
- Realojo viviendas prefabricadas y de la Barriada de Coronación.
- Redacción Proyecto de nuevos accesos y urbanización de los accesos desde la CA 33 a Fadrilas II.
- Redacción de proyecto para Centro de Menores.
- Redacción de proyectos para nuevos aparcamientos subterráneos.
- Etc...

Los indicados servicios, prestados por ESISA, no han implicado ningún coste directo desde su creación para el Ayuntamiento de San Fernando, ya que se ha podido hacer frente con los recursos propios que ha ido generando la empresa durante estos años, si bien no es esta la forma en la que deben producirse las relaciones bilaterales.

De todo lo anteriormente expuesto se desprende que, desde su creación, ESISA

viene funcionando como instrumento municipal, lo que ahora la normativa sectorial ha dado en llamar Medio Propio y Servicio Técnico de la Administración Local, ejecutando encomiendas, encargos o mandatos de gestión con total eficacia y éxito, además, como venimos manteniendo, de la prestación del servicio público de promoción y rehabilitación de vivienda.

Las relaciones internas, instrumentales o “in house” entre la Administración matriz y su medio propio se configuran desde un doble plano, bien como actividad propia o habitual, bien como actividad excepcional o encomendada.

a).- Como actividad propia o habitual, Esisa está configurada como un modo de gestión directa de servicios o actividades económicas de interés público, de una competencia municipal. Lo que el Ayuntamiento está ejercitando con la creación de Esisa en su potestad de autoorganización, estableciendo que la gestión de determinados servicios públicos o el desarrollo de ciertas actividades se van a prestar y realizar de forma ordinaria y habitual mediante la sociedad. En este supuesto la actividad que realiza la sociedad en el ejercicio de una competencia o ejercitando actuaciones económicas es una actividad propia, pues es la que la tiene designada su administración matriz concretada en el objeto social. Dicha actividad quedó concretada, definida y justificada en el expediente administrativo realizado para la constitución de la sociedad.

En nuestro caso, el ejercicio de las competencias y actividades relativas a la



vivienda y resto de competencias incluidas en el objeto social de la empresa se realizan mediante la propia actividad de la sociedad urbanística ESISA.

Se trata de una modalidad de gestión directa de servicios, que excluye las relaciones entre la administración y su sociedad de la normativa de contratación pública, al indicar que las disposiciones de esta Ley referidas a este contrato no serán aplicables a los supuestos en que la gestión del servicio público se atribuya a una sociedad de derecho privado cuyo capital sea, en su totalidad, de titularidad pública.

Esta esfera de competencias sociales queda perfectamente determinada, como se ha dicho, en el procedimiento administrativo de constitución de la sociedad.

b).- En el segundo de los planos, la sociedad además de la actividad habitual y propia realiza otra que se puede denominar como “encomendada” o “mandatada”. Se produce ésta cuando la administración, en este caso el Ayuntamiento, utiliza a la empresa para la realización de prestaciones no habituales, sino concretas y determinadas en la esfera de su objeto social.

Con carácter habitual, el Ayuntamiento, una vez concretada una determinada necesidad a satisfacer, realizará la correspondiente licitación pública del contrato.

Ahora bien, en ciertas circunstancias podrá:

Si se trata de una Administración, ejecutar directamente la prestación, con o sin la colaboración de otros.

Si se trata de una Administración o cualquier otro poder adjudicador, encargar a un tercero en el que concurren determinadas circunstancias (ente instrumental que tenga la consideración de medio propio), para que sea éste quien lleve a cabo los trámites necesarios para la ejecución de los trabajos, como si los mismos hubieran sido ejecutados directamente por el propio poder adjudicador.

Podrá de esta forma el Ayuntamiento, concurriendo las circunstancias exigibles, y para todo tipo de contratos, encomendar a un ente instrumental, con personalidad jurídica diferenciada, que sin embargo tendrá la consideración de medio propio y servicio técnico, la gestión del contrato en su conjunto (preparación, selección del contratista y/o ejecución directa).

Así, Esisa, ente instrumental del Ayuntamiento podrá ejecutar para este, en su condición de medio propio y servicio técnico, los trabajos (ejecución de obra, fabricación de muebles y ejecución de servicios) que le hayan sido asignados o encargarse de la gestión de un contrato que le haya sido encomendado por cualquier ente del sector público respecto al cual tenga la condición de medio propio, pudiendo en este caso bien ser el ente quien finalmente ejecute directamente la prestación, bien encargársela a terceros.





En esta esfera se viene trabajando con Esisa desde su constitución como venimos acreditando en el presente documento, con encargos como la rehabilitación del Mercado Central, la enajenación de las viviendas de titularidad municipal, la adecuación de Colegios públicos, la construcción y mantenimiento de equipamientos, la colaboración en la ejecución de expedientes expropiatorios y realojos, etc...

Esisa trabaja pues desde su creación como Medio Propio y Servicio Técnico respecto a su administración matriz, el Ayuntamiento de San Fernando, y la plasmación de dicho hecho, el reconocimiento y consideración de dicha condición en sus estatutos sociales permitirá continuar en esa línea de trabajo, otorgándosele a la sociedad aquellos encargos para los que se considere que está habilitada para su ejecución en sustitución del Ayuntamiento en base a los criterios de eficacia y especialización de los que venimos hablando.

Como el propio texto aprobado por el Consejo de Administración dispone, en cada caso, para cada supuesto de encomienda concreta, se deberá estudiar y acreditar las condiciones de la tarea o actividad que se encomienda, su naturaleza y alcance, el plazo de vigencia de la encomienda, su importe económico y retribución, la aplicación presupuestaria con cargo a la cual se financia la encomienda y la forma de pago.

Tras efectuar un estudio de las novedades legales que se vienen produciendo y de

la necesidad de adaptación de las normas societarias, se entiende conveniente actualizar dichos artículos del sentido siguiente:

Se modificaría el art. 1 de los Estatutos Sociales que quedaría del siguiente tenor:

“El Ayuntamiento de San Fernando, que decide gestionar las competencias urbanísticas en cuanto a planeamiento, gestión, desarrollo y ejecución de aquellas y del Patrimonio Municipal del Suelo, de conformidad con lo establecido en el artículo 85 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de régimen local, art. 89 del Decreto de 17 de junio de 1955, por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y 103.1 del RDLeg. 781/1986 de 18 de abril, constituye bajo la forma de Anónima de ámbito local, una Sociedad Mercantil de carácter unipersonal, instrumental y medio propio del Ayuntamiento de San Fernando, denominada Empresa de Suelo Isleña, S.A.M.P. (ESISA).

La citada Sociedad de Gestión de Servicios, Actividades Económicas y Urbanística de naturaleza instrumental del Ayuntamiento de San Fernando, se regirá por lo dispuesto en los presentes estatutos, por la Ley 7/1.985, de 2 de Mayo, Reguladora de Bases de Régimen Local, el Decreto 1169/78 de 2 de mayo, de Constitución de Sociedades Urbanísticas, la Legislación Urbanística Andaluza, el Texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital, demás normativa mercantil y por las disposiciones legales que en cada momento sean de aplicación.

La sociedad tiene nacionalidad española.





El art. 2 quedaría redactado con el siguiente tenor:

“1.- Constituye el objeto social de la citada sociedad la promoción, implantación, conservación, mantenimiento y gestión de cualquier instalación o equipamiento público o privado, la promoción, preparación y gestión del suelo y el desarrollo de programas de promoción y rehabilitación de viviendas e inmuebles y la prestación de cualquier servicio de naturaleza urbana, educativo, cultural o asistencial o actividad económica que, teniendo relación con las anteriores, así como la prestación de servicios de asistencia técnica, realice por cuenta propia o se le encargue o encomiende como medio propio del Ayuntamiento de acuerdo con lo establecido en la normativa de régimen local, urbanística, de contratación o de ordenación del territorio, dentro del término municipal de San Fernando.

A este respecto y dentro de su objeto social, la sociedad podrá llevar a cabo las siguientes actividades:

a).- La promoción, adquisición, construcción y explotación de viviendas o inmuebles de cualquier clase, especialmente los derivadas de planes estatales, autonómicos o municipales, tanto de nueva planta como en ejecución de actividades de renovación, revitalización o remodelación urbana y la ejecución de proyectos de expropiación. Así como la rehabilitación de viviendas, aisladas o en áreas de rehabilitación, y edificaciones complementarias, así como la adquisición de viviendas e inmuebles para su rehabilitación.

b).- Redacción del planeamiento urbanístico necesario para la ejecución del PGOU, así como de planeamiento de desarrollo y de proyectos técnicos necesarios para la

puesta en marcha de actuaciones urbanísticas e inmobiliarias de todo tipo.

c).- La promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general y, en particular, la realización de todo el conjunto de operaciones que resulten necesarias para la ejecución de planes de urbanismo y la actuación como urbanizador para el desarrollo de actuaciones urbanizadoras integradas o aisladas y de obras públicas ordinarias, tanto de gestión directa como indirecta. Pudiendo realizar para ello:

- La promoción, preparación y gestión del suelo tanto residencial, como industrial, terciario, de equipamiento o de cualquier otra tipología y el desarrollo de programas de promoción y rehabilitación de viviendas e inmuebles. Así como la adquisición, venta, cesión, canje y permuta de solares y terrenos de cualquier naturaleza.

- La realización de estudios urbanísticos, incluyendo la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

d).- La reforma, ampliación, mantenimiento, conservación, coordinación y gestión de cualquier edificio, equipamiento o instalación pública de carácter social, asistencial, educativo, cultural, lúdico o deportivo, así como la realización de las actividades en ellos desarrolladas.

e).- La Adquisición y enajenación de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, con objeto de constituir patrimonio propio o municipal de suelo, reservas, o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia social, cultural, urbanístico o de





vivienda. De igual forma podrá realizar la gestión, administración y disposición del patrimonio municipal del suelo del Ayuntamiento de San Fernando de acuerdo con lo previsto en la normativa urbanística andaluza y de aquellos bienes de naturaleza patrimonial que se le cedan o asignen de acuerdo con la normativa de régimen local.

f).- La promoción y ejecución de obras de infraestructura urbana, equipamientos y de dotación de los servicios necesarios para la urbanización de los terrenos y la reforma, ampliación, mantenimiento, prestación, coordinación y la gestión y explotación de los servicios o actividades ya implantados que así se le encomienden, tales como los de suministro de agua potable y de depuración de aguas residuales, mantenimiento, limpieza y conservación de vías públicas, zonas verdes, parques, jardines u otros espacios o edificios públicos, aparcamientos, recogida de residuos sólidos, cementerios, mercados, alumbrado, energía fotovoltaica, equipamiento urbano, evacuación, transporte y tratamiento de residuos sólidos.

Igualmente, mediante encargo del Ayuntamiento, podrá controlar y asegurar la realización continuada y la calidad final de los dichos servicios contratados por el Ayuntamiento con proveedores externos, asegurándose de que se están desarrollando en base a las especificaciones contenidas en los contratos o en los pliegos técnicos correspondientes.

g).- Y en general, el desarrollo de todas las facultades que en relación a la promoción de suelo, vivienda, aparcamientos o prestación de actividades económicas, así como la prestación de servicios de asistencia técnica, realice por cuenta propia o le sean transferidos o encomendados por el Excmo. Ayuntamiento de San Fernando.

Para la realización de su objeto social, la Sociedad podrá:

a).- Adquirir, transmitir, constituir, modificar y extinguir toda clase de derechos sobre bienes muebles o inmuebles que autorice el derecho común, en orden a la mejor consecución de la urbanización, edificación y aprovechamiento del área de actuación.

b).- Realizar convenios con los organismos competentes, que deben coadyuvar por razón de su competencia el mejor éxito de la gestión y asumir convenios realizados por el Ayuntamiento.

c).- Enajenar, incluso anticipadamente, las parcelas que darán lugar a los solares resultantes de la ordenación, en los términos más convenientes para asegurar su edificación.

d).- Ejercitar la gestión de los servicios implantados hasta que sean formalmente asumidos por la Corporación Local, Organismos competentes o particulares.

e).- Aceptar herencias, legados, donaciones y subvenciones.

f).- Ser beneficiaria de la expropiación.

2.- El objeto social se podrá realizar por la sociedad de forma directa o indirecta, incluso mediante la titularidad de acciones o participaciones en sociedades con objeto idéntico, análogo o parecido, pudiendo para ello, constituir las sociedades mixtas o participadas que fuere necesario.

3.- Además, al tener la condición de medio propio y servicio técnico del Ayuntamiento de San Fernando,



ampliará su actividad a todo lo que pueda derivarse de tal condición, relativa a cualquiera de las actividades que componen su objeto social, en los términos que para cada uno de los encargos se establezca y en las condiciones previstas en la Ley de Contratos del Sector Público. Concretamente en el acuerdo a adoptar por el Órgano competente del Ayuntamiento de San Fernando, se deberá concretar: la tarea o actividad que se encomienda, su naturaleza y alcance, el plazo de vigencia de la encomienda, su importe económico y retribución, la aplicación presupuestaria con cargo a la cual se financia la encomienda y la forma de pago.”

Dicho texto ha sido aprobado mediante acuerdo de consejo de administración celebrado con fecha 10 de julio de 2017 para su elevación definitiva a la Junta General de la sociedad, lo que está pendiente a la fecha de redacción de este Plan.





CONCLUSIONES: Todos los mecanismos enumerados pueden resumirse básicamente en tres áreas de actuación:

A - En relación a la atención del derecho constitucional de acceso a la vivienda:

El Plan velará por el uso adecuado y el cumplimiento de la función social de las viviendas mediante la definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezcan el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en este Plan Municipal.

Se propondrá a las administraciones competentes el uso de los **programas de promoción de viviendas protegidas** para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos en suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento/sociedad municipal y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados. Se propondrán igualmente fórmulas para la utilización en los casos que resulte

posible y arreglado a Ley del **Patrimonio Municipal de Suelo**, promoviendo además nuevas actuaciones mediante la gestión del suelo disponible y ello mediante el destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas.

Todo ello enlazado con los **cambios en el planeamiento y en la gestión urbanística** que pudieran resultar necesarios a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

B - En relación con el Uso, conservación, mantenimiento, Rehabilitación y adecuación del parque residencial:

Es vital el aprovechamiento de la ciudad existente por ser uno de los grandes activos con los que cuenta nuestra ciudad. Por eso es necesario incidir en medidas para el **mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda** existente.

Ya se ha comentado de que una de las grandes apuestas de la labor de Esisa en el ámbito de la rehabilitación ha consistido en actuaciones para la **eliminación de la infravivienda, por lo que se hace necesario** profundizar en el conocimiento de la situación de la infravivienda reforzando los instrumentos de colaboración





entre las distintas Administraciones.

El Plan propone la continuación de la labor igualmente fomentada hasta ahora por la empresa municipal de **rehabilitación residencial** mediante la gestión de programas de rehabilitación de viviendas y zonas comunes de edificios residenciales que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

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

C- En relación con el trabajo de información y asistencia a la ciudadanía:

Ya se ha hablado en este documento de los pasos dados por el Consejo de Administración de la empresa municipal de la Vivienda en relación a la implantación de **servicios de información y asistencia a la ciudadanía en esta**

materia. Es obligación de este Ayuntamiento profundizar en el alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

Se hace necesario continuar con el asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a **fomentar el alquiler social**, la prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

Del mismo modo se hace imprescindible continuar con la labor de **apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación** mediante el fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se continuará prestando a través de Esisa un servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas





y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

- Para todo ello, como se ha dicho, el Consejo de Administración de la empresa municipal tiene acordada la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que se continuarán realizando de manera institucionalizada las funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. Creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.





Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



4.2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

El diagnóstico realizado a lo largo de los anteriores capítulos, la localización de las necesidades y el examen de los medios al alcance para su atención, así como el marco normativo relacionado con la posible financiación de actuaciones, deben ahora plasmarse en propuestas reales que, bajo los principios y estrategias planteados permitan dar solución a los que sin duda, a la vista del número de solicitudes planteadas ante el RPMDVP existe en nuestra localidad en cuanto a la necesidad de vivienda.

Hemos visto como un número elevadísimo de habitantes de nuestra ciudad necesitan de una vivienda digna y adecuada e igualmente como otro importante grupo precisa de una rehabilitación parcial o integral de sus viviendas y zonas comunes de edificios para conseguir un alojamiento digno.

Hemos examinado el problema de los transeúntes, de las personas incluidas en los diferentes grupos protegidos (jóvenes, mayores, discapacitados, víctimas de violencia de género, familias monoparentales, etc...) para el acceso a la vivienda.

Hemos estudiado la escasez y carestía de la oferta de vivienda en el mercado libre que definitivamente hace imprescindible la puesta a disposición de nuevas viviendas protegidas o incentivadas.

Hemos acreditado que la vivienda vacía no es vivienda disponible y que solo un sistema de incentivos puede atraer a nuestro ámbito de actuación a propietarios de viviendas que pueden ser objeto de cesión en régimen de alquiler contando con las necesarias garantías.

Hemos analizado el problema de la accesibilidad a edificios y viviendas y sobre todo el de edificios en altura que no cuentan con ascensor, lo que en determinados casos convierte a sus ocupantes, básicamente mayores y usuarios de silla de ruedas en “prisioneros” en sus viviendas.

Hemos comprobado las necesidades reales que presentan determinados barrios consolidados y zonas degradadas de la ciudad que precisan de actuaciones potentes de rehabilitación y mantenimiento de sus servicios.

Hemos reconocido el nivel de ingresos de los solicitantes dados de alta en el RPMDVP, comprobando que la gran mayoría presentan ingresos por debajo de dos veces el IPREM y un altísimo porcentaje no supera una vez dicho índice, lo que directamente les excluye del mercado de la vivienda, precisando la ayuda pública para el reconocimiento del derecho a la vivienda que la legislación prevé.

Por todo ello, a continuación, se propondrán posibles soluciones para cada una de las necesidades detectadas.





Del esfuerzo de las distintas administraciones con competencias en la materia dependerá la viabilidad de la gran mayoría de ellas.

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:





4.2.1. ACTUACIONES RELACIONADAS CON LA PRODUCCIÓN Y OBTENCIÓN DE VIVIENDA PARA SU PUESTA A DISPOSICIÓN DEL R.P.M.D.V.P.

a) Promoción de vivienda.

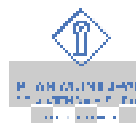
Hemos estudiado en el documento de diagnóstico las previsiones del PGOU en relación con la promoción de vivienda protegida de nueva planta, ya sea en edificios destinados solo a vivienda protegida o combinada con vivienda libre.

Sin perjuicio de cuales sean finalmente las ayudas públicas con las que se cuente con cargo a los planes estatal y autonómico de vivienda y a las posibles aportaciones municipales es necesario conocer las posibilidades de ejecución de las distintas actuaciones y los periodos en los que ello sería factible.

En los cuadros que a continuación se incluyen, quedan definidas dichas posibilidades de actuación con una definición de aquellas que se entienden más accesibles y aquellas en las que su ejecución se prevé más complicada.

Se menciona para cada actuación, la zona en la que se encuentra inserta, la clase de suelo, la intervención que se lleva a cabo o se considera necesaria para su desarrollo, los datos de edificabilidad prevista para vivienda protegida, la propiedad de cada suelo y el número total de viviendas libres y protegidas que

pueden ejecutarse en cada uno de dichos suelos





Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
San Carlos	Suelo Urbano Consolidado	P.E.R.I.	27.569,30 m ²	259	862	SOGESCAR	Realizable	Redacción P.E.R.I.
ARI. CS 01 Calle Aurora- Juan Sebastián Elcano	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	1.117,20 m ²	11	27	Multipropiedad-Huerta	Difícil	
ARI. CS 02. Casería Oeste	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	4.146,06 m ²	41	137	Multipropiedad-Huerta	Difícil	
ARI. CS 03. Santo Ángel	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	613,44 m ²	6	20	Multipropiedad-Huerta-viviendas	Difícil	
ARI. CS 04. Calle Luis de Ossío	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	3.229,20 m ²	32	71	Multipropiedad-Huerta-viviendas	Difícil	
ARI. CS 05. Calle Ricardo Isassi-Batalla del Ebro	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	400,00 m ²	4	7	Multipropiedad-viviendas	Difícil	
ARI. CS 06. Calle Santo Ángel-Callejón del Reverbero	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	2.076,00 m ²	20	69	Multipropiedad-Aparcamiento-Huerta	Difícil	
ARI- CS-07 Callejón de la Marina	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	278,10 m ²	2	9	Multipropiedad	Difícil	
CS-08 Plataforma sobre el ferrocarril	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Diferida	16.350,00 m ²	163	545	Multipropiedad-Ayuntamiento-RENFE	Difícil	



Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
ARI. CR 01. Frente Puento de la Casería	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	1.900,20	12	36	Aparcamiento público-Ayto-Prop. Priv.	Realizable	
ARI. CR 02. C/ Doctor Castroviejo	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	489,00	5	6	Viales- Ayto	Viabilidad complicada	

Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
ARI. RC 01. Prolong. C/ Araucaria	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	974,94 m ²	9	32	Aparcamiento público-Ayto.	Realizable	Aparcamiento activo
ARI. RC 02. C/ Olmos	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	901,80 m ²	9	30	ZZ.VV. Viales-Ayto.	Realizable	
ARI. RC 03. Apertura C/ Adelfas-C/ Acacias	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	400,00 m ²	4	8	Privado	Viabilidad complicada	



Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
ARI. BA 01. Pery Junquera-Castillo de Olite	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	1.620,90 m ²	16	54	Multipropiedad	Difícil	

Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
AIA-03 Campo de Futbol Bazan	Suelo Urbano no Consolidado	Area de Incremento de Aprovechamiento	15.364,80 m ²	153	378			

Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
ARI. AR 01. C/ Teniente de Navío Sarria	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	2.908,67	29	74	INVIED		Proyecto reparcelación
ARI. T-03 "UE-45 Callejón Angosto"	Suelo Urbano no Consolidado	Junta de Compensación	7.397,47	12	Sin determinar	Reparcelación	Realizable	Urbanización paralizada



Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
UE-56 San Cayetano "ARI T-05"	Suelo Urbano Consolidado	Parcel 4809 B1-B3	32.837,00 m ²	327	688	AYTO.-ESISA-Promotora Social S.Fdo., S.A.	Inmediata	Pendiente
ARI. SE 01. C/ José Ramos Borrero	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	448,29 m ²	5	15	Junta de Andalucía		En estudio
ARI. SE 04. C/ Marqués de Villavicencio	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	2.106,36 m ²	21	66	Multipropiedad-Atlántida	No es viable la eliminación de un centro comercial	Sin previsión
ARI. SE 05. Batería Alta	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	17.352,05 m ²	173	342	Aparcamiento-Huerta-Ayto	Gran desarrollo	Zona sin urbanizar e I.T.V.

Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
UE-56 San Cayetano	Suelo Urbano Consolidado	Parcela 4807 B1-B3	32.837,00 m ²	327	688	AYTO.-ESISA-Promotora Social S.Fdo., S.A.	Inmediata	Proyecto Redactado
ARI. SE02. C/ Barcaza-Bergantín	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	1.363,80 m ²	13	45	Viales-Inst. deportiva y Privada	Difícil	ZV cae completamente en la zona privada
ARI. SE 03. Plaza Tercio Armada	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	770,58 m ²	7	25	Multirpropiedad. Convenio Hnos. García	Difícil	Realizado estudio
AIA 04. Buen Pastor	Suelo Urbano no Consolidado	Área de Incremento de Aprovechamiento		69	231	Multipropiedad	Imposible	



Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
ARI. RE 01. Caño del Zaporito	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	510,03	5	17	Toledo Coca-Ayto.	Difícil	Con actividad industrial
AIA 02. San Marcos	Suelo Urbano no Consolidado	Área de Incremento de Aprovechamiento	1.264,80	17	56	Viviendas (varios propietarios)	Muy difícil	Residencial

Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
ARI. PS 01. Estación de Autobuses	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	2.246,49	22	63	Autocares Rico	Difícil	



Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
ARI. CA 01. C/ Antonio Rodríguez	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	2.694,96 m ²	27	89	Multipropiedad	Difícil	
ARI. CA 02. C/ Cerro de los Ángeles	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	900,96 m ²	9	30	Multipropiedad	Difícil	Industrial
ARI CA-04 La Albenda								
ARI CA-05 Camposoto								
ARI T-04(API 10 UE-50) Paralela Calle Asteroides								
SUO-01 Huerta de San Joaquín	Suelo Urbanizable	Ordenado	6.429,51 m ²	64	202			
SUS-03 Retamillo	Suelo Urbanizable	Sectorizado	70.914,28 m ²	194	611			
ARI. GA 01. Puerto de Gallineras 1	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	1.979,95 m ²	20	65	Ayuntamiento	Factible	Terreno libre edificaciones



Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Número mínimo de VP	Total viviendas Libres-VP	Propiedad	Viabilidad	Estado
ARI CA-03 Depósitos de Agua	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Diferida	2.421,00	24	0	Ayuntamiento	Iniciativa pública	Solar junto a depósitos de agua
SUS-02 Huerta de la Compañía	Suelo Urbanizable	Sectorizado	27.953,59	279	879	Multipropiedad	Iniciativa privada	Huertas



Actuaciones propuestas.

Estudiada la viabilidad de cada una de las actuaciones planteadas como de posible ejecución en el Plan General de la ciudad, procede ahora hacer una planificación designando las que a juicio del equipo redactor de este documento tienen mayor viabilidad y pueden ser ejecutadas a lo largo de los próximos años.

La dificultad de ejecutar determinados suelos a la vista de la complicada composición de su propiedad, de sus características físicas o de desarrollo urbanístico hace que se deban establecer criterios que prioricen en la programación a unas actuaciones sobre otras.

En los cuadros que a continuación se reproducen, se recogen las promociones de vivienda y el régimen previsto para cada una de ellas.

Lógicamente la oportunidad de ejecutar cada una de las promociones previstas dependerá, como venimos destacando a lo largo del presente documento de la situación del mercado financiero, de las ayudas con las que se cuente desde las administraciones competentes en la materia y de la capacidad que se le dé a la empresa municipal de la vivienda, única que puede desarrollar estas actuaciones que sin duda permitirían rebajar de una manera sustancial la demanda de vivienda en nuestra ciudad.

Estas actuaciones son perfectamente realizables si las condiciones lo permiten, todas las elegidas pertenecen al 100 % al Ayuntamiento, y otras actuaciones que sin ser propietaria pueden llevarse a cabo sin dificultades.

A modo aclaratorio se explicará brevemente la situación urbanística de cada una de las actuaciones:

- Parcela UB-1623-B Avd. San Juan Bosco.

Existe un convenio entre el Ayuntamiento y el INVIED, propietaria del suelo, calificado como vivienda protegida, para la compra del mismo. ESISA tiene un Proyecto de Ejecución para la ejecución de 119 viviendas, locales comerciales y plazas de garajes. La situación actual está pendiente de un acuerdo definitivo en la valoración del suelo y adquisición del mismo para el posible inicio de una actuación necesaria para completar esa zona de la ciudad. Existe un acuerdo además con la Junta de Andalucía a través de la Consejería de Fomento y Vivienda para que conjuntamente se pueda terminar la urbanización trasera de las 85 V.P.P. colindantes y administradas por la empresa municipal Esisa tras la construcción en 1998.

- C/ Real con Diputado Ciscar.

Esta actuación está enmarcada en el Casco Histórico y es propiedad íntegra





municipal e integrada en el Patrimonio Municipal del Suelo. Existe un estudio de detalle que exige la cesión de 1.500 m² de equipamiento, la ejecución de una plaza pública y la conversión de la calle Diputado Ciscar de peatonal a rodada, así como la reordenación de la calle San Juan de la Cruz y Avenida Duque de Arcos, además está sujeta a una actuación sondeos y posterior control del movimiento de tierras por la posible existencia de Hornos Púnicos. ESISA tiene realizado un Proyecto Básico y Ejecución para 31 viviendas protegidas, locales y garajes, y también, Proyecto Básico y Ejecución de Urbanización. El desequilibrio económico que suponen las cargas urbanísticas impiden su ejecución hasta la fecha aunque actualmente se buscan cauces para solucionar los problemas existentes.

- UE-56 "San Cayetano" 4807 B1-B3 y 4809 B1.

En esta Unidad de Ejecución de San Cayetano, situada en la Ronda del Estero y mediante el convenio urbanístico que se suscribió con Promotora Social San Fernando se propició la cesión gratuita al Ayuntamiento de tres solares libres de cargas. La parcela 4807 B1 fue adquirida por ESISA mediante ampliación de capital, siendo propietaria del 100% de sus derechos, para lo que existe un proyecto de 109 viviendas, local comercial y garajes, éste proyecto también permite su faseamiento en 55 y 54 viviendas.

Las otras dos parcelas con superficie para la ejecución de un número máximo de

viviendas de 74 y 144 para la 4807 B3 y 4809 B1 respectivamente, son propiedad 100 % municipal, y mediante tras acuerdos necesarios, ESISA podría ejecutar las viviendas en un plazo prudencial, siempre y cuando se den las condiciones oportunas.

- ARI. CR 02. C/ Doctor Castroviejo.

Esta actuación, aunque pequeña permite la consolidación de una zona que actualmente se encuentra incompleta con varias fachadas medianeras vistas y una calzada sin ejecutar convenientemente. Se encuentra situada en la Calle Castroviejo a la espalda de la Iglesia del Cristo. Aunque es propiedad municipal 100% existe el inconveniente que es necesario realizar un deslinde que permita la cesión de parte de la parcela.

- ARI. RC 01. Prolong. C/ Araucaria.

Esta actuación se encuentra situada en la calle Araucaria perpendicular a la Avenida Cayetano Roldán. Actualmente se encuentra sobre una parcela propiedad 100% municipal totalmente ocupada por un aparcamiento público.

Esta actuación tiene además el hándicap favorable que permite su ejecución con financiación de parte con viviendas de renta libre, lo que permitiría la realización de las viviendas protegidas y la urbanización necesaria prevista en el área de



reforma.

- ARI. RC 02. C/ Olmos.

Esta actuación se encuentra situada en la calle Olmos, trasera del cementerio y paralela a Pery Junquera. Actualmente se encuentra sobre una parcela propiedad 100% municipal totalmente ocupada por un espacio verde y aparcamiento público. Al igual que la actuación anterior permite su ejecución con financiación de parte con viviendas de renta libre, lo que permitiría la realización de las viviendas protegidas y la urbanización necesaria prevista en el área de reforma.

- AIA 03. Campo de fútbol Bazán.

Situada entre las calles Montigny, Profesor José Aumente, Matrona Ana Mariscal y Canal de San Jorge. Las parcelas se encuentran perfectamente definidas y ocupadas por aparcamiento público. Para la ejecución de las viviendas no es necesario actuación complementaria alguna, aunque existe una pequeña parte no propiedad municipal y que es necesario expropiar, pero es una actuación que se puede posponer a la finalización de las viviendas, dado que dichas propiedades no afectan en absoluto para su ejecución, afectaría a la posterior apertura de la Calle Profesor José Aumente. La urbanización se encuentra ejecutada al 85% más o menos y únicamente afectaría a la ubicación actual de los aparcamientos públicos.

La financiación de esta actuación se podría realizar mediante la venta de parcela de renta libre existente en el ámbito, o bien ejecutando dicha actuación desde ESISA y con los beneficios sufragar los costes de la ejecución de 153 viviendas protegidas.

- PERI San Carlos

La propiedad 100% es de SOGESCAR, de la que ESISA participa en un 25% por lo que de la totalidad del aprovechamiento le corresponderá dicha cantidad.

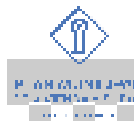
Después de muchos años está en trámite de aprobación el Plan Especial de Reforma Interior, pendiente de la aprobación del Plan Estratégico Ambiental, y de la aprobación de la delimitación y zonificación del área.

Están previstas la ejecución de 254 viviendas protegidas en tres parcelas que una vez urbanizada la zona se podrán ir ejecutando.





Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Viviendas totales		Propiedad		Viabilidad	Estado	Distribución temporal para el desarrollo de VP				Tipo de Actuación
				VP	Renta Libre	%	Propietario			1er Cuatrienio	2do Cuatrienio	3er Cuatrienio	4to Cuatrienio	
Parcela UB-1623-B Avd. San Juan Bosco	Suelo Urbano Consolidado			119		100,00%	INVIED	Actualización de convenio de compraventa	Proyecto Redactado		119			Régimen Especial en compra
Diputado Ciscar	Suelo Urbano Consolidado			31		100,00%	Municipal	Excesiva carga dotacional y urbanística	Proyecto Redactado	31				Régimen General en compra
ARI T-05 (4809 B1)	Suelo Urbano Consolidado		14.369,00 m ²	144		100,00%	Municipal	Realizable	Sin actuación			144		50% Régimen Especial, 25% Alquiler con opción a compra R.E., 25% en Alquiler
UE-56 "San Cayetano" 4807 B1	Suelo Urbano Consolidado		11.092,00 m ²	109		100,00%	ESISA	Realizable	Proyecto Redactado	109				Régimen especial en compra, alquiler y alquiler con opción a compra
UE-56 "San Cayetano" 4807 B3	Suelo Urbano Consolidado		7.376,00 m ²	74		100,00%	Municipal	Realizable	Sin actuación	74				Alquiler con opción a compra en R.E.
ARI. CR 02. C/ Doctor Castroviejo	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	489,00 m ²	5	1	100,00%	Municipal	Parte parcela con residencia de ancianos	Sin actuación		5			Régimen General





Zona de Actuación	Clases de Suelo	Intervención	Edificabilidad destinada a VP	Viviendas totales		Propiedad		Viabilidad	Estado	Distribución temporal para el desarrollo de VP				Tipo de Actuación
				VP	Renta Libre	%	Propietario			1er Cuatrienio	2do Cuatrienio	3er Cuatrienio	4to Cuatrienio	
ARI. RC 01. Prolong. C/ Araucaria	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	974,94 m ²	9	23	100,00%	Municipal	Realizable	Aparcamiento público	9				Régimen General
ARI. RC 02. C/ Olmos	Suelo Urbano no Consolidado	A.R.I. con Ordenación Pormenorizada	901,80 m ²	9	21	100,00%	Municipal	Realizable	Sin actuación	9				Régimen General
AIA 03. Campo de fútbol Bazán	Suelo Urbano no Consolidado	Área de Incremento de Aprovechamiento	15.364,80 m ²	153	195	91,57%	Municipal	Realizable-Gran desarrollo	Aparcamiento público		25	28	100	Régimen General y Especial
PERI San Carlos	Suelo Urbano no Consolidado	Plan Especial de Reforma Interior	27.569,30 m ²	255	595	100,00%	SOGESCAR	Realizable-Gran desarrollo	Redacción del Plan Parcial y P. Urbanización		63	90	102	50% Viviendas de precio limitado y 50% Régimen General
TOTALES				908	835					232	212	262	202	





b) Promoción de alojamientos y otras tipologías.

Sin duda, como se ha destacado a lo largo del presente documento, son muchas las necesidades de contar con determinados edificios que puedan conseguir mitigar la situación de necesidad de determinados sectores sociales con necesidades especiales en relación con la vivienda.

Por ello, a lo largo del periodo de desarrollo del presente Plan podrán plantearse actuaciones en determinados suelos a fin de construir en ellos residencias para mayores, para jóvenes, etc...

El Ayuntamiento es propietario de una parcela prevista para equipamiento en la UE56 "San Cayetano", concretamente la parcela 4809-B1 que podría destinarse a alguno de estos tipos de edificación mediante acuerdo directo con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía o con el resto de administraciones.

c) Actuaciones de protección del derecho a la vivienda.

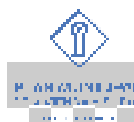
A lo largo del presente PMVS se ha hecho referencia en distintas ocasiones al acuerdo del Consejo de Administración de Esisa por el cual se proponía al Ayuntamiento la creación formal de una Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda. Se trata de la institucionalización efectiva de un trabajo que Esisa viene

realizando desde su constitución como mecanismo municipal de protección del derecho efectivo a la vivienda del que venimos hablando, pero que como servicio público municipal es preciso valorar convenientemente como el resto de los que el Ayuntamiento presta directamente a través de los distintos servicios municipales.

Entendemos que el asesoramiento, colaboración y orientación a las familias son acciones que van a poder evitar la llegada de situaciones ya mucho más trascendentales e indeseadas como es el momento en el que estas se ven sometidas a un proceso judicial cuyo final es el señalamiento de fecha para el lanzamiento.

En ese trámite y sobre todo para procurar evitar que se llegue a ese último momento, es donde se deben centrar los mayores esfuerzos, mediante un trabajo de acompañamiento y protección de los afectados.

En relación a los expedientes de personas propietarias afectadas por procesos de ejecución hipotecaria o de inquilinos de viviendas particulares, en este Plan se ha realizado una descripción de las gestiones que la Oficina Municipal puede llevar a cabo para su información y asesoramiento integral. No vamos a repetir aquí cuales son, pero nos remitimos al apartado destinado a las líneas estratégicas de este Plan.





Estas medidas vendrán acompañadas de la gestión de las ayudas que en cada momento el Estado y la Comunidad Autónoma ofrezcan para la colaboración con las familias más desprotegidas para estar al día en el pago de sus obligaciones. Nos referimos aquí a las subvenciones previstas sobre todo para las ayudas al pago de la renta a personas en situación de vulnerabilidad y de aquellas otras destinadas a familias con ingresos limitados gestionadas por la Junta de Andalucía y aquellas que el resto de administraciones, incluido el propio Ayuntamiento pueda aprobar al efecto.

Por eso, dichas ayudas podrían completarse con el esfuerzo municipal mediante el refuerzo por un lado de las ayudas directas que puntualmente se otorgan a estas familias para el pago de la renta y los consumos básicos, pero además mediante una ordenanza que complete esas subvenciones estatales y autonómicas que no pasan del 40% del importe de la renta.

Sin duda, uno de los principales problemas a solventar es el de los crecientes niveles de impago que cada día se producen con mayor incidencia.

El sostenimiento y desarrollo de la política de vivienda que ha contribuido a que ESISA haya promovido más de 1000 viviendas, haya participado en la rehabilitación de un número incluso superior y que en la actualidad esté administrando más de 300 viviendas protegidas en alquiler, depende de que la contraprestación a la cesión de la vivienda, es decir, el pago de las rentas sociales,

sea realizada puntualmente de manera que pueda mantenerse una eficaz política de vivienda social.

La situación económica de crisis genera casos en los que determinadas familias se ven imposibilitadas de hacer frente con puntualidad al pago de la renta de sus viviendas. De esta forma, se han establecido mecanismos para valorar en qué ocasiones una familia no está en disposición de pagar esa renta social. En los casos en que ello ocurre por falta absoluta de ingresos, se les ayuda temporalmente con las condiciones que así se les impongan los servicios sociales municipales.

Pero hay casos en que se empieza a comprobar como existen familias que pudiendo afrontar el pago de la renta no lo hacen. Evidentemente, en estos supuestos, llegado el caso, no se puede mantener esta situación protectora de la administración pública, sino que la solución pasa por eliminar del sistema de protección a familias que no han sabido valorar el esfuerzo que se ha hecho por ellos y dedicar esa vivienda a familias que si sean capaces de comprometerse.

Desde el Ayuntamiento se es plenamente consciente que las viviendas sociales son promovidas y mantenidas para atender a familias que temporalmente pasan por una situación delicada en lo económico. Incluso se dan casos en los que las condiciones sociales y personales de determinadas familias, les imposibilita una evolución hacia el mercado de la vivienda libre, y en ellas se centran nuestros





esfuerzos.

Lo que desde luego no podemos ni debemos admitir como gestores públicos es ese concepto que en algunos casos se pretende implantar dentro del parque público de viviendas, de que la vivienda social es para esas familias que durante toda su existencia van a abusar de la protección pública sin tan siquiera abonar la renta social establecida para las viviendas que se les han adjudicado.

La empresa municipal de la vivienda colabora con sus inquilinos para que puedan continuar en el uso de la que mantienen arrendada. En todos los casos en que se inician los impagos, se les ofrece desde los servicios de Esisa toda la ayuda y colaboración necesarias para solucionar cada situación de impago con la mayor flexibilidad posible. Se colabora con los Servicios Sociales del Ayuntamiento y con Caritas y otras entidades en otros casos, para solucionar puntualmente algunos casos de impagos.

Son muchos los casos en los que la negativa al pago ha obligado a la interposición de la demanda judicial. Incluso son muchos los supuestos en los que posteriormente se ha paralizado el desahucio ante la propuesta de pago realizada por los inquilinos con o sin la ayuda de las instituciones mencionadas.

Pero hay casos en los que existe una total falta de respuesta e interés de determinadas familias, que no le dan ningún valor a la vivienda que ocupan. Que

piensan erróneamente que sean cuales sean las causas, los lanzamientos siempre van a ser suspendidos.

Es importante señalar que el impago del recibo de la renta, implica también el impago del IBI y de la comunidad, con el perjuicio que ello ocasiona a la empresa, que se está viendo obligada a asumir la gestión y mantenimiento de algunas comunidades incluso con fondos propios.

En la actualidad el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida que gestiona ESISA cuenta con muchas familias solicitantes en espera de vivienda. Algunas de ellas en situación crítica de exclusión social que necesitan con urgencia un techo.

Por todo ello, debemos luchar seriamente contra aquellos que entienden que la administración debe proporcionarles todo aquello por lo que ellos no son capaces de pelear.

Cuando una familia inquilina manifiesta la imposibilidad de hacer frente a la deuda que mantiene con ESISA por alquileres vencidos o de abonar las siguientes mensualidades, puede acogerse al fraccionamiento del pago de la deuda, al aplazamiento de la misma o cuando es posible, a la permuta o traslado a otra vivienda pública, dentro de las limitaciones, con menor renta de alquiler.





A través de las ayudas como las tramitadas con la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía desde el año 2014 para unidades familiares en situación de vulnerabilidad, se han solucionado problemas de muchas familias que se encontraban en trámite judicial de desahucio por deudas importantes y que han podido liquidar con esa ayuda pública.

Si seguimos contando con ayudas económicas externas (incluida la municipal), se podrán barajar otras alternativas como la suspensión temporal del pago de mensualidades de renta, la reducción temporal de futuras cuotas, la bonificación de una parte de la cuota de alquiler o la compensación de deudas o futuras cuotas mediante la realización de actividades que sean de interés comunitario o social.

Todas las medidas de respuesta tienen carácter temporal, y están vinculadas al mantenimiento de la situación económica familiar que las motivaron, extremo que permanentemente es comprobado por la Trabajadora Social de la empresa.

Pero indiscutiblemente, tras la aplicación de todas esas medidas y en casos puntuales (repetimos que cada vez más frecuentes), existen supuestos en los que no se consigue solucionar el problema y, básicamente por dos motivos: por la falta real de recursos y por la negativa al pago.

Las ayudas procedentes del Estado o de la Junta de Andalucía, ni las moratorias o aplazamientos en los pagos solucionan el problema de familias que no tienen

nada. En estos supuestos lo que se propone es una solución de conjunto mediante la incorporación de iniciativas dirigidas a la información y asesoramiento social y laboral de los miembros de la unidad familiar y en último caso la intervención del propio Ayuntamiento mediante el Área de Servicios Sociales (actualmente Inclusión y Políticas Sociales) para la atención económica mediante acuerdos a tres bandas con el inquilino y la propia empresa, de modo que por una parte se implique a aquel en la solución (no dándole una ayuda directa sin ningún compromiso recíproco), por otra se solucione al menos temporalmente la situación de impago y por último no se haga a la empresa municipal en última instancia la víctima de la situación a perder los importes de renta no abonados por el inquilino.

Por ello se entiende que la colaboración e interacción con los Servicios Sociales municipales y las fórmulas de seguimiento y control de procedimientos judiciales y extrajudiciales en relación con los impagos se convierten en vitales:

- En cuanto a la colaboración con los Servicios Sociales, solo es necesario echar un vistazo a la reciente Ley 9/2016, de 27 de diciembre, de Servicios Sociales de Andalucía, la cual contiene preceptos que obligan a llevar a cabo la colaboración de la que hablamos y que a continuación enunciamos:

Artículo 28. Funciones de los servicios sociales comunitarios. 15ª La coordinación con los servicios públicos de vivienda mediante el establecimiento





de actuaciones conjuntas para el acceso a la vivienda, la adecuación y mantenimiento de la misma, y especialmente frente a la pérdida de vivienda.

Artículo 30. Equipos profesionales de servicios sociales comunitarios. 4. Los equipos profesionales de los servicios sociales comunitarios articularán mecanismos de coordinación eficaces con los equipos profesionales de los servicios sociales especializados y de otros sectores con capacidad para influir en la calidad de vida y el bienestar social de la población de referencia, especialmente con profesionales de atención primaria de salud, educación, vivienda, justicia y empleo, de acuerdo a los protocolos que se determinen.

Artículo 34. Equipos profesionales de los servicios sociales especializados. 2. Se establecerán protocolos de coordinación eficaces entre los equipos profesionales de los servicios sociales especializados y los equipos profesionales de los servicios sociales comunitarios. Asimismo, se implantarán protocolos de coordinación con profesionales de otros sistemas de protección social, de atención primaria y especializada, de salud, educación, vivienda, justicia y empleo, y de las fuerzas y cuerpos de seguridad.

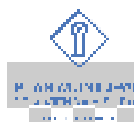
Artículo 45. Modelo básico de intervención. 4. El proceso de atención tendrá especialmente en cuenta la necesidad de intervención simultánea en el tiempo e integrada en la orientación de los servicios sociales, de salud, educación, vivienda, justicia y empleo, diseñando un proyecto de intervención que recoja

medidas y/o actuaciones integrales buscando las sinergias que mejores resultados puedan conseguir sobre la calidad de vida y el bienestar de la persona.

Artículo 46. Proyecto de Intervención Social. 4. En los casos de actuaciones conjuntas por parte de ambos niveles del Sistema Público de Servicios Sociales y de otros sistemas de protección social, como el educativo, el judicial, el de empleo o el de vivienda, se diseñará un único proyecto de intervención social, en el que se establecerán las actuaciones propias de cada sistema y de cada nivel, de modo que se creen sinergias y se eviten duplicidades.

Artículo 48. Sistema de Información sobre servicios sociales. 4. Los datos del Sistema de Información sobre Servicios Sociales se recogerán, compilarán, analizarán y presentarán desglosados por los principales ejes de desigualdad social: como discapacidad, edad, sexo, situación de dependencia, drogodependencia y otras adicciones, formación, empleo, vivienda, nacionalidad, origen, nivel socioeconómico.

Artículo 54. Coordinación con otros sectores. 2. En particular, tales medidas serán de especial aplicación a la coordinación con el sistema sanitario público de Andalucía, con el sistema educativo, los servicios de empleo, de formación, de vivienda, de Administración de Justicia y aquellos otros que puedan confluir con los servicios sociales en áreas concretas de la intervención social.





Artículo 58. Coordinación entre los servicios sociales y otros sistemas de protección social. Los órganos de las Administraciones Públicas competentes en materia de servicios sociales deberán coordinar sus actuaciones con las de los órganos competentes para la prestación de los servicios que corresponden a otros sistemas y políticas públicas, en particular con el sistema de salud, con el sistema educativo, con el sistema judicial, con las políticas de empleo, inserción laboral y formación, vivienda, accesibilidad, e igualdad, y, en general, con cualesquiera otras políticas públicas que pudieran confluir con los servicios sociales en áreas concretas de la intervención social.

La mencionada normativa y la práctica diaria dejan ver muy a las claras que la relación estrecha y el trabajo en común entre los servicios municipales de vivienda y los servicios sociales comunitarios es imprescindible para llevar a cabo una eficaz política de lucha por la consecución del reconocimiento del derecho a la vivienda.

Por otra parte, y para trabajar en que las medidas a concretar en cada una de las situaciones de impago en relación con las viviendas propiedad o administradas por Esisa sean lo más justas y objetivas posibles se ha propuesto la creación de **una comisión participativa**.

Este Plan quiere mantener ese rumbo. Entendemos que desde la empresa municipal de la vivienda se debe procurar, como se viene haciendo, mantener y

defender el derecho de los ciudadanos a conservar su vivienda.

La atención al ciudadano en el respeto a ese derecho es fundamental y tenemos que ampliar en lo posible las coberturas de todo tipo a la protección del mismo. Por eso desde Esisa se continuará el trabajo de asesoramiento y acompañamiento a cualquier propietario de vivienda con problemas de desahucio por falta de pago de la hipoteca, así como a aquellos inquilinos que, acreditando una situación grave de falta de recursos económicos se vean envueltos en procesos de desahucio por falta de pago.

Nos parece igualmente fundamental la propuesta realizada en el apartado 4.1.4 de este PMVS en relación con la creación de un **Observatorio Local de la Vivienda** como mecanismo de seguimiento y control del mercado de la vivienda y del cumplimiento de los objetivos propuestos para erradicar el problema

d) Captación de viviendas e incentivos.

La iniciativa y colaboración público-privada se viene manteniendo a lo largo de este Plan como uno de los ejes fundamentales para la consecución de nuestros objetivos, visibilizada desde distintas perspectivas.

Se ha hablado de la creación de una bolsa de viviendas en alquiler como medio de suplir la disminución de vivienda de nueva planta a la que la crisis y las



modificaciones normativas han obligado.

A lo largo del proceso participativo de este PMVS se ha mantenido contacto con las distintas entidades financieras radicadas en nuestra ciudad y con la SAREB con el fin de mantener el contacto iniciado por la empresa municipal mucho antes para intentar que colaboren con nuestro objetivo mediante la puesta a disposición de las viviendas que pudieran mantener en propiedad, ofreciéndolas en arrendamiento a familias inscritas como solicitantes en el RPMDVP.

En aplicación de estas medidas se mantendrán los contactos con estas entidades directamente y a través del Fondo Social de Viviendas para intentar atraer nuevas viviendas.

Por otra parte, entendemos importante continuar con la idea de elaborar una campaña de captación y movilización de viviendas vacías a través de la cual los propietarios de viviendas disponibles en San Fernando cedan, de forma temporal, el uso de sus viviendas actualmente deshabitadas para que el Ayuntamiento, a través de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, las destine al alquiler a familias isleñas que no puedan acceder al mercado libre de arrendamiento.

Pero conseguir este objetivo depende de que los dueños de los inmuebles obtengan las garantías suficientes para que su cesión sea fácil y segura. Por ello se propone el ofrecimiento a estos de diferentes incentivos:

Es importante que el propietario de vivienda disponible disponga de la seguridad de una gestión integral profesional del alquiler desde el momento que se produzca la cesión. Se ha comprobado que el propietario no quiere riesgos y quiere tener garantizado el pago de la renta y la reparación de posibles desperfectos que puedan causarse a la vivienda.

El PIMA, programa de intermediación de la Junta que ofrece un seguro multirriesgo del hogar y la asistencia técnica necesaria para facilitar las certificaciones energéticas debe ser completado con otros beneficios económicos como una posible reducción en un 50% del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) o el pago de los gastos de la comunidad.

Con una dotación presupuestaria municipal se podrían incluso adquirir viviendas y rehabilitarlas en caso de precisar este tipo de obras para destinarlas al uso perseguido con el fin de añadirlas a la bolsa. Todos estos mecanismos precisan de decisiones municipales por las que se decida una eficaz intervención en el mercado de la vivienda local.



4.2.2. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN.

a) Actuaciones para la erradicación del chabolismo y la infravivienda.

Con el trabajo de la empresa municipal de la vivienda se ha avanzado decisivamente en la eliminación definitiva de esta indeseable lacra.

Se procedió en su momento al realojo y demolición de las “casas prefabricadas” existentes en la zona de Camposoto o de la Bda. Coronación que presentaba condiciones muy deficientes desde el punto de vista de la conservación y estructura y mediante expedientes de expropiación municipal y realojo se han solucionado diferentes situaciones puntuales con entrega a los vecinos de viviendas promovidas por la empresa.

Pero sin duda los mayores pasos se han dado hasta la fecha con la ejecución de actuaciones con cargo al programa de Transformación de la Infravivienda.

Sin embargo, sigue habiendo en nuestra ciudad personas que ocupan viviendas en estado de ruina técnica y que necesitan algo más que una ayuda económica. Hablamos de situaciones específicas, características de esta zona y concretamente de inquilinos de lo que conocemos tradicionalmente como “partiditos”. Pequeñas viviendas situadas en “patios de vecinos”, o de edificios en estado ruinoso (lo que se ha dado en llamar “infravivienda vertical”), que poseen instalaciones comunes

(cocinas, baños, etc...) y que no cuentan con división horizontal inscrita por lo que ni pueden ser rehabilitadas como edificios ni como viviendas individuales.

Dichas personas se encuentran a diario con la postura nada colaboradora de los propietarios que ante el cobro de rentas muy precarias y el importante desembolso que les supondría la rehabilitación de sus fincas solo esperan que definitivamente se rindan y entreguen sus llaves para vender la finca o promover un nuevo edificio libre de los conocidos “bichitos”. Consecuencia de ello surgen lo que en Cádiz se ha dado en llamar “asustaviejas”, propietarios de fincas o empleados de estos que no dudan en amenazar a quienes residen en sus viviendas con contrato en vigor (normalmente mayores) para que les entreguen las llaves.

Sin duda estos inquilinos, habitualmente personas humildes y sin posibilidades reales económicas ni de gestión, necesitan el apoyo de profesionales con el que conseguir acuerdos con la administración y con los propietarios de sus viviendas, para que estas sean convenientemente rehabilitadas sin que se vean mermados sus derechos como arrendatarios ni su escasa capacidad económica.

Para ello entendemos que sin duda deben adoptarse los mecanismos necesarios para que las empresas municipales actuemos plenamente en estos procesos.



ESISA desde su creación apostó decididamente por el Programa de Transformación de la Infravivienda como un mecanismo idóneo para la resolución de este tipo de problemas.

Precisamente, San Fernando tiene unas características muy especiales, que hacen que quienes trabajamos en el sector de la vivienda en esta ciudad tengamos que usar fórmulas imaginativas para la resolución de los problemas de sus ciudadanos para el acceso a la vivienda.

El Municipio de San Fernando presenta desde el punto de vista de los usos del suelo varias circunstancias que tradicionalmente han coartado su desarrollo urbano. Las fuertes servidumbres marcadas tanto por la presencia de importantes espacios destinados a la defensa nacional, como por las grandes extensiones de suelo pertenecientes al Espacio Natural Protegido del Parque Natural de la Bahía de Cádiz o al Dominio Público Marítimo-Terrestre han condicionado el crecimiento de la ciudad y el sentido de este crecimiento.

De esta forma, por la limitación de los suelos destinados a fines residenciales, resulta muy complicado ampliar al nivel de necesidad existente la oferta de vivienda protegida de nueva construcción en nuestra ciudad.

Todo ello provoca que quienes trabajamos en el sector de la vivienda en esta ciudad debamos buscar como decíamos otras fórmulas para el desarrollo de nuestro trabajo.

Los objetivos son claros:

- La rehabilitación del centro histórico.
- La mejora de las condiciones de vida de las familias residentes.
- La incorporación de nuevas familias, básicamente mayores.
- El apoyo mutuo entre los vecinos.

La implantación del programa exige un estudio inicial sobre:

- Las condiciones de las viviendas.
- Las condiciones de las familias residentes.
- Los convenios con la Junta de Andalucía.
- Los acuerdos entre las partes.
- Los compromisos económicos y jurídicos de los propietarios.
- La gestión de los alquileres

La experiencia de ESISA hasta ahora se ha materializado en la ejecución de 156 actuaciones en toda la ciudad, con mucha mayor incidencia en el casco histórico.

El programa está contenido en el Plan Andaluz y su desarrollo se realiza con financiación de la Junta de Andalucía.

El Programa de transformación de infravivienda tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración



de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

Es por ello que en este Plan se ha incluido un estudio específico sobre la detección de infraviviendas y sobre la concentración de estas en determinadas zonas de la ciudad.

Establece el Plan Andaluz que podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad: a) La subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de los elementos de cimentación y estructura, las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno, las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente. b) La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante.

Además, podrán ser objeto de financiación, cuando se realicen de manera complementaria a las anteriores, las actuaciones de rehabilitación que tengan por finalidad la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad y la mejora de la eficiencia energética.

Esisa siempre ha reservado la ejecución de este programa para su adjudicación a personas mayores. Mediante un convenio suscrito en su momento con la por entonces Fundación Municipal de Servicios Sociales, se acordó la manera de proceder a la adjudicación de este tipo de viviendas.



Son muchas las personas incluidas en este grupo especialmente protegido que se benefician de una vivienda en patios rehabilitados con este programa



El programa permite la intervención en fincas privadas en la que residan unidades familiares con muy escasos recursos económicos, previendo subvenciones que alcanzan los 30.000 €.-

Por ello es una de las bases de este P.M.V.S. continuar aplicando en la ciudad el programa en cualquiera de sus fórmulas:

- Mediante la intervención mediadora en la aplicación del Programa de transformación de infravivienda, por el que se financian actuaciones de rehabilitación promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.
- Mediante el Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.

Para continuar con la ejecución de este tipo de actuaciones en las modalidades señaladas es requisito indispensable que la Consejería recupere las convocatorias públicas paralizadas desde hace años, así como la previsión en los presupuestos municipales de partidas que contribuyan a su desarrollo.

b) Rehabilitación de edificios y Rehabilitación interior de viviendas.

Los recursos con los que se cuenta en la ciudad hasta la fecha para este tipo de actuaciones son los procedentes de la financiación prevista en los planes estatal y autonómico de vivienda.

Esisa atiende diariamente a particulares y comunidades de propietarios a fin de asesorarles sobre el proceso para la ejecución de obras de rehabilitación con cargo a los programas que normalmente se convocan por la Consejería de Fomento y Vivienda con los mencionados fondos.

Los interesados que así lo desean, dejan sus datos en la oficina a fin de ser posteriormente avisados en el momento en que se convoquen ayudas adaptadas a sus necesidades.

Básicamente las ayudas proceden de los siguientes programas:



- Rehabilitación autonómica de edificios.

El Programa de rehabilitación autonómica de edificios tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

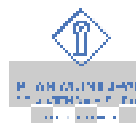
Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, relativas a la mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a los elementos de cimentación y estructura, las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras o las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, siempre y cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente, a la mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen los edificios a la normativa vigente y en particular la instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente, la instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida o la instalación

de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial y a la mejora de la eficiencia energética de los edificios, en particular la mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética, la mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes o la incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.

Entre otros requisitos, la construcción de los edificios debe haberse finalizado antes de 1981 y habrán de contar con el Informe de Evaluación del Edificio (I.E.E.), por lo que se ha incluido en este PMVS un trabajo específico de detección de estos edificios.

El propio Plan Andaluz en el art. 77 establece una ayuda económica para la implantación del I.E.E. según la cuantía que se prevea en la convocatoria.

Las comunidades de propietarios promotoras de las actuaciones podrán resultar beneficiarias de una subvención de cuantía equivalente al 30 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda. Cuando las actuaciones sobre los elementos comunes del edificio tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, incluidas la repercusión en las mismas de los honorarios profesionales, suponga al menos el 25 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, las subvenciones establecidas en el mismo se





incrementarán en una cuantía equivalente al 5 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.500 euros por vivienda.

- Rehabilitación autonómica de viviendas.

En este caso, el programa tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa las actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos de las viviendas que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación de los elementos de cimentación y estructura de viviendas unifamiliares, de las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas unifamiliares o las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente, la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad o la mejora de la eficiencia energética, en particular la mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética, la mejora

de la eficiencia energética de las instalaciones o la incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

La persona promotora de la actuación que cumpla los requisitos establecidos podrá ser beneficiaria de una subvención de cuantía equivalente al 45 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 7.200 euros. Cuando los ingresos familiares de la persona promotora de la rehabilitación no sean superiores a 1,50 veces el IPREM, esta subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 55 por ciento del coste de la rehabilitación, hasta un máximo de 8.800 euros. Además de la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como dirección de las obras.

Cuando las actuaciones sobre la vivienda tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética y el coste de las



partidas destinadas a estas finalidades suponga, al menos, el 25 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, en los términos expresados en el anterior apartado 1.a), las subvenciones establecidas en el mismo se incrementarán en una cuantía equivalente al 5 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros por vivienda, respectivamente.

- Adecuación funcional básica de viviendas.

Mediante este programa y de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, se tramitan desde Esisa ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

Precisamente a la fecha de cierre del presente PMVS se tramita la convocatoria correspondiente al ejercicio 2018 y se tramitan las subsanaciones de documentación de la anterior (2017).

Estas subvenciones tienen por objeto contribuir a financiar las obras y, en su caso, las asistencias técnicas necesarias para mejorar la seguridad y la adecuación funcional básica de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores de sesenta y cinco años o personas con discapacidad que tengan reconocido, al menos, un 40 por ciento de grado de discapacidad y movilidad reducida, así como en los supuestos asimilables recogidos en la normativa (personas en situación de Dependencia en Grado III) e ingresos que no superen 2,5 veces el IPREM.

En concreto las obras podrán tener por objeto mejorar las instalaciones de gas, de electricidad, la instalación de alumbrado conmutado, adecuación de ancho de puertas y eliminación de barreras arquitectónicas, instalación de suelos antideslizantes, apoyos y asideros y adecuación de sanitarios y grifería en cuartos de baño, colocación de pasamanos y cualquiera otra obra de adecuación de la vivienda a las particulares necesidades de los solicitantes.

La convocatoria se realiza en régimen de concurrencia competitiva, lo que conllevará un proceso de evaluación de cada solicitud en aplicación de los criterios contenidos en las bases reguladoras.

La cuantía de la subvención, equivaldrá al 70 por ciento del coste total del presupuesto protegible. A los efectos del cálculo de la subvención, el presupuesto protegible tendrá un límite total y máximo de dos mil euros. En caso de que fuesen preceptivos los gastos en concepto de asistencia técnica, éstos podrán





incrementar el presupuesto protegible con un límite máximo de seiscientos euros. El importe de las subvenciones en ningún caso podrá ser de tal cuantía que, aisladamente, o en concurrencia con subvenciones o ayudas de otras Administraciones Públicas, o de otros entes públicos o privados, nacionales o internacionales, supere el coste de la actividad a desarrollar por la persona beneficiaria.

- Rehabilitación singular.

La Consejería podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el Plan Andaluz, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

Este tipo de actuaciones se establecerán mediante orden la Consejería competente en materia de vivienda que contendrá la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

c) Intervención en barrios consolidados, casco histórico y zonas degradadas.

En este apartado pueden confluir varios programas con financiación procedente de distintas administraciones:

Se han estudiado a lo largo del presente documentos ayudas Estatales y Autonómicas sin convocatoria aún que podrían confluir en la ejecución de actuaciones en barrios que se determinen.

Igualmente, la incorporación de fondos locales sería necesaria en función de las determinaciones exigidas por la normativa que regula el resto de ayudas.

Además de todo ello y más concretamente es conocido el expediente iniciado por el Ayuntamiento para participar en la próxima Orden de la Consejería de Fomento de la Junta de Andalucía destinada al otorgamiento de subvenciones para actuaciones de mejora en barriadas vulnerables. Se trata de una propuesta enmarcada en la Iniciativa Territorial Integrada (ITI) que contará con 32 millones de euros aplicable a los ocho municipios de Cádiz con mayor población, y en la que el gobierno municipal contemplará incluir a la barriada Bazán con el objetivo de hacer realidad la rehabilitación integral de esta zona de San Fernando, necesitada de una actuación global.

El objetivo de la Junta con la nueva Orden para barriadas vulnerables es destinar





estas ayudas a mejorar tanto los edificios y viviendas como la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas gracias a iniciativas que permitan recuperar integralmente a esas barriadas o comunidades vecinales que residen en ella. En este sentido, el gobierno municipal de San Fernando entiende que la Barriada Bazán cumple con los requisitos exigidos en esta orden, que se convierte en una importante herramienta facilitada por la administración autonómica para llevar a cabo actuaciones que no se han podido llevar a cabo anteriormente precisamente por la necesidad de actuar de manera global en barriadas con un parque de vivienda deteriorado por el paso de los años y una población residencial con dificultades económicas a la hora de acometer proyectos de reforma de envergadura.

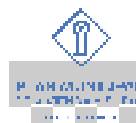
Se da la circunstancia además de que la propuesta de la Consejería de Fomento y Vivienda introduce una importante novedad, y es que se conceden unas ayudas muy singulares y novedosas, que posibilitan que se pueda actuar sobre las viviendas de propiedad privada que, como en el caso de la Bazán, conforman la mayoría del parque inmobiliario de la barriada. De esta manera será posible intervenir con proyectos de rehabilitación en una barriada vulnerable con obligaciones de mantenimiento que ahora se afrontaría a través de la ITI y subvencionables al 100%”.

El Ayuntamiento realiza una memoria técnica orientada a reflejar tanto la situación del parque inmobiliario de la barriada Bazán como las características

demográficas, económicas e históricas de este enclave de la ciudad, con el objetivo de presentar la propuesta para obtener esta subvención.

Como anexo se acompaña plano del ámbito de la Barriada en la que se pretende actuar.

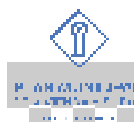
Como desarrollo del resto de estudios efectuados a lo largo del presente Plan y en concreto a la vista de las situaciones de Infravivienda, zonas en las que con más importancia se detectan dichas condiciones, ámbitos en los que se concentran las viviendas necesitadas de rehabilitación, zonas más antiguas y deterioradas, zonas en las que se detecta mayor número de edificios sin ascensor, etc... se podrán proponer en desarrollo de este Plan otras zonas a tratar y a incluir en los distintos programas ofrecidos por la normativa sectorial.





4.2.3. ESTIMACION INVERSIONES DEL PMVS.

ESTIMACIÓN DE INVERSIONES PMVS 1er y 2º CUATRIENIO						
Entre las iniciativas estatal, autonómicas, municipal y privada						
						112.768.750,00
1.1.	NUEVA VIVIENDA PROTEGIDA					56.675.000,00
a)	OBRA NUEVA					
	444 viviendas x 85.000 €/viv.			444	85.000,00	47.175.000,00
	(incluyendo construcción, suelo, gastos y realojos)					
b)	REHABILITACIÓN					
	100 viviendas x 95.000 €/viv.			100	95.000,00	9.500.000,00
	(incluyendo construcción, suelo, gastos y realojos)					
1.2.	REHABILITACIÓN PARQUE PRIVADO					36.000.000,00
a)	CONSERVACIÓN + ACCESIBILIDAD + EFICIENCIA E.					
	1200 actuaciones x 18.000 €/viv			1200	18.000,00	27.000.000,00
b)	EFICIENCIA ENERGÉTICA					
	800 actuaciones x 9.000 €			800	9.000,00	9.000.000,00
1.3.	REHABILITACIÓN PARQUE PÚBLICO					7.875.000,00
a)	CONSERVACIÓN + ACCESIBILIDAD + EFICIENCIA E.					
	175 actuaciones x 18.000 €/viv			350	18.000,00	7.875.000,00
1.4.	ELIMINACIÓN INFRAVIVIENDA					12.218.750,00
	115 viviendas x 85.000 €/viv			115	85.000,00	12.218.750,00
ESTIMACIÓN DE INVERSIONES PMVS 3er y 4º CUATRIENIO						
Entre las iniciativas estatal, autonómicas, municipal y privada						114.787.500,00





2.1.	NUEVA VIVIENDA PROTEGIDA						58.800.000,00
a)	OBRA NUEVA						
	464 viviendas x 85.000 €/viv.				464	85.000,00	49.300.000,00
	(incluyendo construcción, suelo, gastos y realojos)						
b)	REHABILITACIÓN						
	100 viviendas x 95.000 €/viv.				100	95.000,00	9.500.000,00
	(incluyendo construcción, suelo, gastos y realojos)						
2.2.	REHABILITACIÓN PARQUE PRIVADO						36.000.000,00
a)	CONSERVACIÓN + ACCESIBILIDAD + EFICIENCIA E.						
	2.000 actuaciones x 18.000 €/viv				1200	18.000,00	27.000.000,00
b)	EFICIENCIA ENERGÉTICA						
	800 actuaciones x 9.000 €				800	9.000,00	9.000.000,00
2.3.	REHABILITACIÓN PARQUE PÚBLICO						7.875.000,00
a)	CONSERVACIÓN + ACCESIBILIDAD + EFICIENCIA E.						
	175 actuaciones x 18.000 €/viv				350	18.000,00	7.875.000,00
2.4.	ELIMINACIÓN INFRAVIVIENDA CASCO Hº						12.112.500,00
	114 viviendas x 85.000 €/viv				114	85.000,00	12.112.500,00
TOTAL INVERSIÓN ESTIMADA MÁXIMA A DESARROLLAR EN EL PMVS							227.556.250,00



4.2.4. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

El presente Plan debe tener carácter de planificación abierta por cuanto la evolución sociodemográfica de la ciudad y de las unidades familiares y, sobre todo, el mercado de suelo y vivienda, están experimentando cambios importantes en la actualidad.

Además, las modificaciones normativas que se han venido exponiendo están transformando decisivamente el mercado de la vivienda protegida.

Por todo ello:

- Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo.

- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:

- Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes.
- Al modificarse el Plan Autonómico o el Estatal.
- Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General de la ciudad.

Además, y según establece el art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los cinco años de vigencia se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.





PLAN DE PARTICIPACIÓN

CAPÍTULO 5

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



CAPÍTULO QUINTO: PLAN DE PARTICIPACION **CIUDADANA**

La participación ciudadana en la toma de decisiones en materia de vivienda es un elemento esencial dentro de la intervención comunitaria. Debe promover el acceso de la ciudadanía y los agentes expertos a la toma de decisiones en la elaboración, ejecución y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Se ha pretendido que la elaboración del PMVS cuente con el mayor nivel de participación ciudadana posible, desde su principio, es decir desde el diseño de la propia metodología, y éste grado de participación está en relación con la capacidad de los actores técnicos y sociales para construir sus expectativas y transmitir las.

Debemos tener en cuenta una serie de condiciones generales que pueden mejorar el impacto de la participación ciudadana dentro del proceso de redacción y posterior evaluación del plan:

- El conocimiento de cada parte sobre el papel que desempeña en el sistema de participación y sus límites en la forma de decisiones.
- Existencia inicial de una fuerte motivación ciudadana y política.
- La fluidez de información de manera multidireccional.

- El fomento del debate y la decisión cara a cara.

De esta manera, pretendemos que la metodología del trabajo se fundamente en:

- Procesos participativos y motivación a la participación.
- Diagnósticos compartidos.
- Propuestas de mejora del trabajo realizado.
- Devolución y evaluación.

En cuanto a los objetivos de este Plan de Participación, básicamente se pueden resumir en los siguientes:

- Orientar la acción del Gobierno Municipal en el fomento y desarrollo de este PMVS.
- Promover los cambios necesarios para la atención del derecho a la vivienda.
- Identificar los recursos necesarios para su desarrollo y conseguir la implementación.
- Planificar y organizar todas las acciones relacionadas con el PMVS.





El PMVS es por tanto una herramienta que parte desde la experiencia y que trata de definir, ordenar, coordinar y hacer posible estos objetivos. Todo ello a través de los siguientes principios:

- El derecho a la participación ciudadana: Derecho que se encuentra reconocido en textos legales de diferente rango y que preside la actuación del vigente Gobierno Municipal.
- Responsabilidad política: No es suficiente contar con un marco legislativo y normativo, sino que resulta imprescindible que los responsables políticos de las instituciones competentes en la materia, en este caso el Ayuntamiento de San Fernando, sean los principales impulsores en el fomento de la participación ciudadana, estableciendo canales y herramientas y poniendo a nuestra disposición los recursos necesarios.
- Gobierno abierto: entendiendo como tal aquél que se abre a la interacción con la ciudadanía en la que esta pueda expresar sus opiniones en relación con el PMVS e intervenir de esa forma activa en la elaboración y seguimiento del mismo.
- Proceso: El Plan de Participación supone un itinerario progresivo de adaptación a los cambios y para ello es necesario un ejercicio de

confianza, en el convencimiento de que entre todos conseguiremos los cambios necesarios y deseados. La participación ciudadana no debe quedarse en la consulta inicial o en el trabajo de elaboración del Plan, sino que debe continuar en el desarrollo y seguimiento del mismo, permitiendo la intervención en todas sus fases.

Desde su inicio, se establecieron distintas fases para el desarrollo de este Plan de Participación Ciudadana:

- 1. Elaboración de una encuesta ciudadana.**
- 2. Información y colaboración en el documento de diagnóstico**
- 3. Redacción del Programa de Actuación.**
- 4. Ejecución y seguimiento del PMVS.**

A continuación, desarrollaremos la experiencia obtenida de cada una de las fases ya ejecutadas y las aportaciones obtenidas de los ciudadanos y colectivos implicados en la materia.



1. Elaboración de una encuesta ciudadana.

El Plan de Participación Ciudadana para la redacción del PMVS se inició con la solicitud de información al conjunto de la ciudadanía sobre las necesidades en cuanto a la vivienda, obras de rehabilitación y/o accesibilidad, necesarias en edificios o viviendas individuales y aquellas cuestiones que se quisieran poner en conocimiento de los redactores durante el proceso de diagnóstico.

Se estableció que la encuesta ciudadana se colgaría en las webs de Esisa y en la del Ayuntamiento de la Ciudad por plazo de un mes y se anunciará en la prensa local al objeto de que pudiese tener la máxima difusión posible y procurar que todos los ciudadanos interesados pudieran mostrar su posición en relación con su vivienda o entorno urbanístico.

El objeto era que el Plan diese entrada a un proceso de reflexión colectiva con los sujetos y actores sociales destinatarios, para legitimar las decisiones que se adopten, con la implementación de otras acciones posteriores en materia de comunicación y participación.

Pues bien, durante el mes de marzo, la encuesta estuvo colgada en las webs citadas y anunciada del modo antes mencionado como se acredita a continuación:

Publicación en la web de Esisa:



Publicación en la web municipal:





Información en prensa:



La encuesta fue finalmente presentada por un total de 13 vecinos de la ciudad que pusieron en conocimiento de la empresa las carencias de sus viviendas y entornos.

Los datos obtenidos han sido tenidos en cuenta a la hora de la elaboración de este Plan.

Además, serán incorporados a los listados que Esisa conserva permanentemente actualizados para comunicarles personalmente las distintas convocatorias que se pongan en marcha destinadas a la tramitación y otorgamiento de ayudas a la rehabilitación tanto de interiores de viviendas como de zonas comunes de edificios.





2. Información y colaboración en el documento de diagnóstico.

En esta fase se ha tratado de llevar a cabo la recogida de información directamente de organizaciones e instituciones sociales y profesionales, así como de otras administraciones que tengan relación con la vivienda en la ciudad.

De esta forma, se llevó a cabo una mesa de trabajo con entidades que han de tener un especial protagonismo en la elaboración y desarrollo del Plan. Debido al carácter integral que tiene dicho plan se ha ofrecido la realización de actuaciones específicas con los sectores afectados por el plan.

Se remitió invitación a los agentes económicos y sociales, Asociaciones y Federaciones de vecinos, Empresarios, Sindicatos, Colegios y Asociaciones Profesionales, directamente relacionados con el ámbito de la vivienda (Arquitectos, Aparejadores, Administradores de Fincas, etc ...) a fin de que acudiesen a la mesa de trabajo y pudiesen realizar sus aportaciones.

A través de la Federación de Asociaciones de Vecinos se pretende llevar la voz a los distintos barrios de la ciudad, conociendo las propuestas y prioridades de sus vecinos.

Estos contactos deben permanecer abiertos con carácter permanente a fin de actualizar en cada momento la información en el observatorio de la vivienda.

Las propuestas elaboradas a resulta de la información recogida en el contacto con organizaciones profesionales en el sector y técnicos y recogida de sugerencias deberán contar para la redacción definitiva del Plan.

Una vez finalizada la fase de Presentación e información y recibidas las aportaciones que a la misma se hayan manifestado por personas, colectivos y entidades, se ha procedido a la terminación del documento de diagnóstico, con el volcado de datos recibidos a través de los distintos mecanismos anteriormente señalados. El mismo será presentado a todas aquellas entidades que hayan manifestado su interés en participar, en el grado que consideren oportuno en la elaboración de los trabajos.

A continuación, se incluye documentación gráfica en relación con la mesa de trabajo celebrada en las oficinas de Esisa el pasado martes día 22 de mayo y a la que asistieron más de 40 personas representantes de todos los sectores y agentes invitados, realizándose una exposición por los técnicos de Esisa del documento de diagnóstico realizado.

Tras la explicación del documento, se abrió un debate en el que los participantes tuvieron la oportunidad de realizar cuantas consultas y/o aportaciones tuvieran a bien. Finalmente se concedió un plazo hasta el viernes 1 de junio para que pudieran formular dichas propuestas por escrito en las oficinas de Esisa.





Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL:





Dentro del plazo previsto y anteriormente mencionado, se presentó escrito conjunto firmado por la PAH de Cádiz e Izquierda Unida-Los Verdes Convocatoria por Andalucía, en el que se realizan, entre otras las siguientes consideraciones:

- Se entiende necesario un estudio social amplio.
- Igualmente, un estudio de barrios y áreas de la ciudad.
- Se exigen soluciones para jóvenes y desempleados.
- Se pide evitar cortes de luz y agua, haciendo énfasis en el bono social eléctrico.
- Creación de un observatorio de la vivienda.
- Unificación de baremos y mayor colaboración Esisa-Servicios Sociales.
- Activación de una mesa contra los desahucios de acuerdo con un anterior acuerdo de pleno y del protocolo antidesahucios entregado a Servicios Sociales
- Implicación de entidades financieras.

Igualmente D. Ángel Martínez Sánchez, en nombre y representación del Grupo Municipal Popular en el Ayuntamiento de la ciudad, formulaba determinadas propuestas que podrían igualmente sustanciarse en las siguientes:

- Es necesario dotar en los presupuestos municipales fondos suficientes para la ejecución de las diversas actuaciones.

- El PMVS debe apoyarse en el reconocimiento municipal de la necesidad de establecer ayudas locales que completen las autonómicas (competente en la materia) y en su caso las estatales.
- Para la ejecución del PMVS es necesaria una empresa municipal fuerte y dotada de medios suficientes. Esisa cuenta con recursos técnicos y humanos, pero necesita de la iniciativa y apoyo del Ayuntamiento.
- Puesta a disposición de recursos municipales al servicio de la vivienda.
- Es necesario contar con un fuerte contingente de viviendas públicas para atender la demanda mediante ejecución de nuevas actuaciones, rehabilitación o salida de viviendas vacías al mercado.
- Incentivos para viviendas desocupadas.
- Viviendas con opción de compra para jóvenes.

La mayoría de las propuestas efectuadas ya habían sido incluidas en el presente PMVS desde el equipo redactor. Existe en el Plan un amplio estudio social, un estudio de barriadas, la creación del observatorio de la vivienda, los protocolos de colaboración con los Servicios Sociales municipales, la oficina municipal en defensa de la vivienda y la comisión participativa, la solicitud de colaboración a las entidades financieras que se inició ya hace mucho sin resultados prácticos, etc...

En cuanto al bono social y los cortes de suministros básicos, igualmente, desde la empresa municipal estamos permanentemente en contacto con las empresas



competentes en estrecha colaboración con los particulares para mediar ante conflictos en aquellos casos en los que se visualiza una situación de manifiesta imposibilidad de acometer los pagos, aunque ahondaremos en ello.

Cerrado el Plan, se han recibido escritos de la FAEC y Ciudadanos que recogen observaciones y propuestas que aportan iniciativas que se valorarán convenientemente en las siguientes fases de la tramitación del documento.

En cualquier caso, es necesario y justo agradecer a los organismos y asociaciones que han decidido intervenir en la redacción del PMVS mediante sus distintas aportaciones y sugerencias, su participación activa en consensuar medidas que finalmente incidan en el beneficio final de la población isleña.

3. Concluida la fase de elaboración, aportación y debate se ha procedido a la **redacción del Programa de Actuación** basándonos en todos los datos elaborados por la empresa y recibidos para su entrega al Ayuntamiento, que procederá a realizar la tramitación preceptiva del Plan Municipal de Vivienda y Suelo para su aprobación.

4. Ejecución y seguimiento del PMVS. En cualquier caso, la participación ciudadana debe ser permanente y trasladarse a la ejecución del presente PMVS.

La verificación del cumplimiento de los objetivos planteados, el estudio de la situación en cada momento de las soluciones propuestas para la resolución del problema del verdadero reconocimiento del derecho a la vivienda, el examen de situaciones nuevas que se planteen durante la ejecución del Plan, etc... son motivos más que suficientes para que estos grupos y mesas de trabajo que se crean para la redacción del PMVS se mantengan con posterioridad a su aprobación.





ANEXOS.

1.- Anexo de Planos

Z 1 Término y Estructura Municipal.

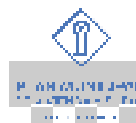
Edificios más de 50

- E 0.- Edificios completos
- E 1.- Casería de Ossío
- E 2.- San Ignacio General Lobo
- E 3.- Almirante Laulhé
- E 4.- Sacramento Villarubí
- E 5.- Ardila
- E 6.- Villa Maruja
- E 7.- Cobreros Viejo
- E 8.- Avda. la Marina
- E 9.- Van Hallen – San Marcos – Ronda del Estero
- E 10.- Cobreros Nuevo
- E 11.- Bda. Bazán- Carlos III
- E 12.- Camposoto Este
- E 13.- Camposoto Oeste
- E CH1.- Entorno Calle Real

- E CH2.- Barrio de la Plaza
- E CH3.- Colón-Ancha-San Rafael
- E CH4.- Barrio de la Pastora
- E CH5.- Sector Este Calle Real
- E CH6.- Callejuelas
- E CH4.- Barrio de la Pastora
- E CH5.- Sector Este Calle Real
- E CH6.- Callejuelas

Infravivienda abandonadas y suelo

- I 0.- Infravivienda completo
- I 1.- Casería de Ossío
- I 2.- San Ignacio General Lobo
- I 3.- Almirante Laulhé
- I 4.- Sacramento Villarubí
- I 5.- Ardila
- I 6.- Villa Maruja
- I 7.- Cobreros Viejo
- I 8.- Avda. la Marina
- I 9.- Van Hallen - San Marcos – Ronda del Estero
- I 10.- Cobreros Nuevo
- I 11.- Bda. Bazán- Carlos III





- I 12.- Camposoto Oeste
- I 13.- Camposoto Este
- I CH1.- Entorno Calle Real
- I CH2.- Barrio de la Plaza
- I CH3.- Colón-Ancha-San Rafael
- I CH4.- Barrio de la Pastora
- I CH5.- Sector Este Calle Real
- I CH6.- Callejuelas

Edificios sin ascensor

- A 0.- Ascensores completo
- A 1.- Casería de Ossío.
- A 2.- San Ignacio General Lobo
- A 3.- Almirante Lauhlé
- A 4.- Sacramento Villarubí
- A 5.- Ardila
- A 6.- Villa Maruja
- A 7.- Cobreros Viejo
- A 8.- Avda. la Marina
- A 9.- Van Hallen - San Marcos – Ronda del Estero
- A 10.- Cobreros Nuevo
- A 11.- Bda. Bazán- Carlos III

- A 12.- Camposoto Este
- A CH1.- Entorno Calle Real
- A CH2.- Barrio de la Plaza
- A CH3.- Colón-Ancha-San Rafael
- A CH4.- Barrio de la Pastora
- A CH5.- Sector Este Calle Real
- A CH6.- Callejuelas

Incidencia del Planeamiento

- P 1.- Planeamiento completo
- P 2.- Casería de Ossío
- P 3.- San Ignacio General Lobo
- P 4.- Almirante Lauhlé
- P 5.- Sacramento Villarubí
- P 6.- Ardila
- P 7.- Villa Maruja
- P 8.- Cobreros Viejo
- P 9.- Avda. la Marina
- P 10.- Van Hallen - San Marcos – Ronda del Estero
- P 11.- Cobreros Nuevo
- P 12.- Camposoto Oeste
- P 13.- Camposoto Este





Área de Rehabilitación

R1.- Área de Rehabilitación

Detección de la vivienda vacía

VV1.- Edificios que contienen alguna vivienda vacía.

Viviendas Turísticas

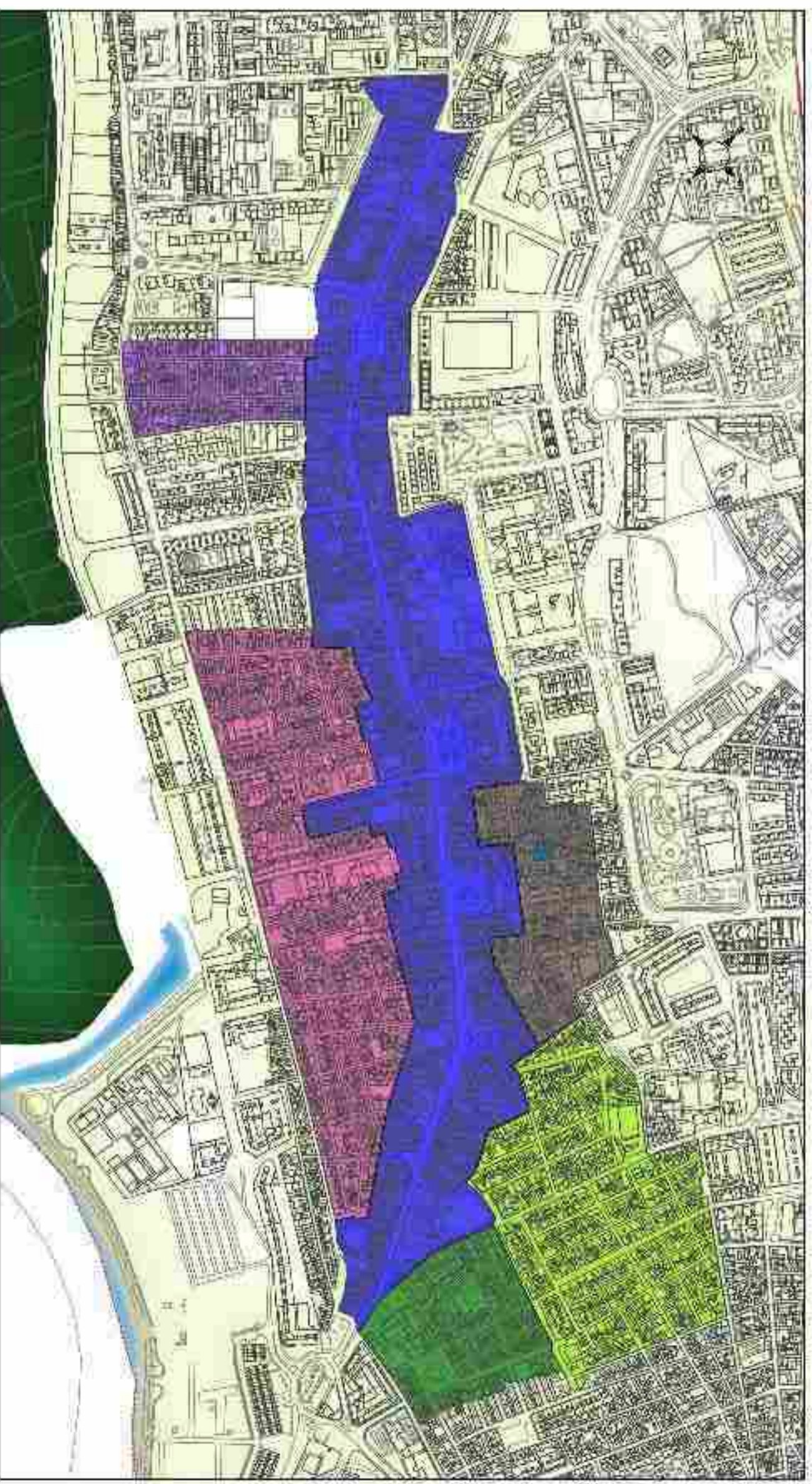
VT1.- Edificios que contienen alguna vivienda turística.

2. Acuerdo de pleno encargo a Esisa del PMVS

3. Prórroga acuerdo.

4. Escritos sugerencias Plan de Participación.

5. Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.



CASCO HISTÓRICO

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 23 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- C/A-33
- Línea Ferrocarriil
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Término municipal San Fernando

- Caño Sancti Petri
 - Salinas
 - Castillo Sancti Petri
- Zonificación Casco Histórico**
- Barrio de las Callejuelas
 - Entorno Calle Real
 - Barrio de la Pastora
 - Colón-Andrúe-San Rafael
 - Barrio de la Fleza
 - Sector Este Calle Real

- Ensanche tradicional**
- 1 Zona Caserío de Osaia
 - 2 Zona San Ignacio-Paseo Giral 1.º año
 - 3 Zona Parque Alu Txandie
 - 4 Zona Sacramento-Villarradi
 - 5 Zona Ardiña
 - 6 Zona Villa Miranja
 - 7 Zona Cabrera Viejo

- AREA RESIDENCIAL**
- 8 Zona Avd La Marina
 - 9 Zona Van Balleu-San Marcos-Konda del Estero
 - 10 Zona Cabreros nueva-Marcedero
 - 11 Zona Carlos III-Bda. Bazán

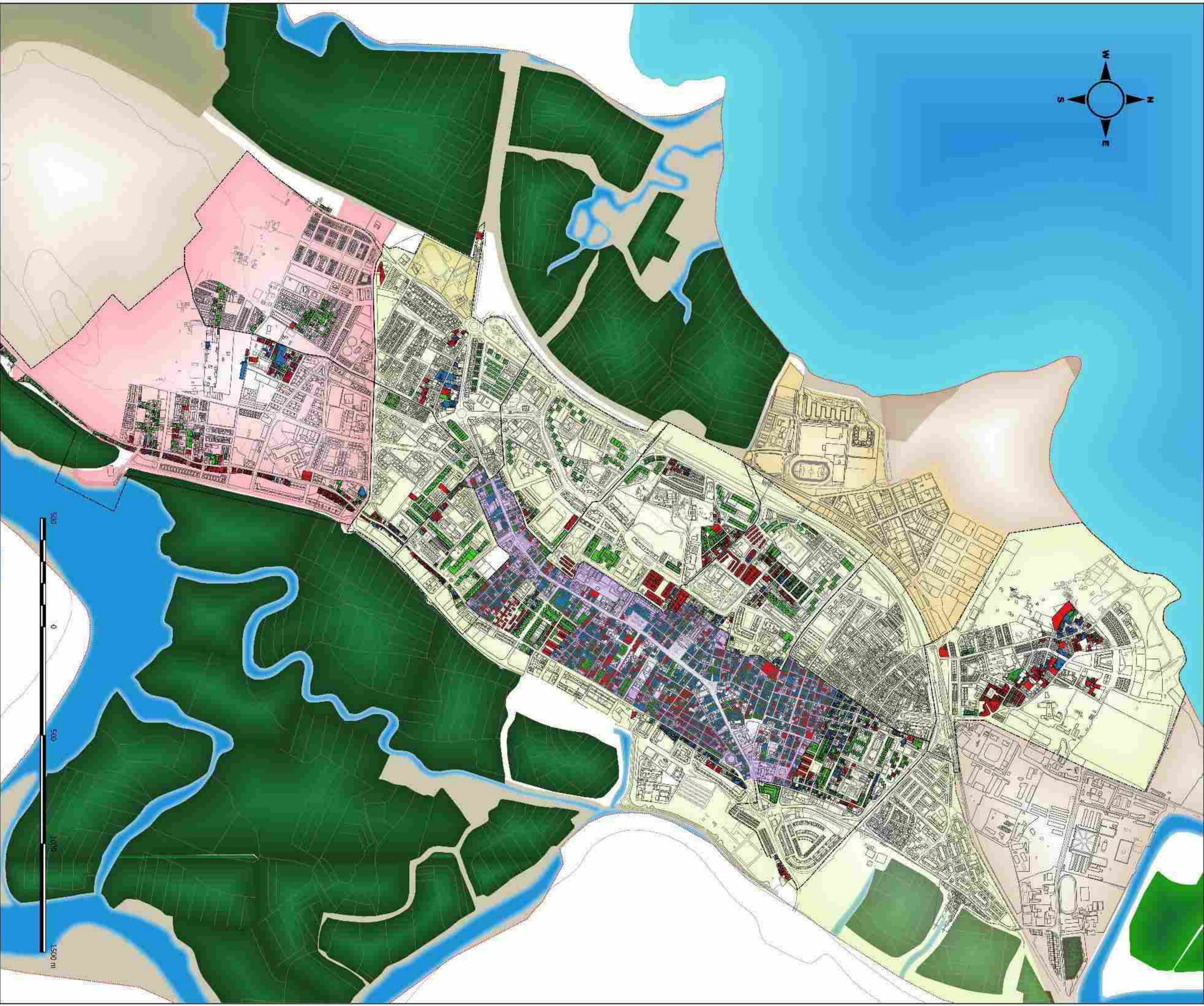
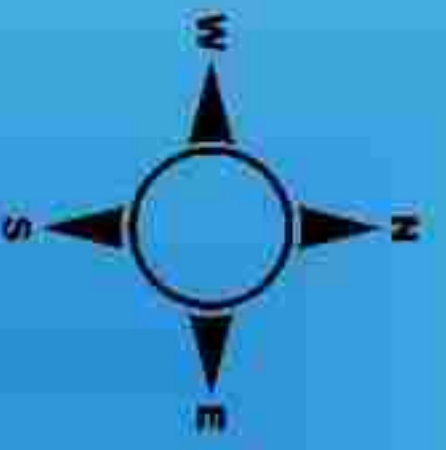
- Ensanche moderno**
- 1 Zona Campesino Oeste
 - 2 Zona Campesino Este

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DEL TÉRMINO MUNICIPAL

TERMINO Y ESTRUCTURA MUNICIPAL JUNIO 2018

AI	ESCALA:	1:25.000	PLANO Nº
		1:9.000	Z1
		1:500.000	

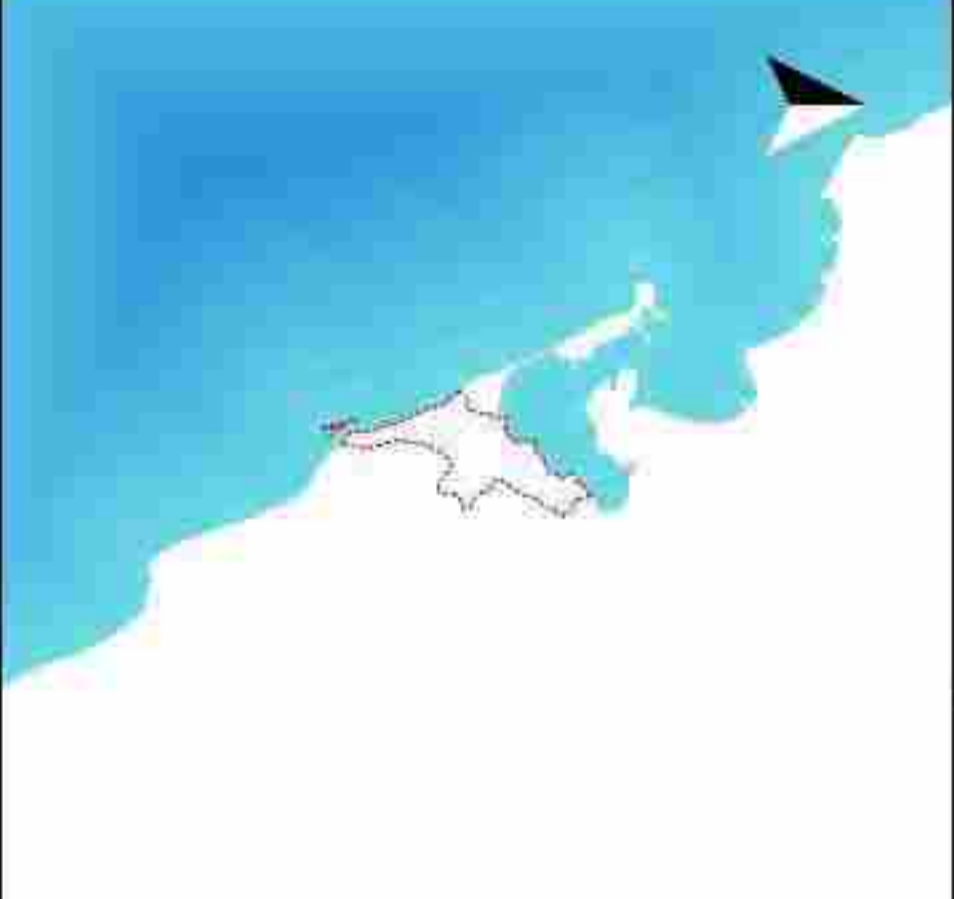





- CA-33
- Línea Ferrocarriil
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- Zona Industrial
- Zona Militar
- H₁
- H₂
- H₃

LA SECRETARÍA GENERAL:
 s con antigüedad de más de 50 años
 s que contienen viviendas anteriores a 1,981
 s de más de 50 años con reformas posteriores

- Ensanche tradicional**
- 1 Zona Caserío de Oeste
 - 2 Zona San Ignacio-Paseo Giral 1.º año
 - 3 Zona Parque Alca Ladrillo
 - 4 Zona Sacramento-Villarrudi
 - 5 Zona Archila
 - 6 Zona Villa Mirafloja
 - 7 Zona Cabrera Viejo

- Ensanche moderno**
- 8 Zona Avd La Marina
 - 9 Zona Van Halen-San Marcos-Ronda del Estero
 - 10 Zona Cabrera nueva-Marcadero
 - 11 Zona Carlos III-Bda. Bazán
 - 12 Zona Campo Este



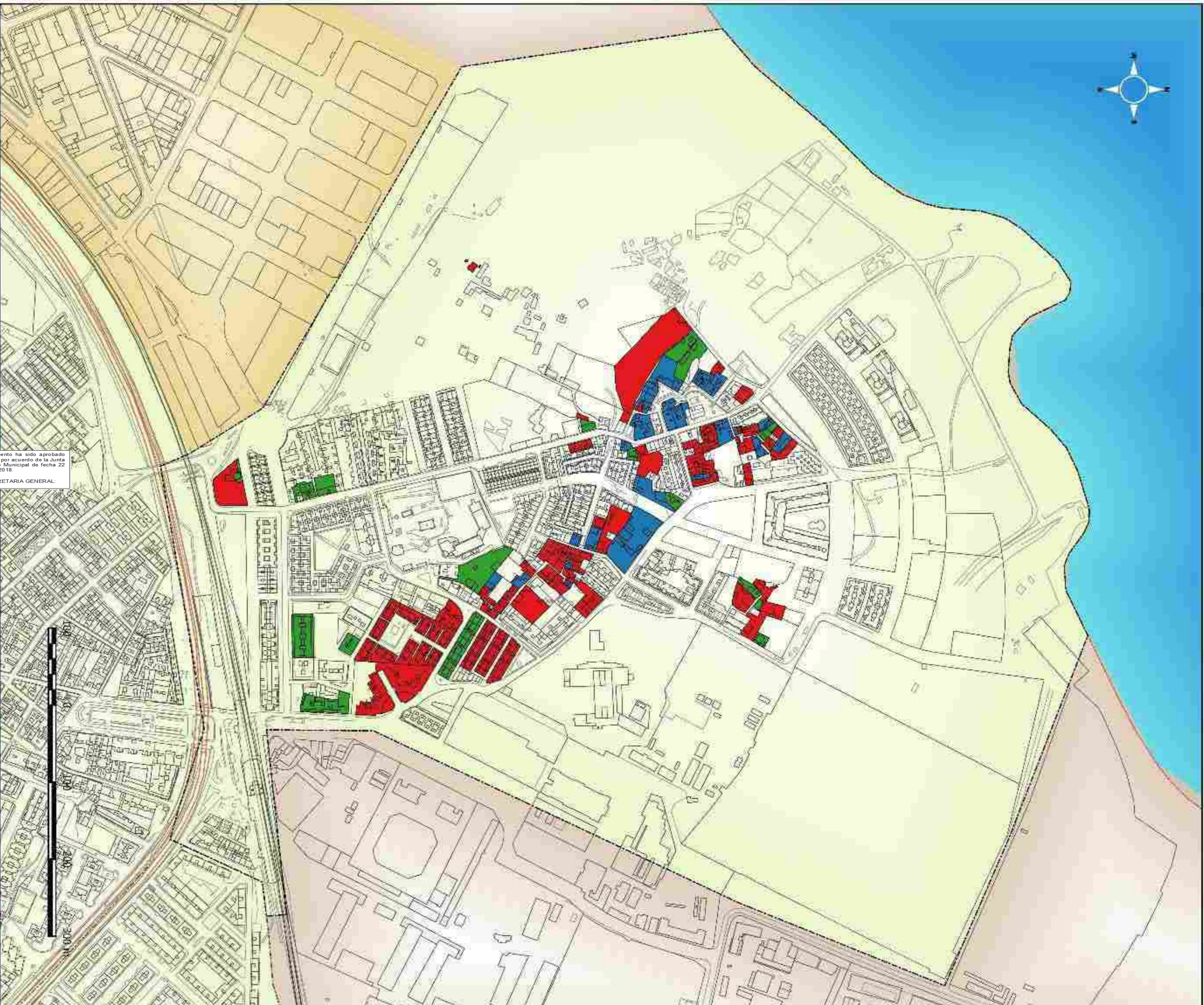
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACION DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA

COMPLETO EDIFICIOS JUNIO 2018

AI ESCALA: 1:10,000 PLANO Nº **E 0**

1:200,000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

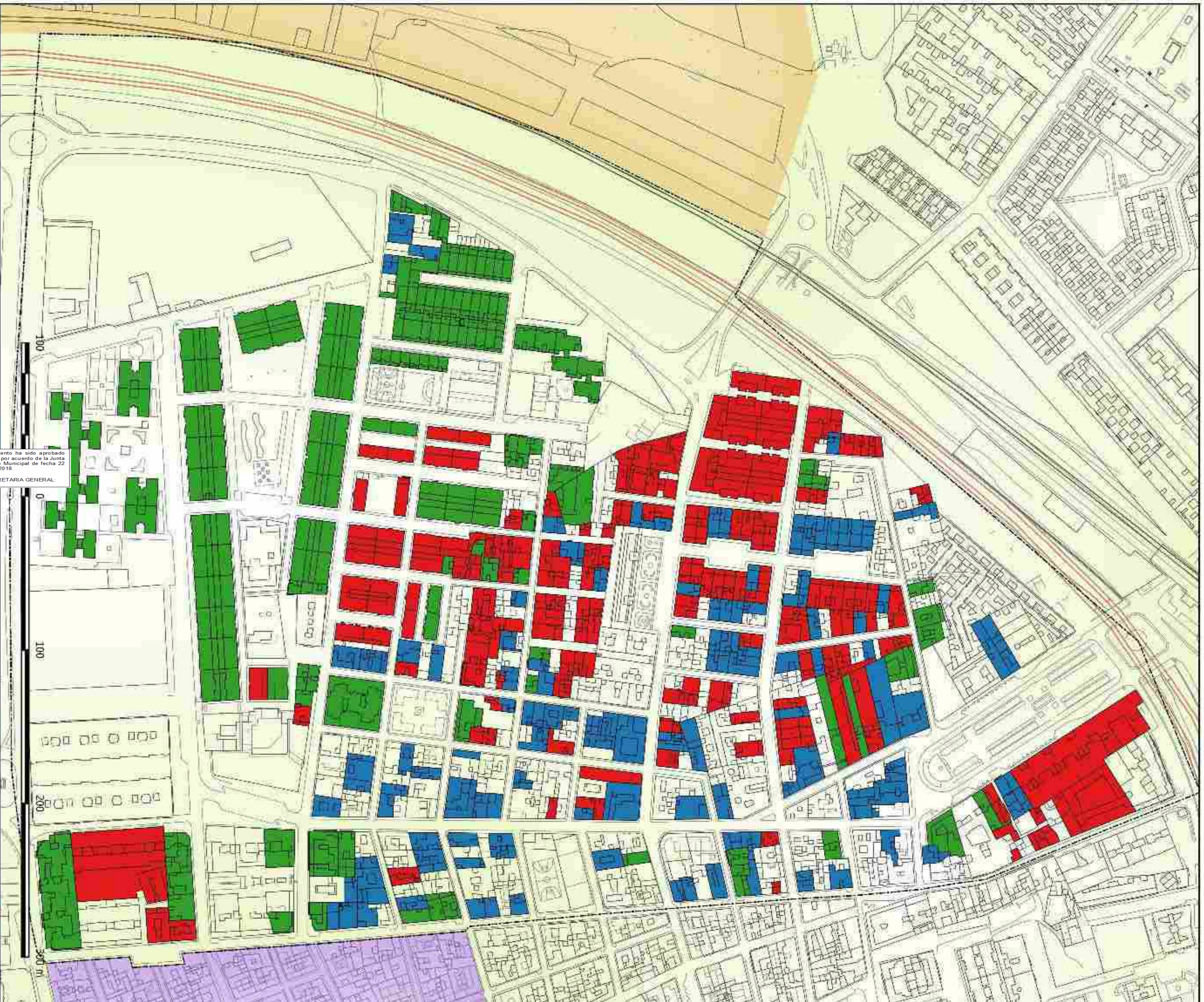
-  Zona Caserío de Ossin
-  Fomento tradicional
-  Estructura moderna
-  Zona Militar
-  Zona Industrial
-  Línea Terrestre

-  C.A-33
-  Edificios con antigüedad de más de 50 años
-  Edificios que contienen vv. anteriores a 1981
-  Edificios con reformas de más de 50 años



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

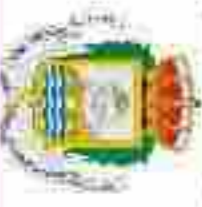
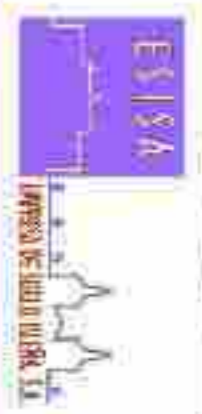
IDENTIFICACION DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA.
ZONA LA CASERÍA DE OSSIN JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:14.000 PLANO N° E1
1:700.000



- Tipología Residencial Identificación Antigüedad**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
 - Edificios que contienen v. anteriores a 1981
 - Edificios con referencias de más de 50 años
- Urbanismo**
- Caserío Tradicional
 - Casco Histórico
 - Línea Ferroviaria
 - CA-53
 - Zona Industrial

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.

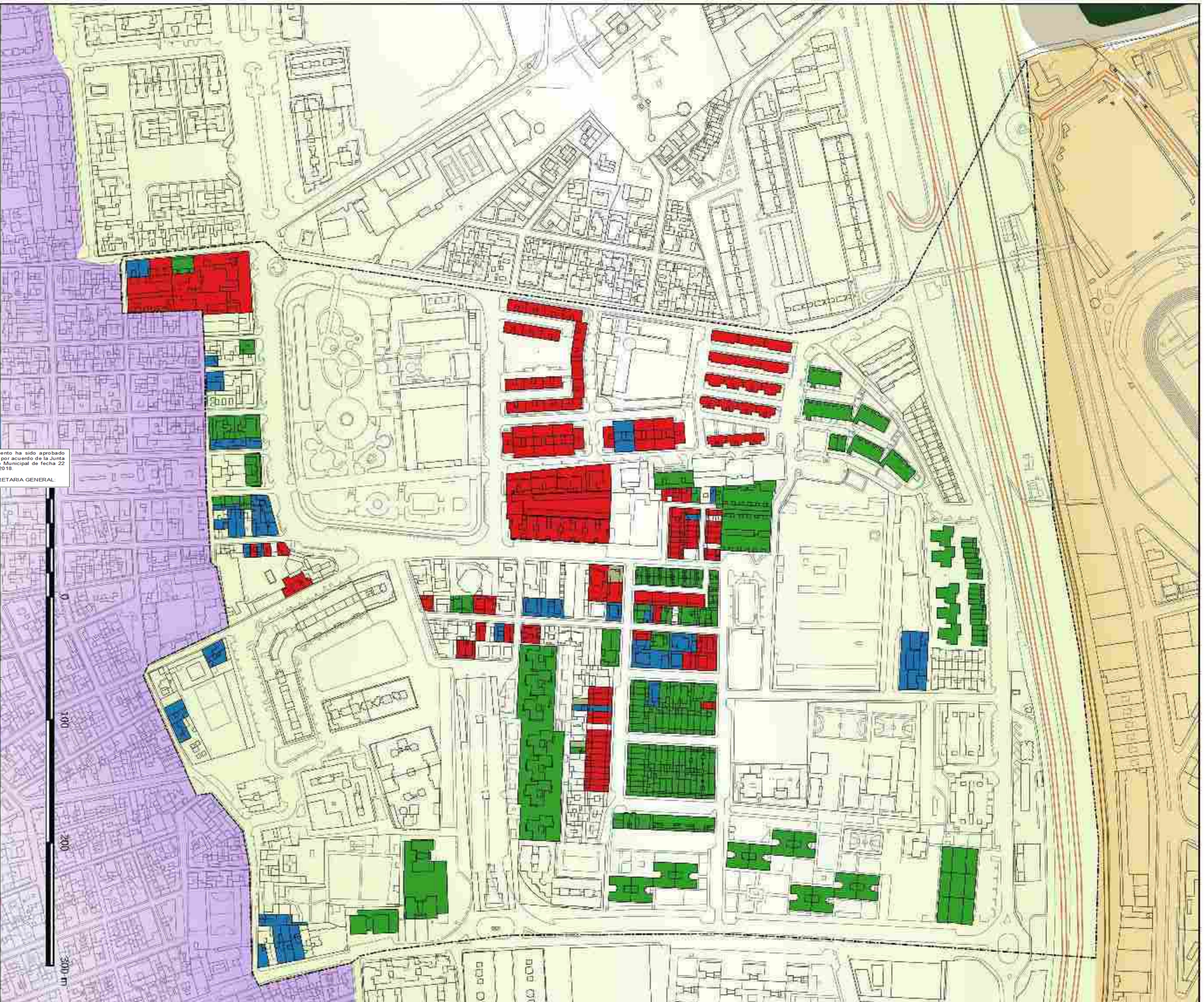


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA.

ZONA SAN RENACIO - GENERAL LOBO JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:2.000 PLANO N° E2



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



- Zona Parque Almirante Lallbé
- Ensemble tradicional
- Casco Histórico
- Zona Militar
- Zona Industrial
- Línea Ferroviaria

- CA-33
- Tipología Residencial. Identificación Antigüedad
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen VV. anteriores a 1981
- Edificios con reformas de más de 50 años



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACION DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA.

ZONA PARQUE ALMIRANTE LALLBÉ

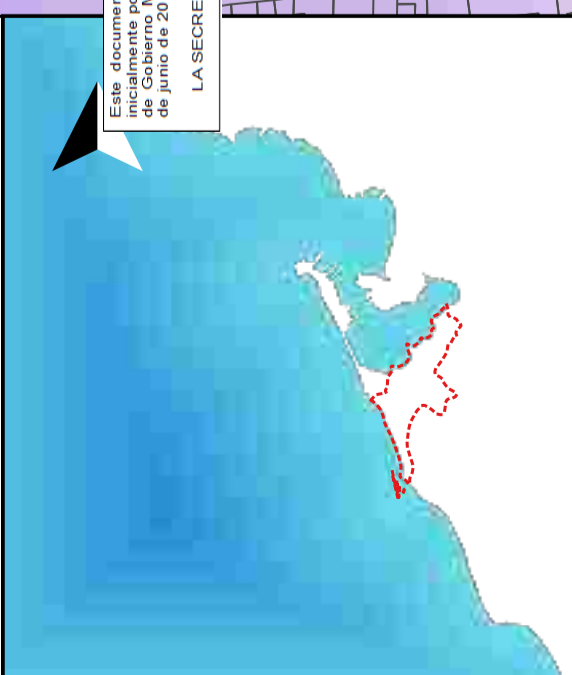
A2 ESCALA: 1:2.500 PLANO Nº E3

JUNIO 2018



Este documento ha sido aprobado
inicialmente por acuerdo de la Junta
de Gobierno Municipal de fecha 25
de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- | | |
|---|----------------------|
| Zona Sacramento-Villarrubí | Casco Histórico |
| Tipología residencial. Identificación antigüedad | Ensanche tradicional |
| Edificios con antigüedad de más de 50 años | Zona Industrial |
| Edificios que contienen vv. anteriores a 1981 | Salinas |
| Edificios con reforma de más de 50 años | CA-33 |
| | Línea Ferrocarril |







**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO**
2.018

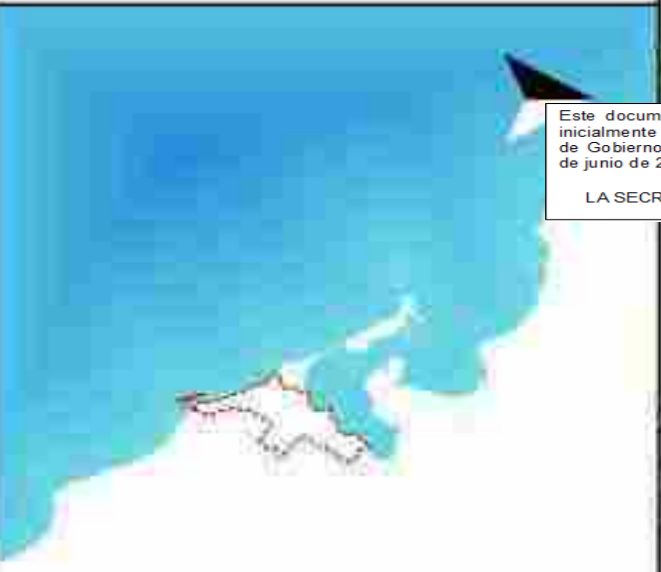
IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA
ZONA SACRAMENTO - VILLARRUBÍ JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:2.500 PLANO Nº **E4**
1:700.000



- | | | | |
|--|-------------------------|--|--|
| | Zona Ardilla | | CA-33 |
| | Casos Históricos | | Tipología Residencial, Identificación antigüedad |
| | Edificios tradicionales | | Edificios con antigüedad de más de 50 años |
| | Salinas | | Edificios que contienen vv. anteriores a 1981 |
| | Linea ferroviaria | | Edificios con reformas de más de 50 años |

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA.

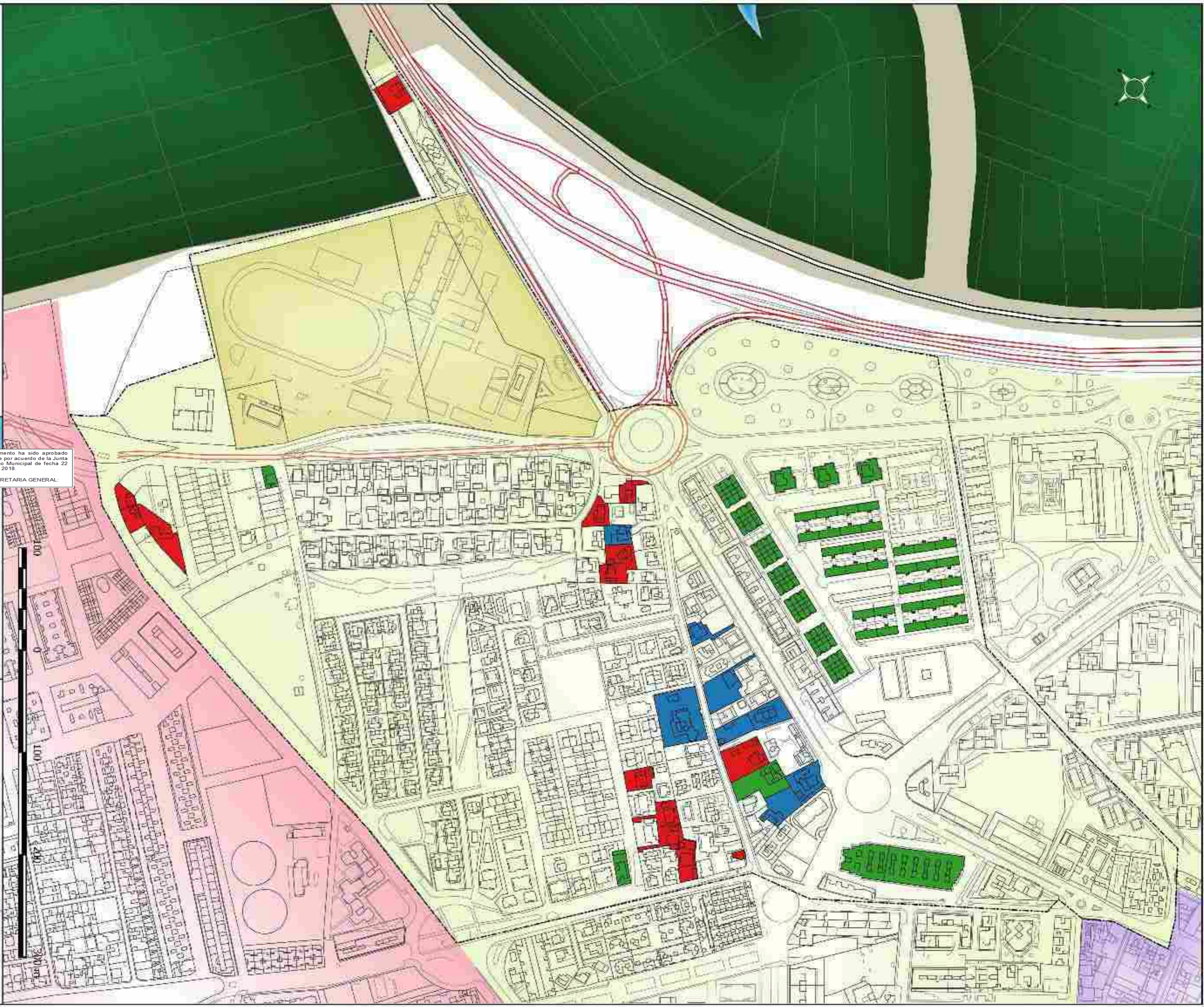
ZONA ARDILLA

ESCALA: 1:2.500

PLANO Nº JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:700.000

ES



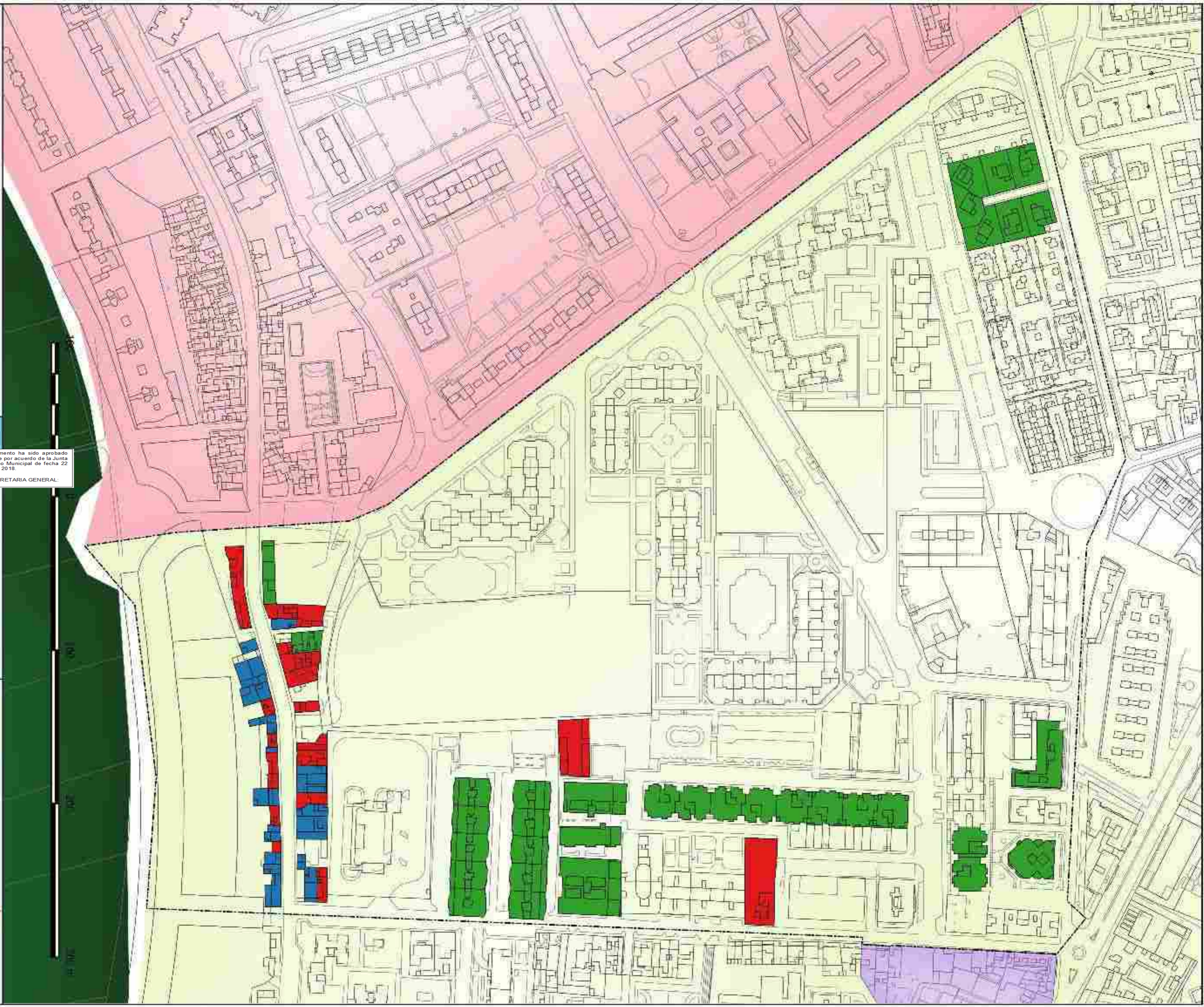
- | | | | |
|--|----------------------|--|--|
| | Zona Villa Maruja | | Zona Industrial |
| | Ensamble tradicional | | Salinos |
| | Ensamble moderno | | Hipoteca Residencial Identificación Antigüedad |
| | Casco Histórico | | Edificios con antigüedad de más de 50 años |
| | Línea Ferroviaria | | Edificios que contienen vv. anteriores a 1981 |
| | CA-13 | | Edificios con reformas de más de 50 años |

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.






PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA.
ZONA VILLA MARUJA
A2 ESCALA: 1:3.000 PLANO N° E6
JUNIO 2018



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

-  Cobrerros Viejo
-  Casco Histórico
-  Ensamble tradicional
-  Ensamble moderno
-  Salinas

- Tipología Residencial. Identificación antigüedad**
-  Edificios con antigüedad de más de 50 años
 -  Edificios que construyen vs. anteriores a 1981
 -  Edificios con reformas de más de 50 años



ESISA
MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO**

2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA.

A2

ESCALA: 1:2.000

PLANO N°

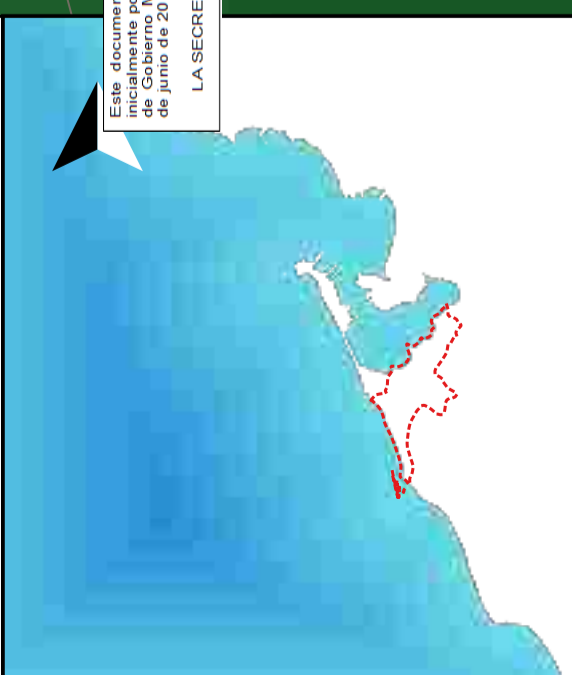
JUNIO 2018

E7



Este documento ha sido aprobado
 inicialmente por acuerdo de la Junta
 Municipal de San Fernando de fecha 25
 de junio de 2018.
 LA SECRETARÍA GENERAL

- | | | | |
|--|----------------------|--|--|
| | Zona Avd. La Marina | Tipología residencial. Identificación antigüedad. | |
| | Casco Histórico | | Edificios con antigüedad de más de 50 años |
| | Ensanche tradicional | | Edificios que contienen vv. a 1981 |
| | Salinas | | Edificios con reformas de más de 50 años |

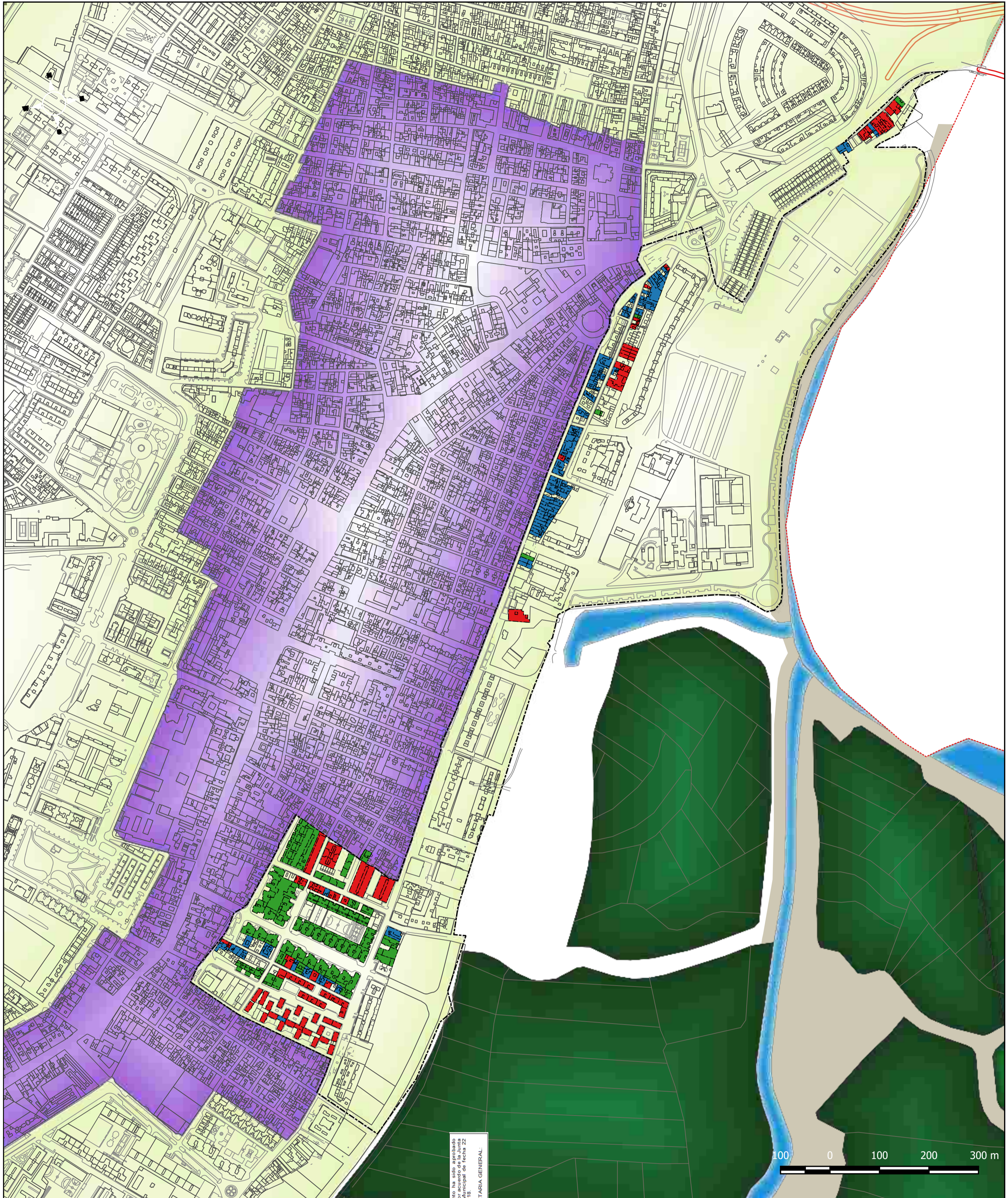


**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO**
2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA

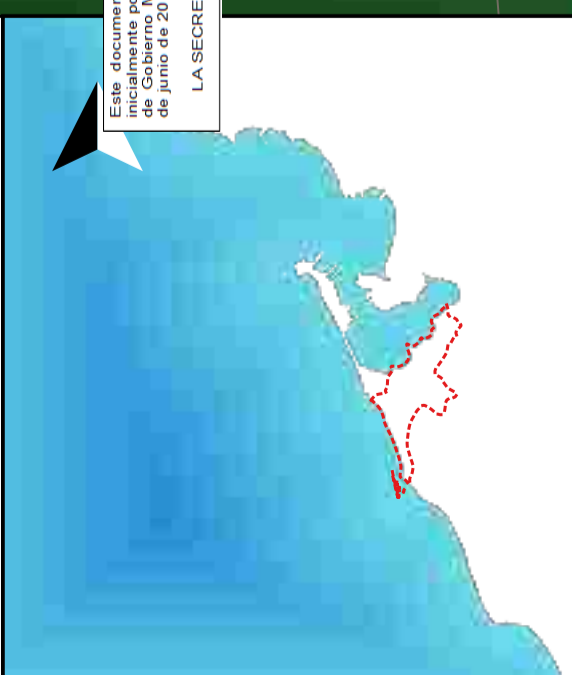
ZONA AVENIDA LA MARINA JUNIO 2018

A2
ESCALA: 1:1.750
1:700.000
PLANO Nº **E8**



Este documento ha sido aprobado
incidentalmente por acuerdo de la Junta
Municipal de San Fernando el día 25
de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL

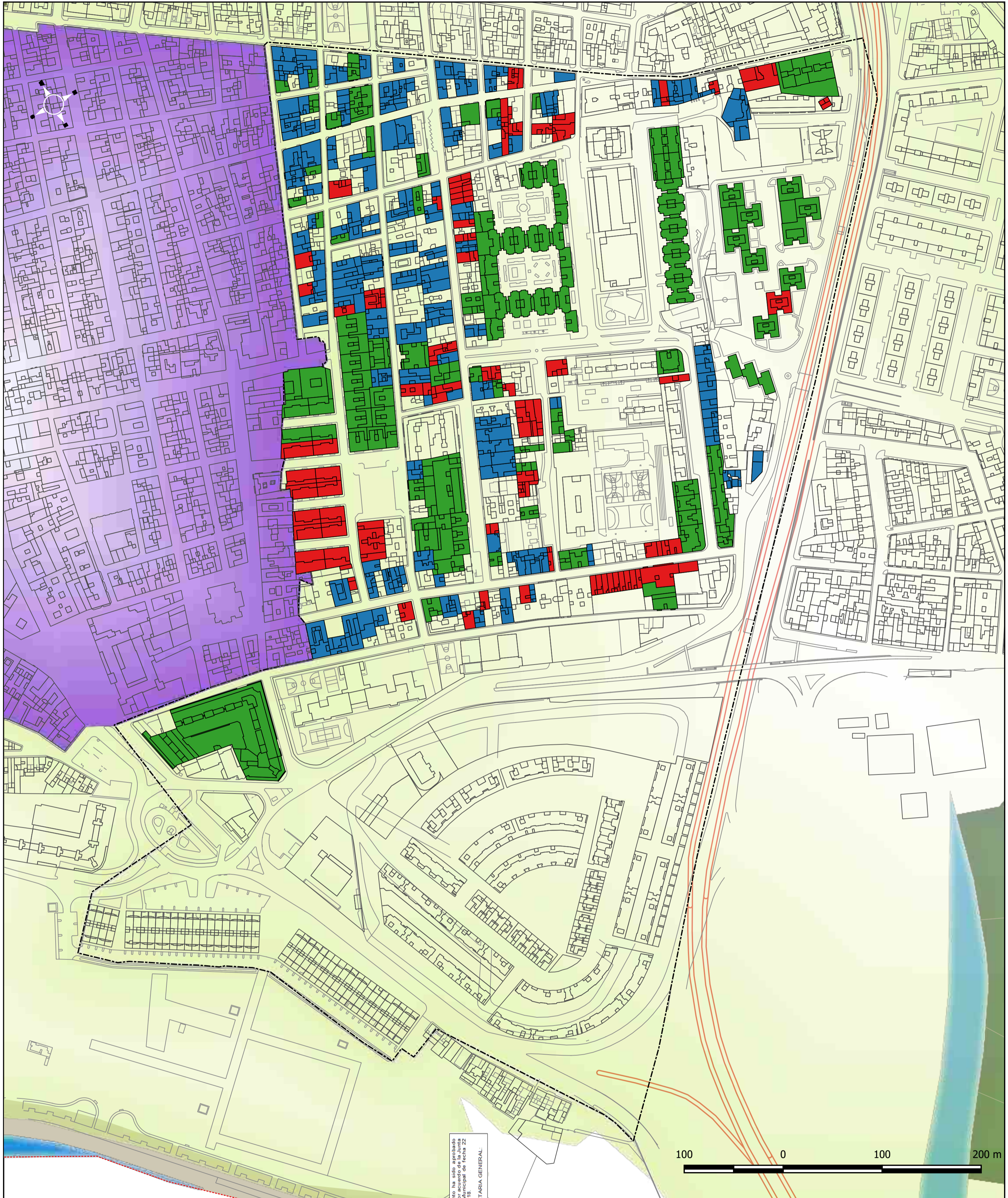
- Zona Van Hallen-San Marcos-Ronda del Estero
 - Casco Histórico
 - Ensanche tradicional
 - CA-33
 - Salinas
 - Caño Sancti Petri
 - Zona Húmeda
- Tipología residencial. Identificación antigüedad**
- Edificios con antigüedad de más 50 años
 - Edificios que contienen vv. anteriores a 1981
 - Edificios con reforma de más de 50 años



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

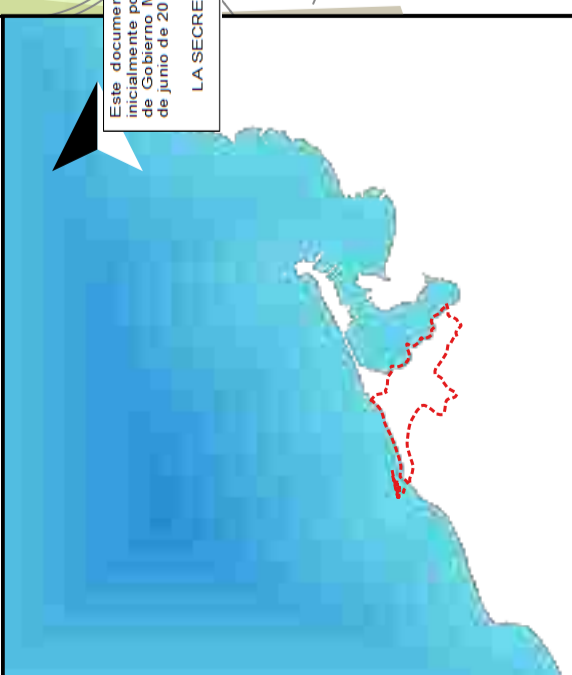
IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA
ZONA VAN HALLEN - SAN MARCOS -
RONDA DEL ESTERO JUNIO 2.018

A2 ESCALA: 1:5.000 PLANO Nº E9
1:700.000



Este documento ha sido aprobado
 inicialmente por acuerdo de la Junta
 Municipal de fecha 25
 de junio de 2018.
 LA SECRETARÍA GENERAL

- | | | | |
|---|---|--|----------------------|
| | Zona Cobrero Nuevo-Merendero | | Casco Histórico |
| Tipología residencial. Identificación antigüedad | | | Ensanche tradicional |
| | Edificios con antigüedad de más de 50 años | | CA-33 |
| | Edificios que contienen vv. anteriores a 1981 | | Salinas |
| | Edificios con reforma de más de 50 años | | Caño Sancti Petri |



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO**
2.018

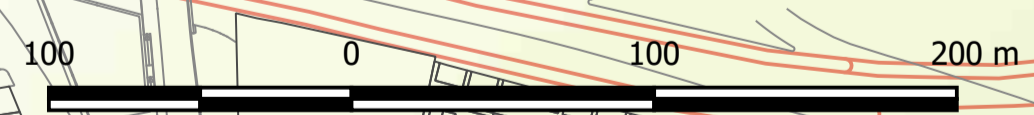
**IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA
ZONA COBREROS NUEVO -
MERENDERO**

JUNIO 2.018

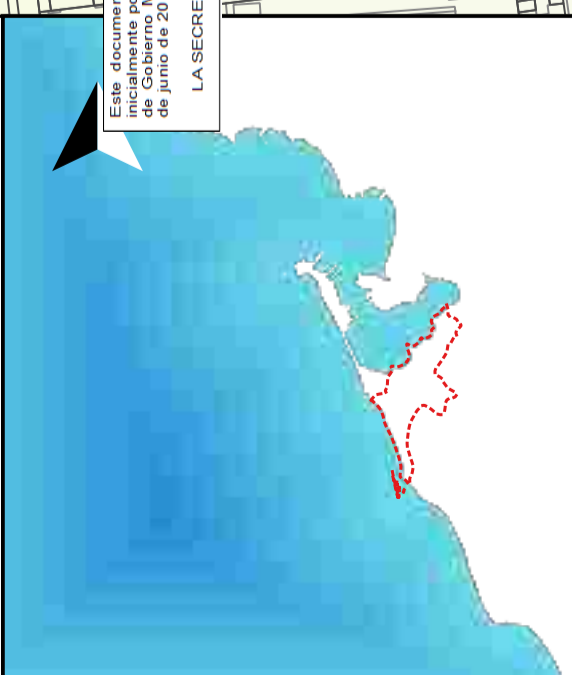
A2
ESCALA: 1:2.500
1:700.000
PLANO Nº **E10**



Este documento ha sido aprobado
inicialmente por acuerdo de la Junta
de Gobierno Municipal de fecha 25
de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.



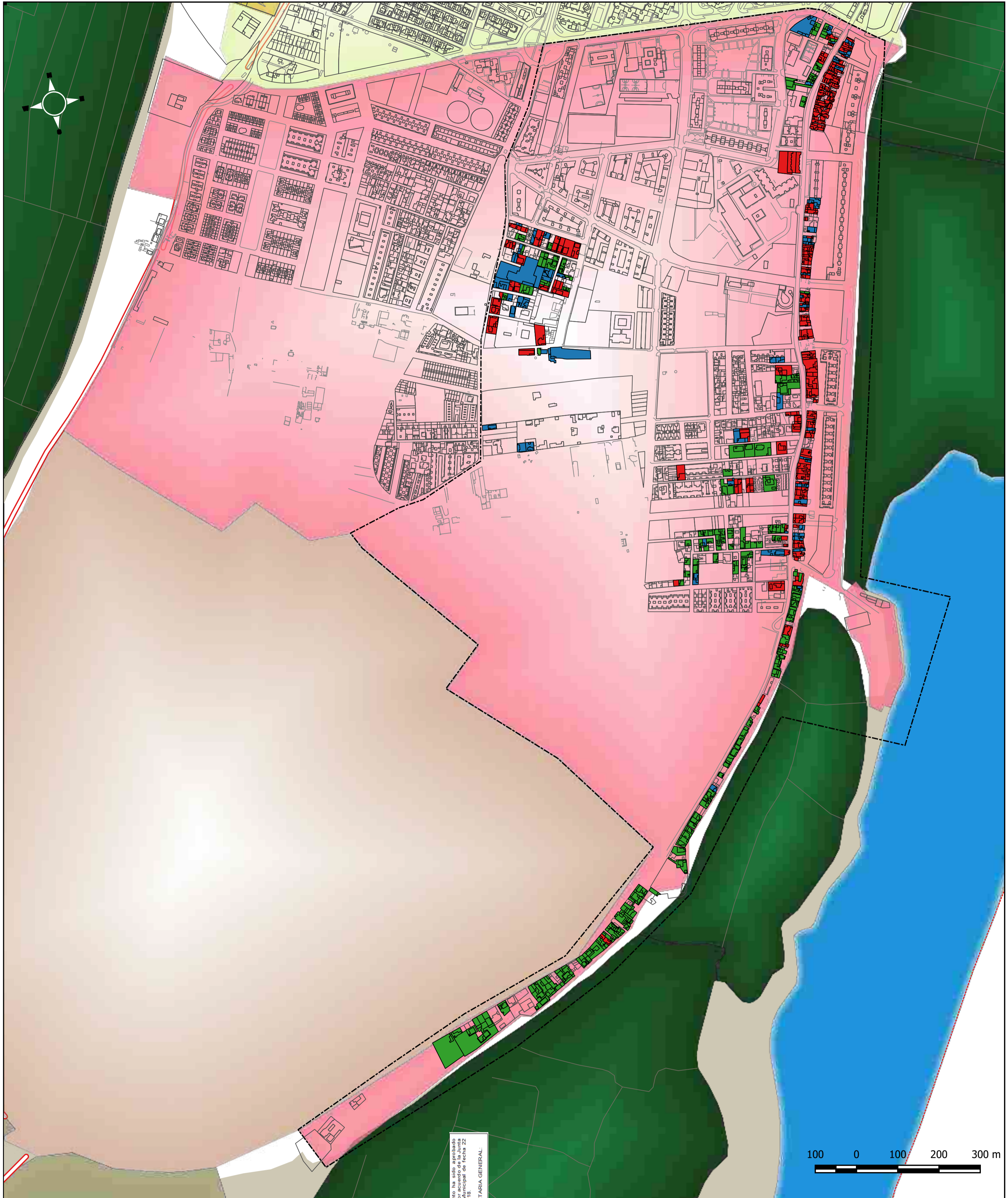
- Zona Carlos III-Barriada Bazán
- Casco Histórico
- Tipología residencial. Identificación antigüedad**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen vv. anteriores a 1981
- Edificios con reformas de más de 50 años
- Ensanche tradicional
- Salinas
- CA-33
- Línea Ferrocarril
- Zona Militar



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

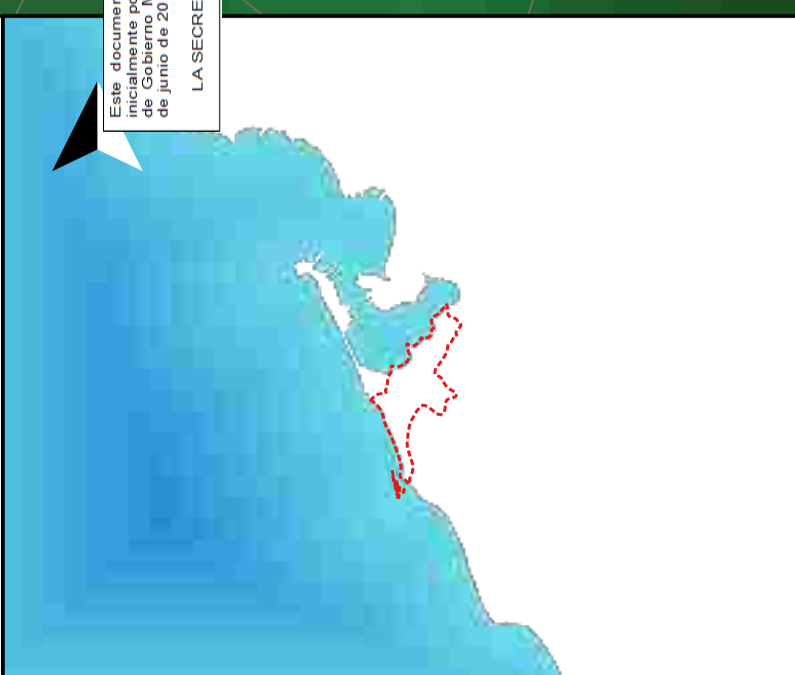
**IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA
ZONA BARRIADA BAZÁN - CARLOS III JUNIO 2.018**

A2 ESCALA: 1:2.500 1:700.000 PLANO Nº **E11**



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta Municipal de San Fernando de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- Zona Camposoto Este
- Casco Histórico
- Tipología residencial. Identificación antigüedad**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen vv. anteriores a 1981
- Edificación con reformas de más de 50 años
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- CA-33
- Zona Militar
- Zona Industrial
- Salinas
- Caño Sancti Petri



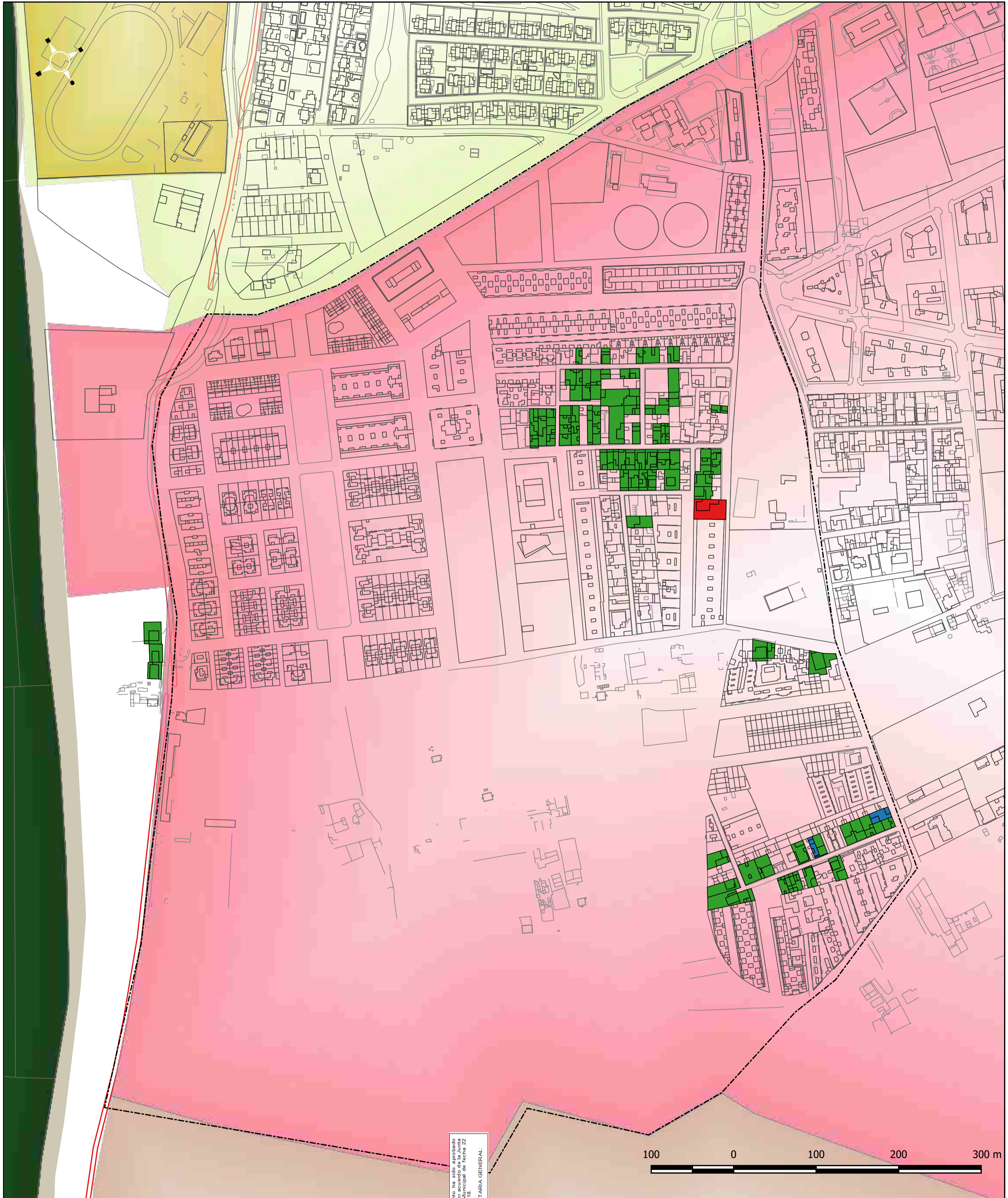



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA

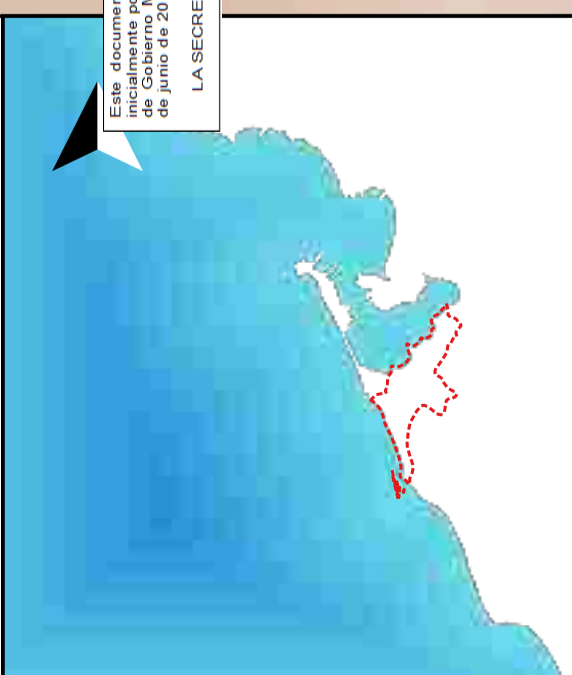
ZONA CAMPOSOTO ESTE JUNIO 2018

A2
ESCALA: 1:6.000
1:700.000
PLANO Nº **E12**



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta Municipal de San Fernando de fecha 25 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- Zona Camposoto Oeste
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- Zona Industrial
- Zona Militar
- CA-33
- Salinas
- Tipología residencial. Identificación antigüedad**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen vv. anteriores a 1981
- Edificios con reformas de más de 50 años






PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA

ZONA CAMPOSOTO OESTE

JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:3.000 1:700.000 PLANO Nº **E13**



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

- Línea Ferrocarril
- C.A.33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Usos tradicionales
- Casco Histórico

- Entorno Calle Real
- Tipología residencial. Identificación antigüedad.
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen vv. anteriores a 1981
- Edificios de más de 50 años con reformas posteriores



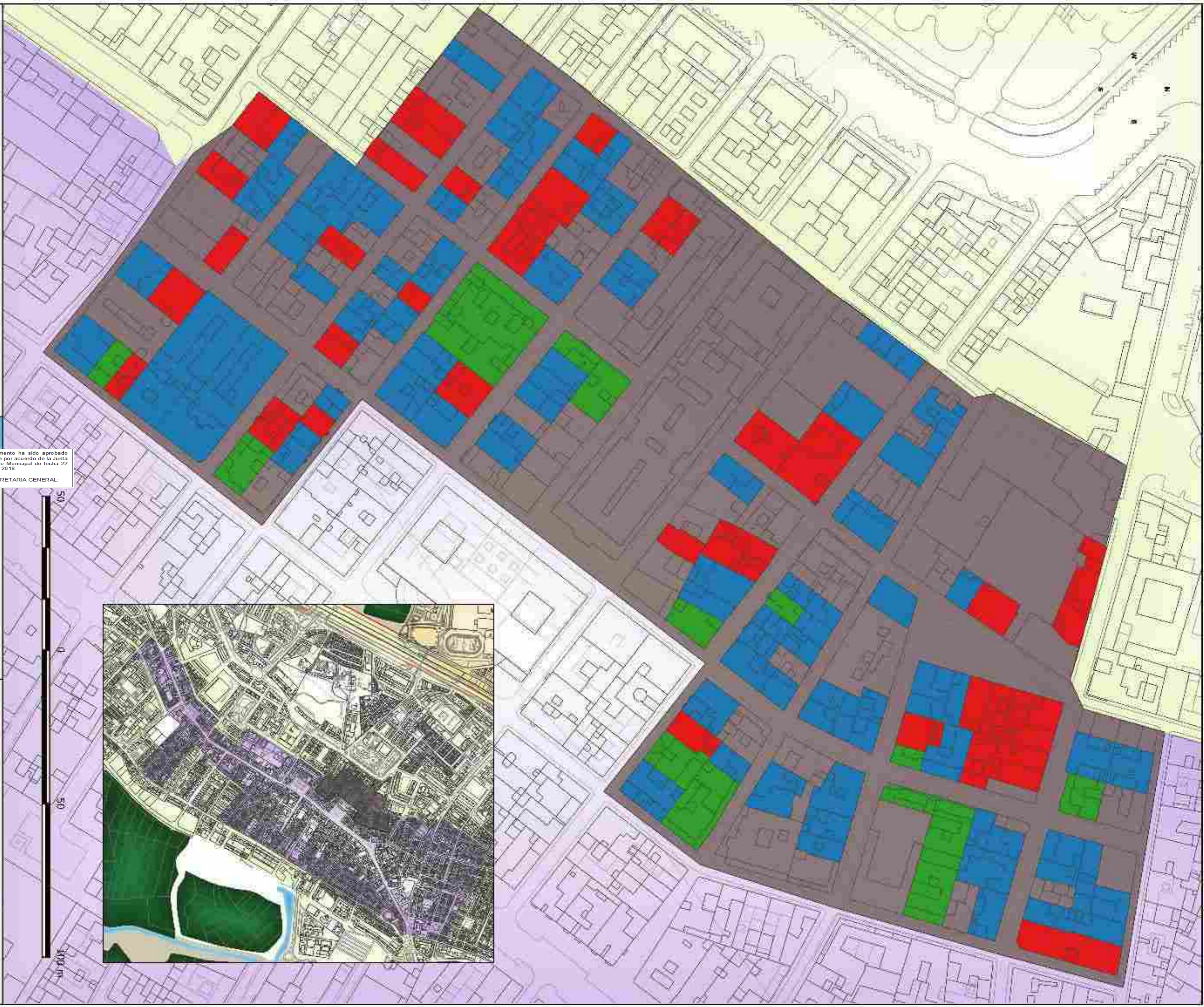



PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA CASCO HISTÓRICO ENTORNO CALLE REAL. JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° ECHI

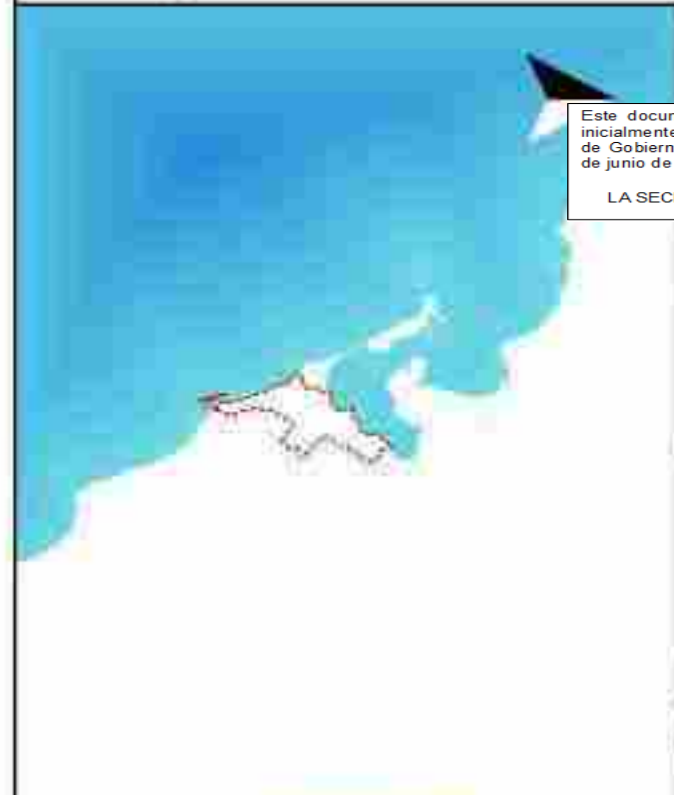
1:4.000
1:15.000
1:700.000



- Línea Ferrocarril
- C.A.33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Casco tradicional
- Casco Histórico

- Barrio de la Plaza
- Tipología residencial. Identificación antigüedad.**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen v. autorizados a 1981
- Edificios de más de 50 años con reformas posteriores

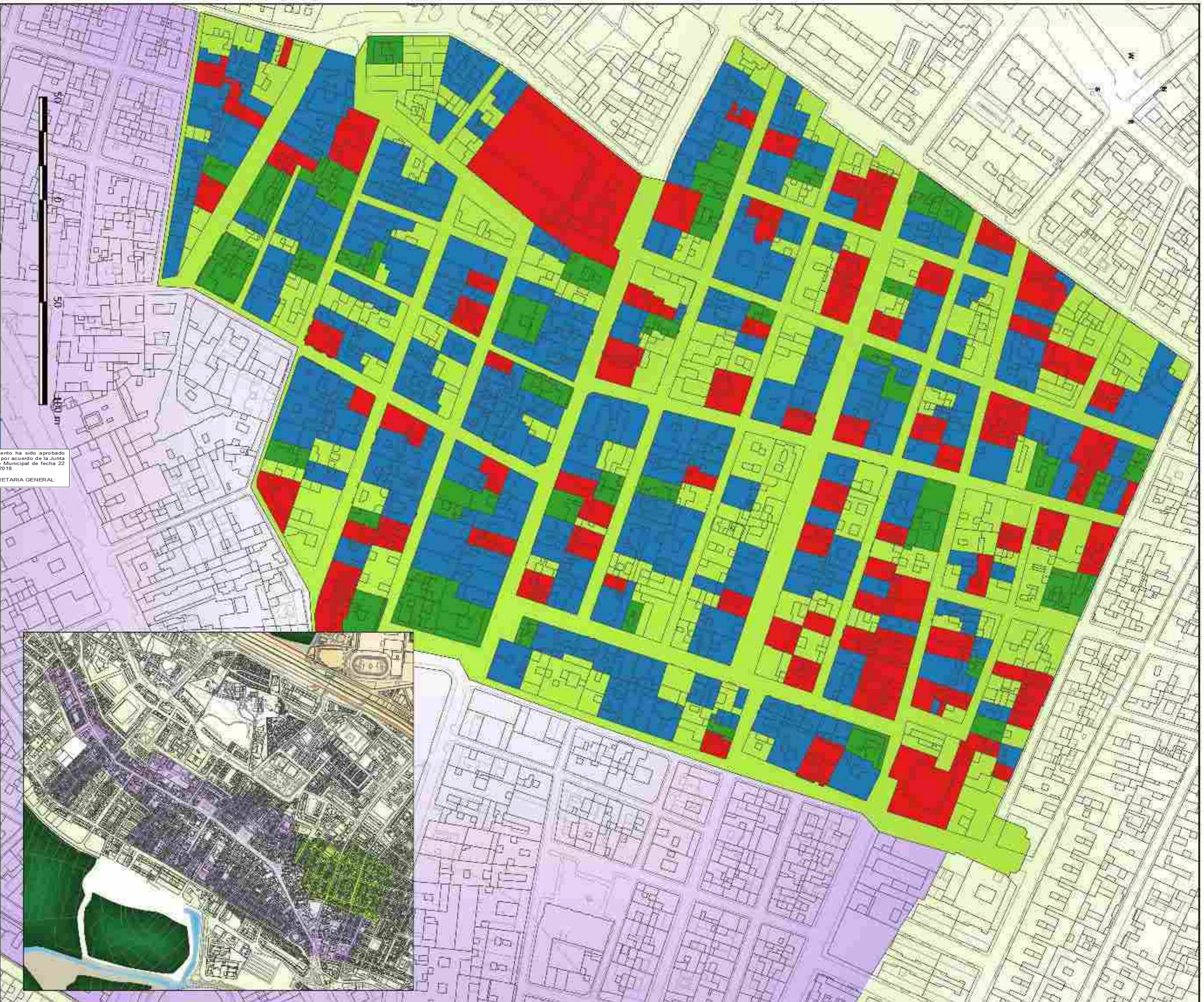
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA CASCO HISTÓRICO, BARRIO DE LA PLAZA JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° ECH2

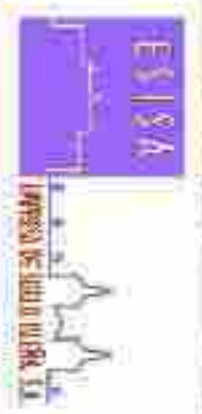


- Línea Ferrocarril
- C.A.33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Casco Histórico

- Columbo-San Rafael
- Tipología residencial. Identificación arquitectónica.**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen v. autorizados a 1981
- Edificios de más de 50 años con reformas posteriores

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA
CASCO HISTÓRICO, ANCIANA-COLON JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° ECH3



- Línea Ferrocarril
- C.A.33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Edificios tradicionales
- Casco Histórico

- Barrio de la Pastora
- Tipología residencial. Identificación arquitectural.**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
 - Edificios que contienen vedas anteriores a 1981
 - Edificios de más de 50 años con reformas posteriores

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA CASCO HISTÓRICO, BARRIO DE LA PASTORA JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° ECH4



- Línea Ferrocarril
- C.A.33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Casco tradicional
- Casco Histórico

- Sector Extra Calle Real
- Tipología residencial. Identificación antigüedad.**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen vv. anteriores a 1981
- Edificios de más de 50 años con reformas posteriores

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDUCATIVA
CASCO HISTÓRICO, ESTE CALLE REAL JUNIO 2018

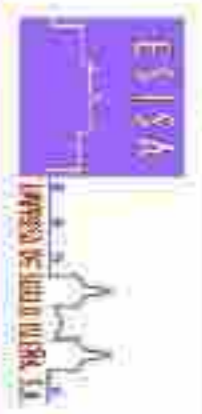
A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° ECH5



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- Línea Ferroviaria
- C.A.-33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Casco Histórico

- Barrio de las Callejuelas
- Tipología residencial. Identificación antigüedad.**
- Edificios con antigüedad de más de 50 años
- Edificios que contienen v. anteriores a 1981
- Edificios de más de 50 años con reformas posteriores

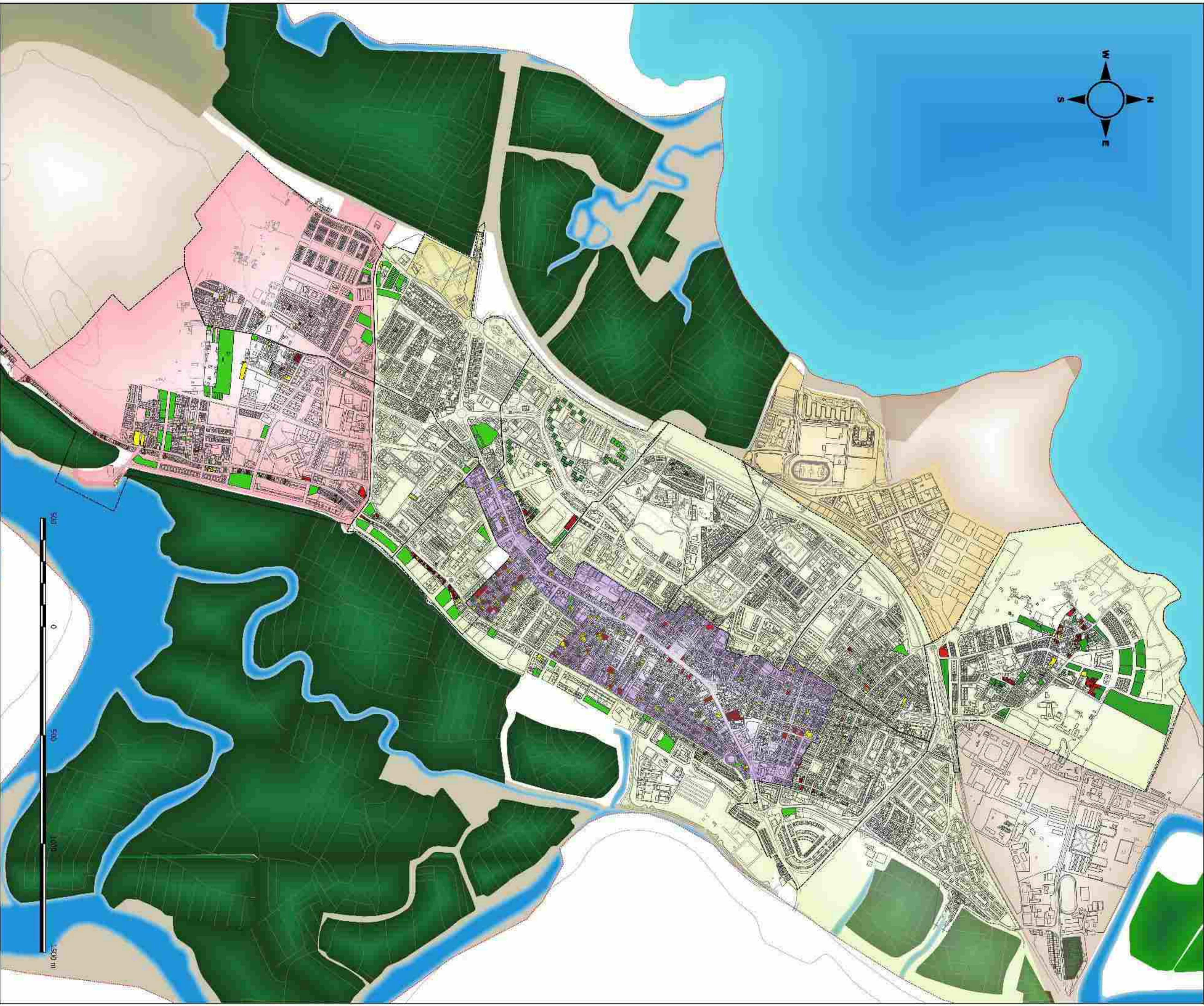
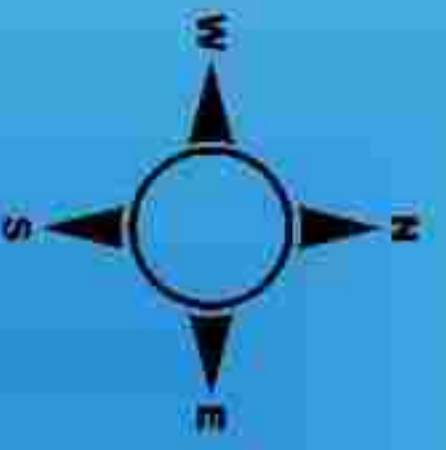


PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

IDENTIFICACIÓN DE LA ANTIGÜEDAD EDIFICATORIA

CASCO HISTÓRICO CALLEJUELAS JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO Nº **E CH6**



- CA-33
- Línea Ferrocarriil
- Casco Histórico
- Ensamble tradicional
- Ensamble moderno
- Zona Industrial
- Zona Militar
- In
- St
- Abandonados

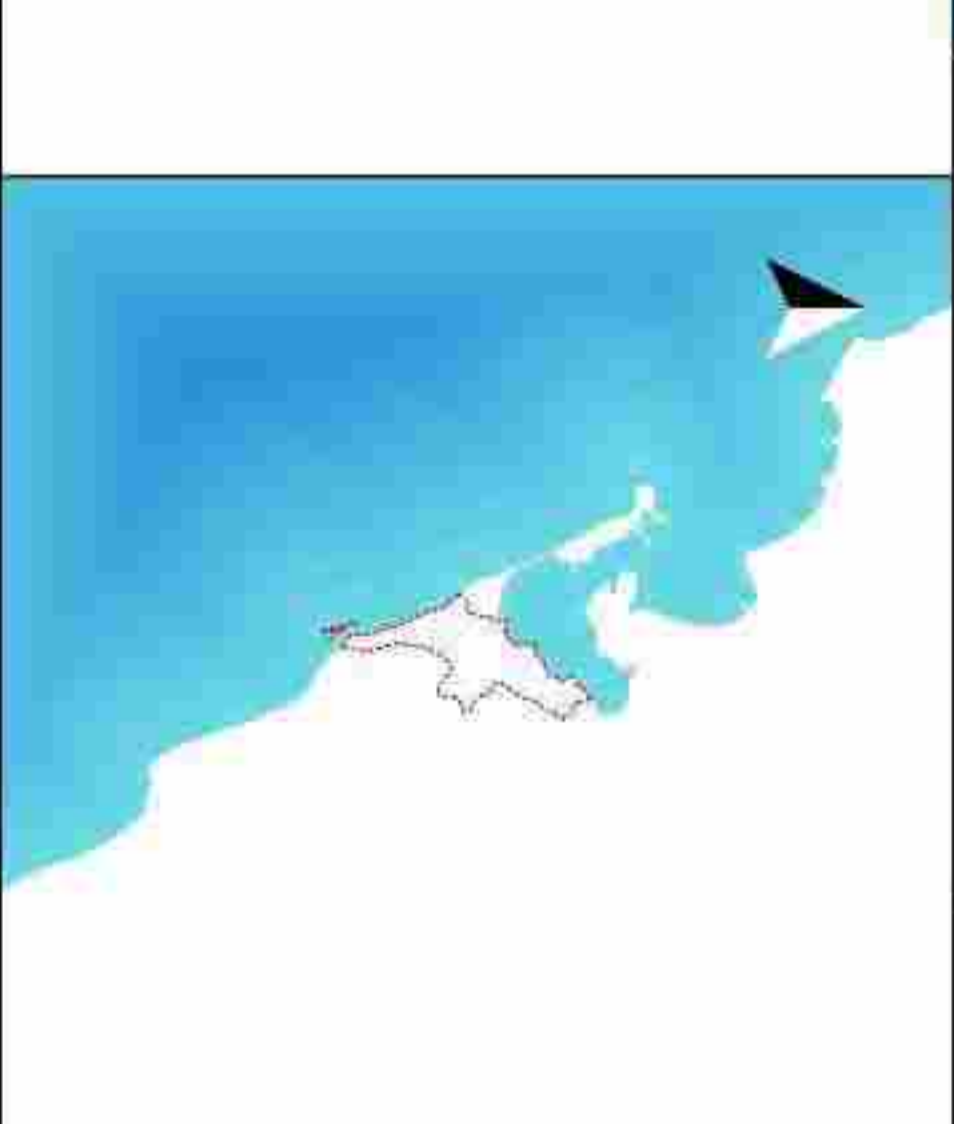
LA SECRETARÍA GENERAL

Zonificación Casco Histórico
Barrio de las Callejuelas
Entorno Calle Real
Barrio de la Pastora
Colón-Arcade-San Rafael
Barrio de la Plaza
Sector Este Calle Real

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

- Ensamble tradicional**
 - Zona Caserío de Oeste
 - Zona San Ignacio-Paseo Real 1.º año
 - Zona Parque Alca Ladrillo
 - Zona Sacramento-Villardi
 - Zona Ardiña
 - Zona Villa Miraflores
 - Zona Cabrera Viejo

- AREA RESIDENCIAL**
 - Zona Avd La Marina
 - Zona Van Halen-San Marcos-Ronda del Este
 - Zona Cabrera nueva-Marcadero
 - Zona Carlos III-Bda Bazán
 - Zona Campestre
 - Zona Campestre Oeste
 - Zona Campestre Este

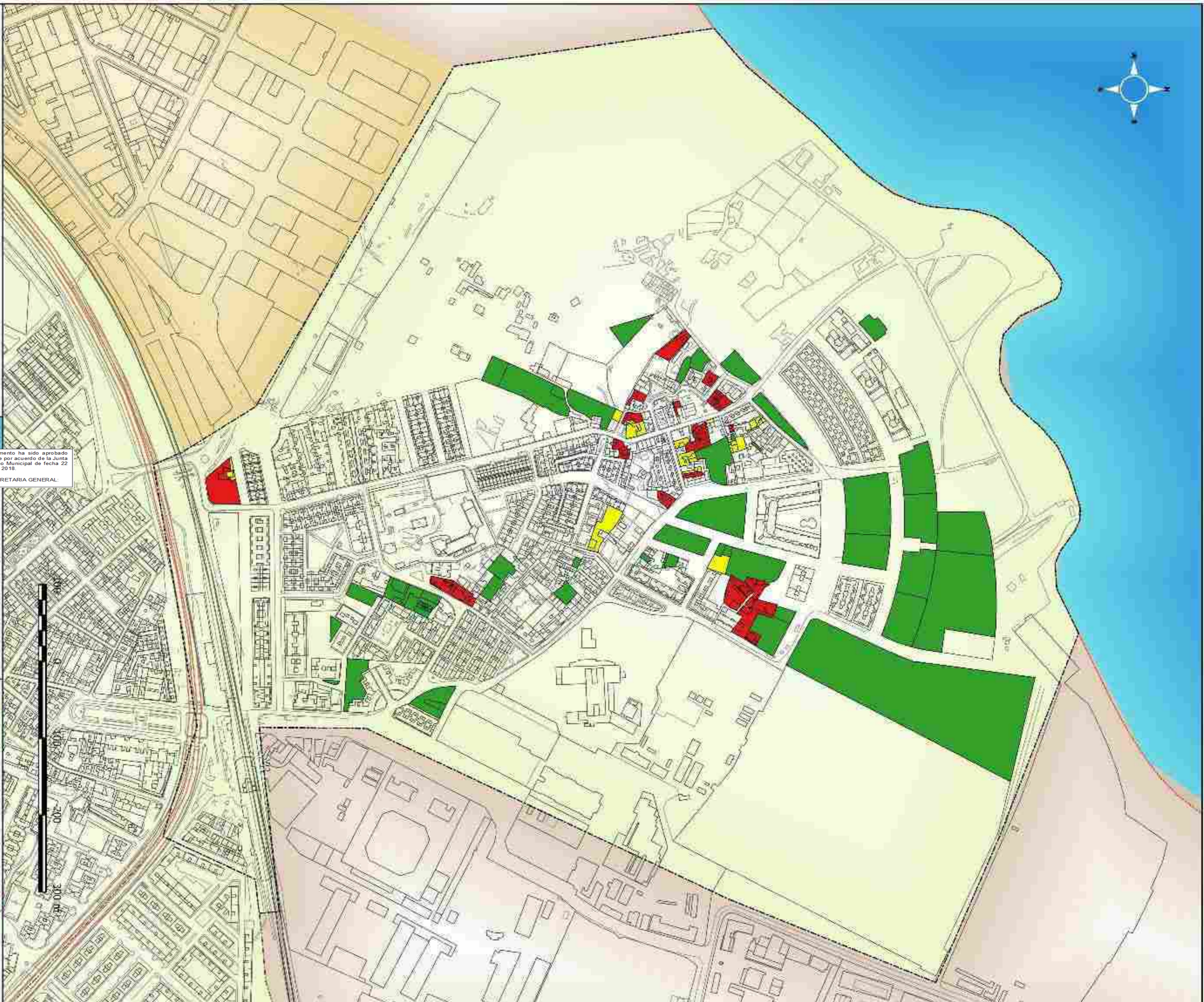


ESISA
COMUNIDAD DE BURGOS (BURGOS, VA)

IDENTIFICACIÓN DE LA INERAVIVIENDA
2.018

COMPLETO INERAVIVIENDA-VIVIDAS ABANDONADAS JUNIO 2018

ESCALA: 1:10.000 PLANO Nº **10**



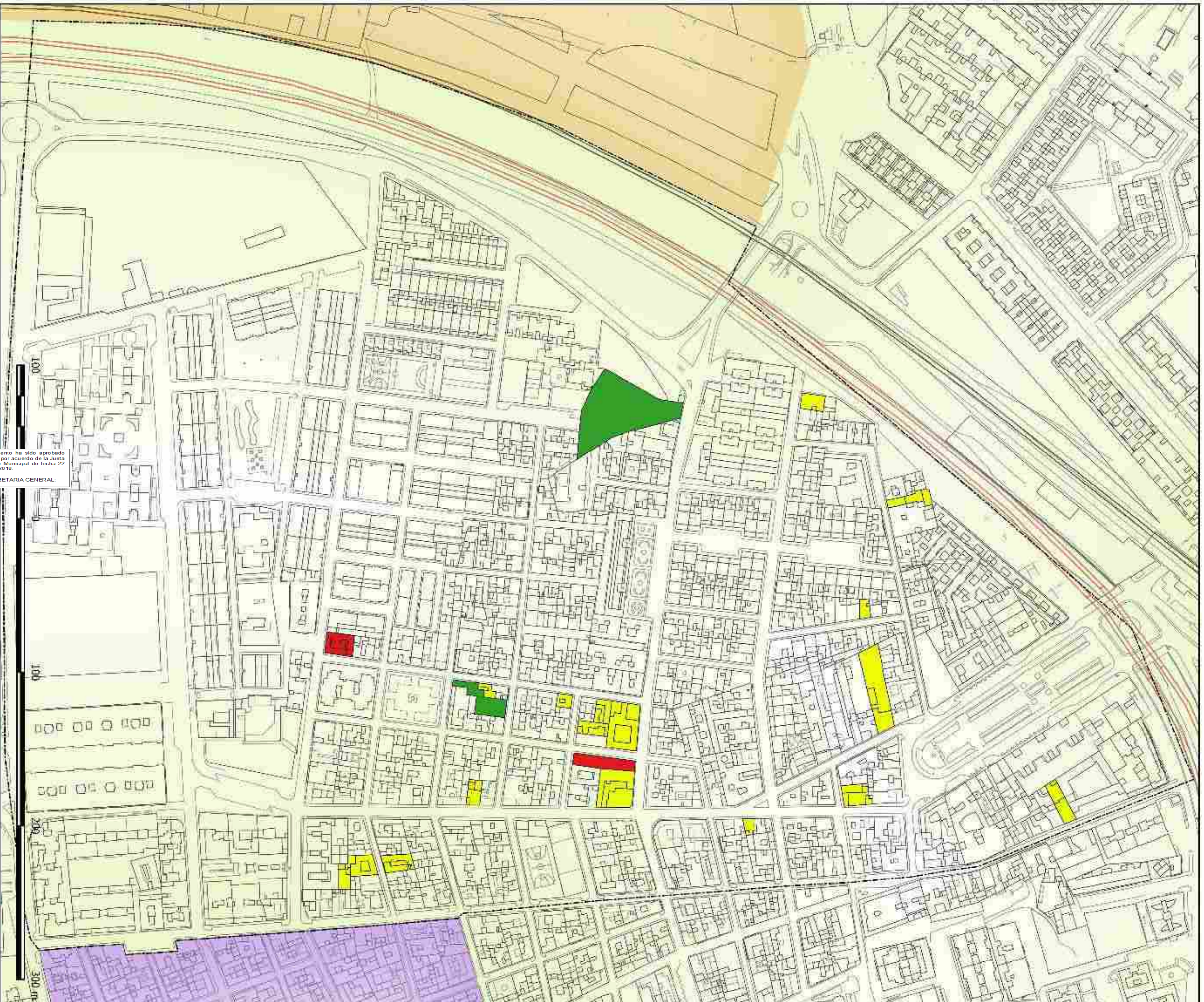
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.












PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

DETECCION DE LA INFRAVIVIENDA

ZONA LA CASERÍA DE OSSIO JUNIO 2.018
A2 ESCALA: 1:14.000 PLANO N° 11
1:700.000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

-  Zona San Ignacio-Pasco Gral. Lobo
-  Casco Histórico
-  Fomento tradicional
-  Zona Industrial
-  Línea Ferrocarril
-  CA-33
-  Detección de Infravivienda
-  Abandonada
-  Suelo



ESISA
INSTITUTO DE SERVICIOS URBANOS S.A.



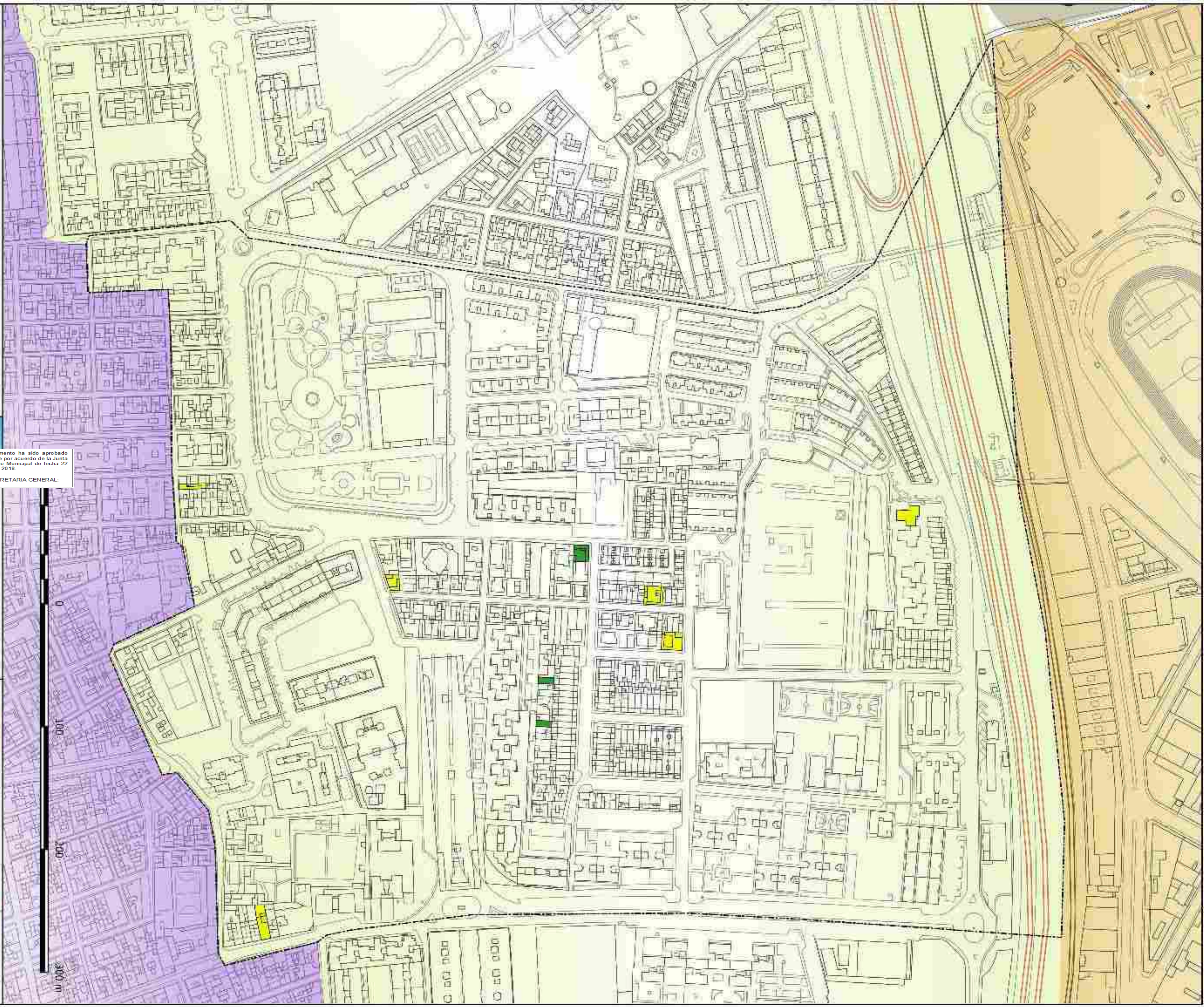
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN IGNACIO**

2.018

DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

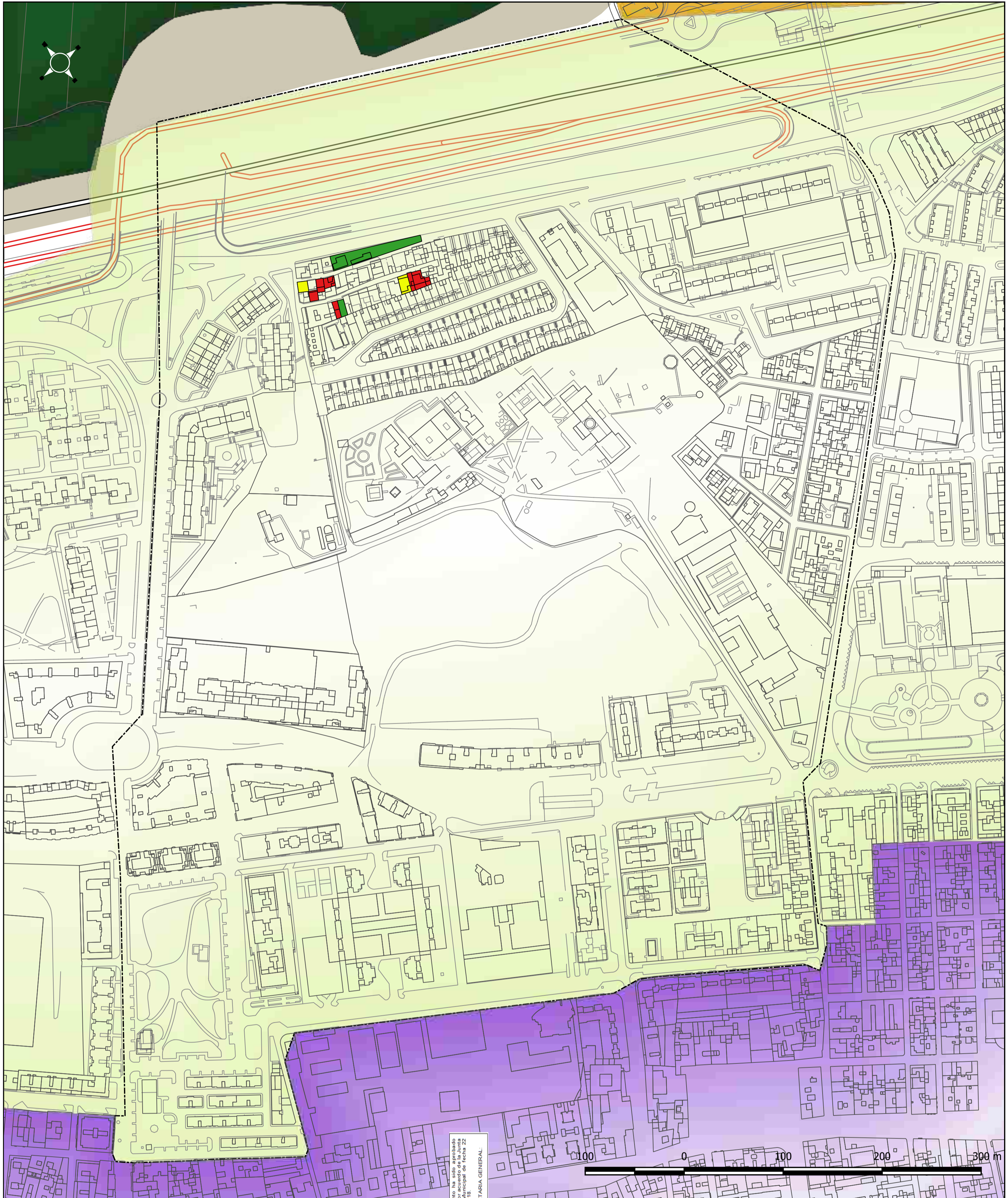
ZONA SAN IGNACIO - GENERAL LOBO JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:2.000 PLANO N° **12**



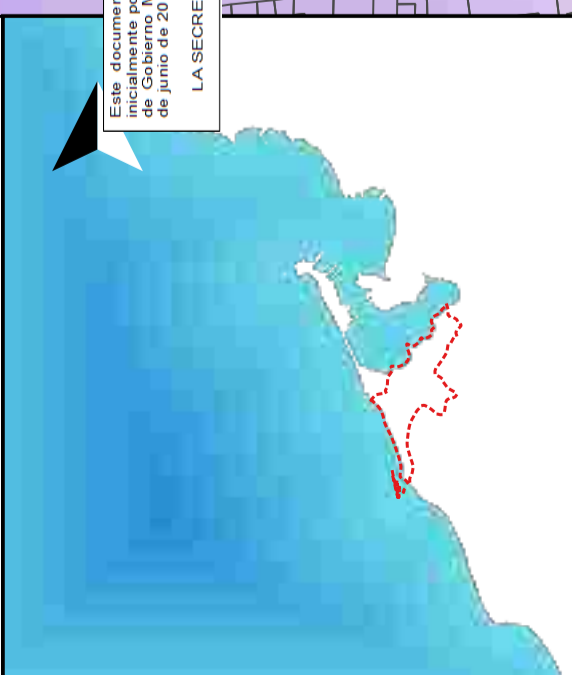
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
 LA SECRETARIA GENERAL.


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
 2.018
 DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA
 ZONA PARQUE ALMIRANTE LALLBÉ
 A2 ESCALA: 1:2.500 PLANO N° 13
 JUNIO 2018
 ESCALA: 1:700.000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta Municipal de fecha 25 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- Zona Sacramento-Villarrubí
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Zona Industrial
- Salinas
- CA-33
- Línea Ferrocarril
- Detección de Infravivienda**
- Infravivienda
- Abandonada
- Suelo



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO**
2.018

DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

ZONA SACRAMENTO - VILLARRUBÍ JUNIO 2.018

A2 **ESCALA:** 1:2.500 PLANO Nº **14**
1:700.000



Zona Ardlia

Casco Histórico

Existente tradicional

Línea Pericentral

C.A.33

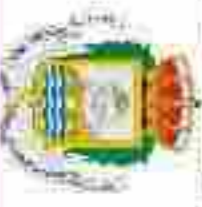
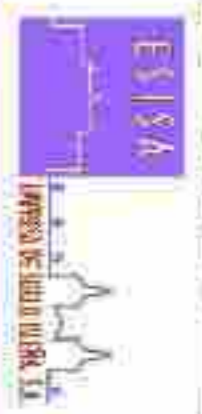
Salinas

Detección de Infravivienda

Abandonada

Sitio

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

ZONA ARDLIA JUNIO 2018
ESCALA: 1:3.000 PLANO N° 15
A2



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

- Zona Villa Maruja
- Casco Histórico
- Urbanización tradicional
- Urbanización moderna
- Zona Industrial
- Línea Ferroviaria
- CA-33
- Salinas
- Detección de Infraestructura
- Abandonada
- Suelo












PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

ZONA VILLA MARUJA JUNIO 2018
 ESCALA: 1:3.000 PLANO N° 16
 A2



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
 LA SECRETARIA GENERAL.

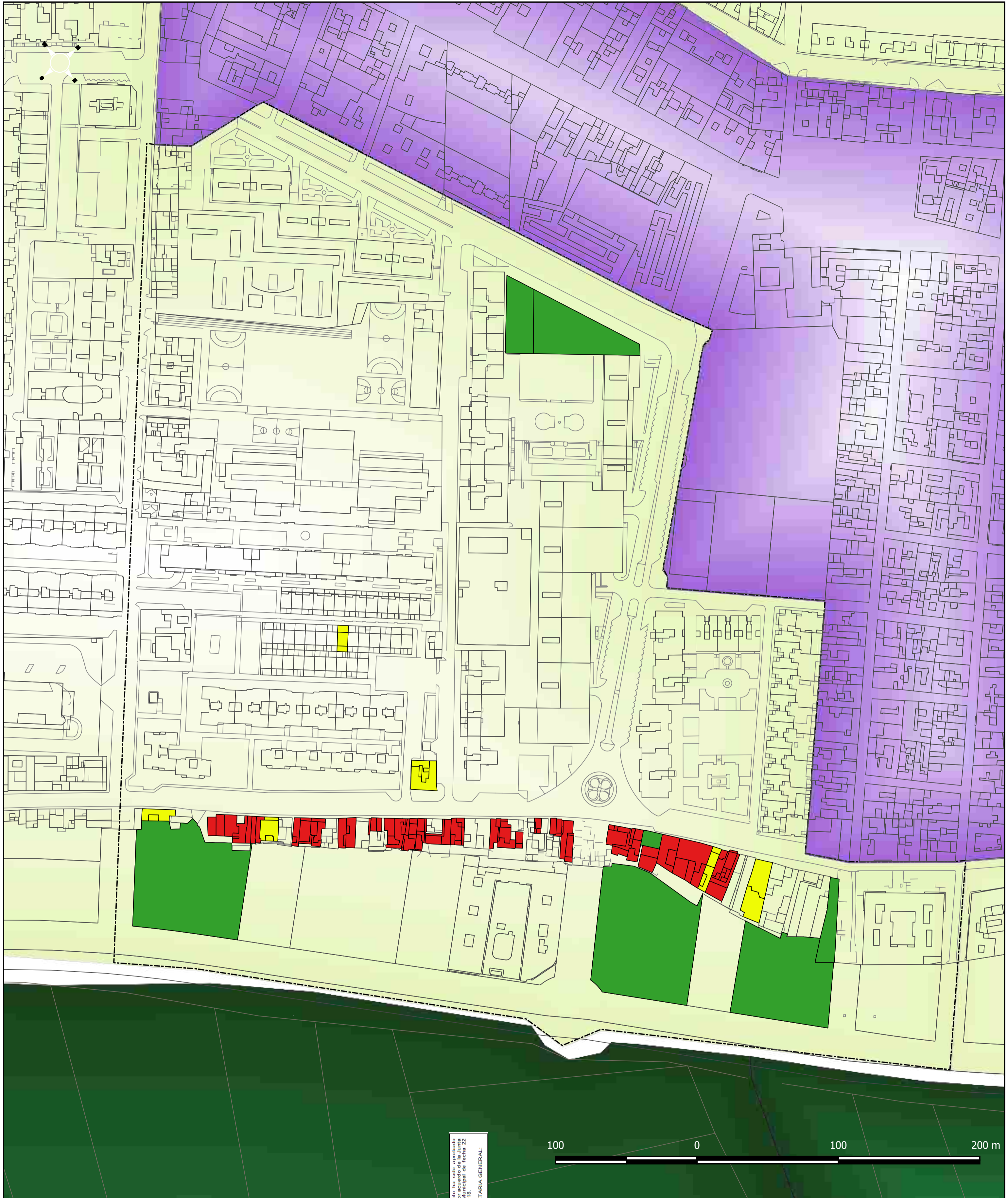
- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------------------|
|  | Zona Cobertura Viejo |  | Detección de Infravivienda |
|  | Casos Históricos |  | Infravivienda |
|  | Ensamble tradicional |  | Abandonada |
|  | Ensamble moderno |  | Suelo |
|  | Salinas | | |










PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
 2.018

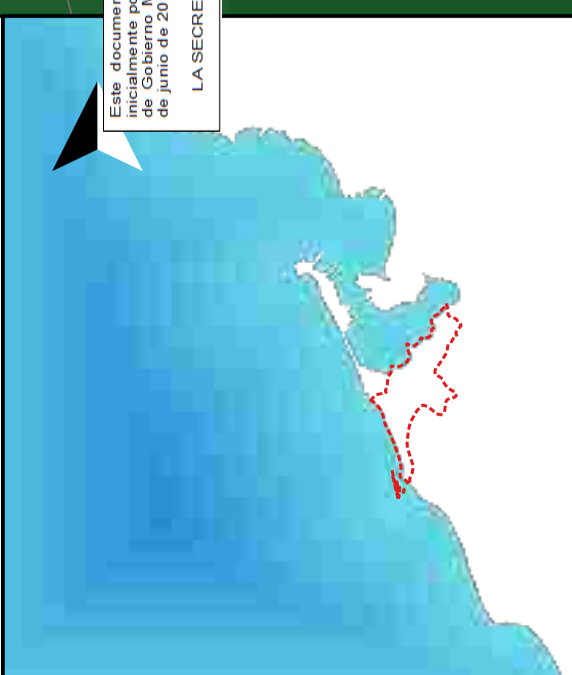
DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

A2 ZONA CUBIERTOS VIEJO JUNIO 2018
 ESCALA: 1:2.000 PLANO N° 17
 1:700.000



Este documento ha sido aprobado
 inicialmente por acuerdo de la Junta
 de Gobierno Municipal de fecha 25
 de junio de 2018.
 LA SECRETARÍA GENERAL

- | | |
|---|--|
|  Zona Avd. La Marina |  Detección de Infravivienda |
|  Casco Histórico |  Abandonada |
|  Ensanche tradicional |  Suelo |
|  Salinas | |





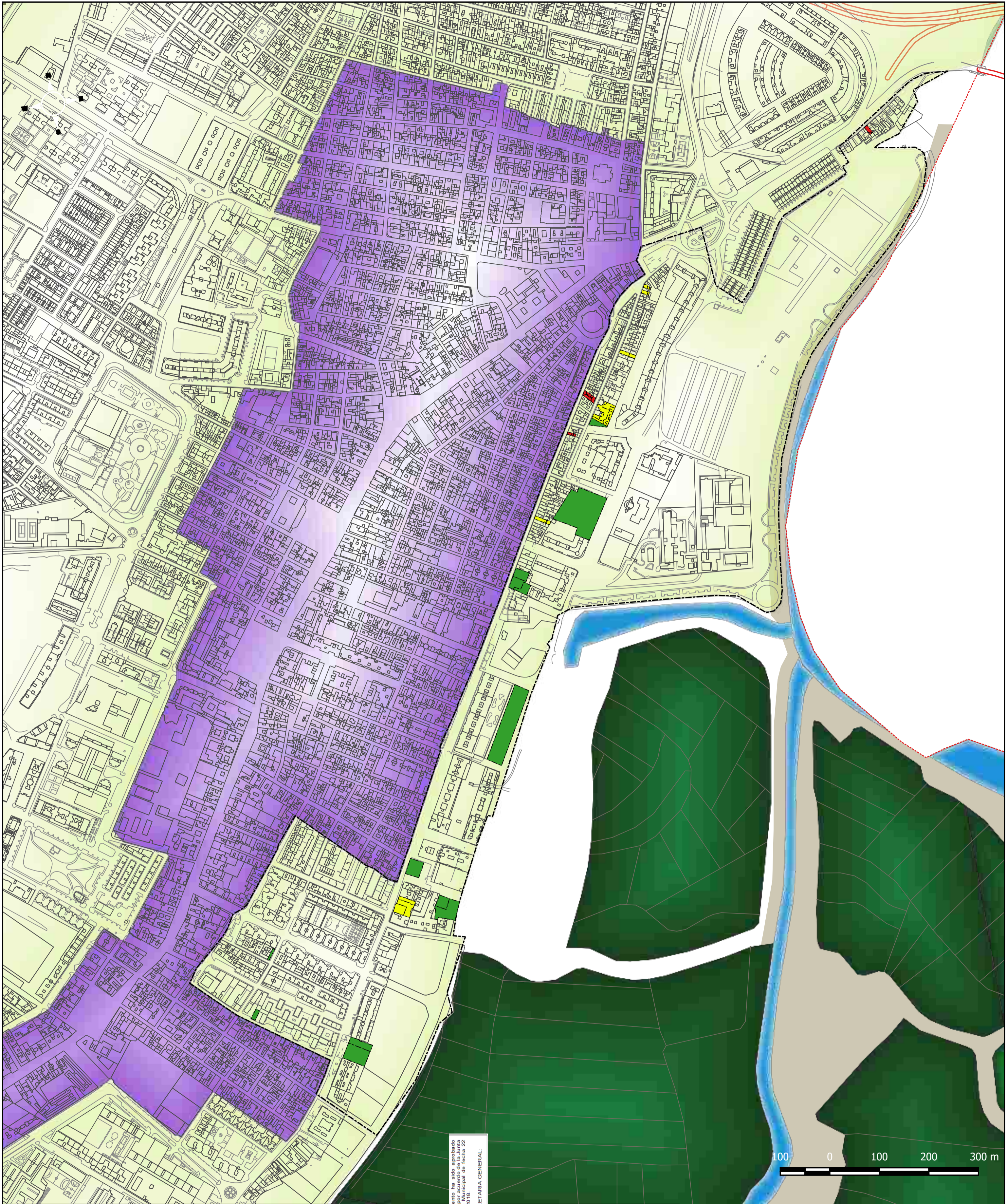


**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO**
2018

DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

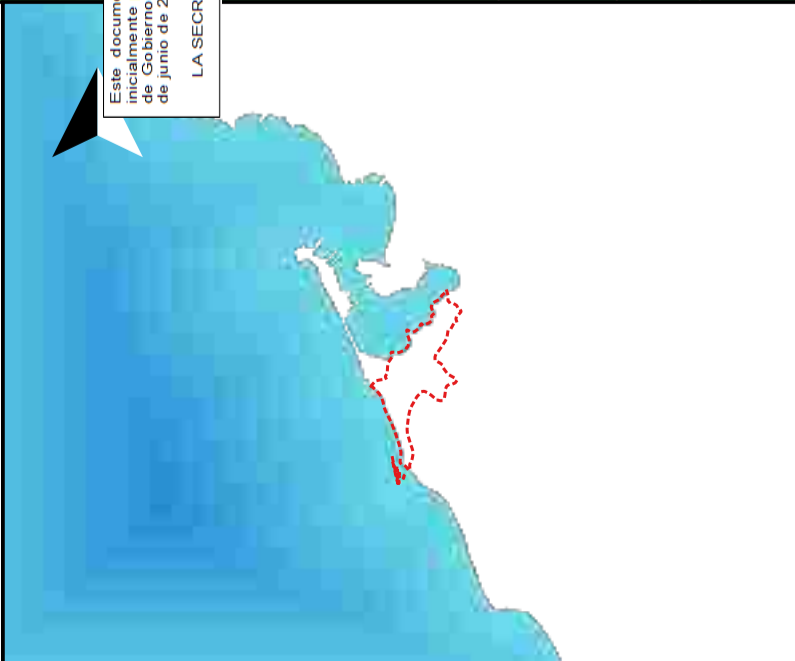
ZONA AVENIDA LA MARINA **JUNIO 2018**

A2
ESCALA: 1:1.750
1:700.000
PLANO Nº 18



Este documento ha sido aprobado
incidentalmente por acuerdo de la Junta
de Gobierno Municipal de fecha 25
de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL

- Zona Van Hallen-San Marcos-Ronda del Estero
- Casco Histórico
- Detección de Infravivienda
- Infravivienda
- Abandonado
- Suelo
- Ensanche tradicional
- CA-33
- Salinas
- Caño Sancti Petri
- Zona Húmeda

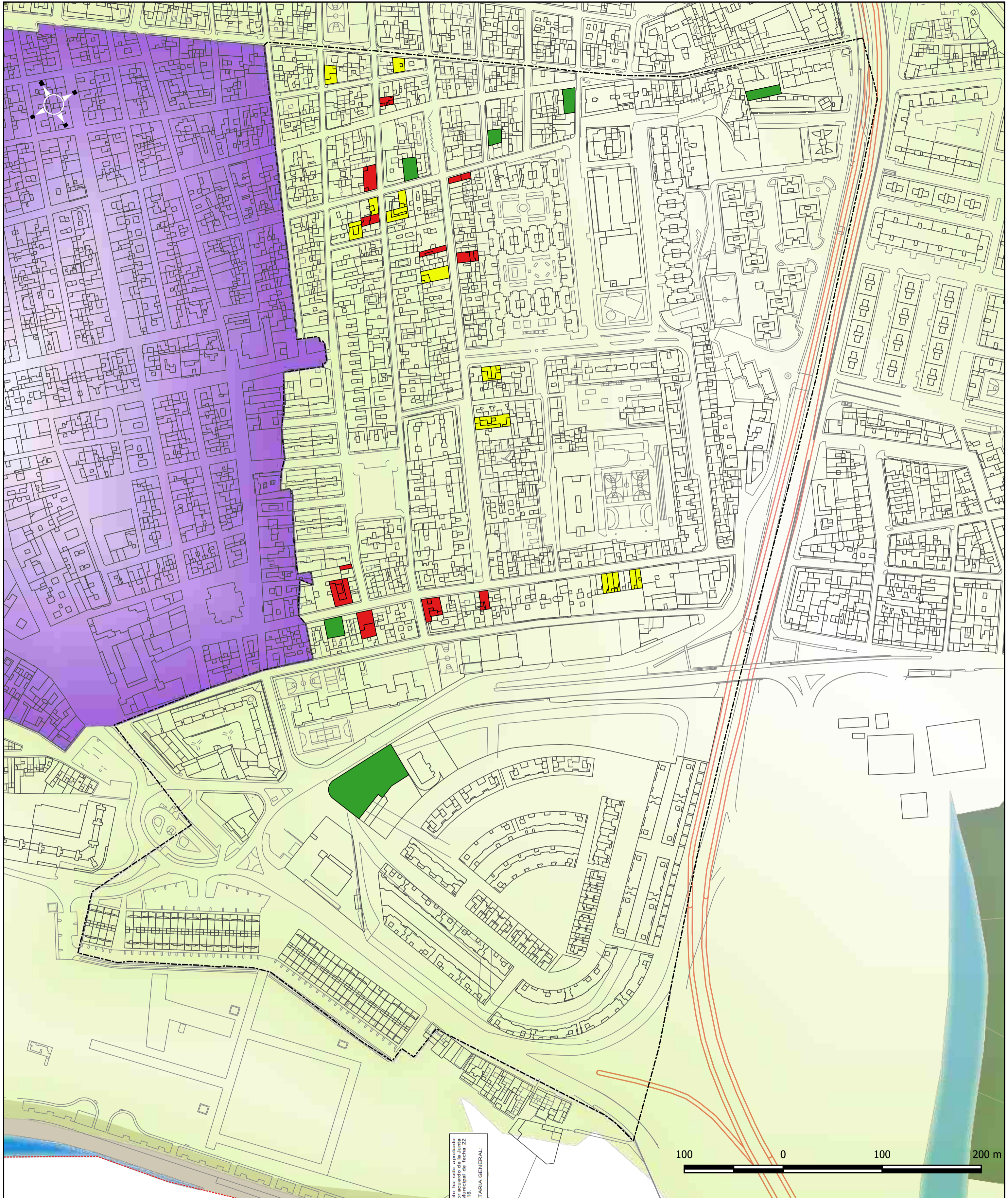


**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

**DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA
ZONA VAN HALLEN - SAN MARCOS -
RONDA DEL ESTERO**

JUNIO 2.018

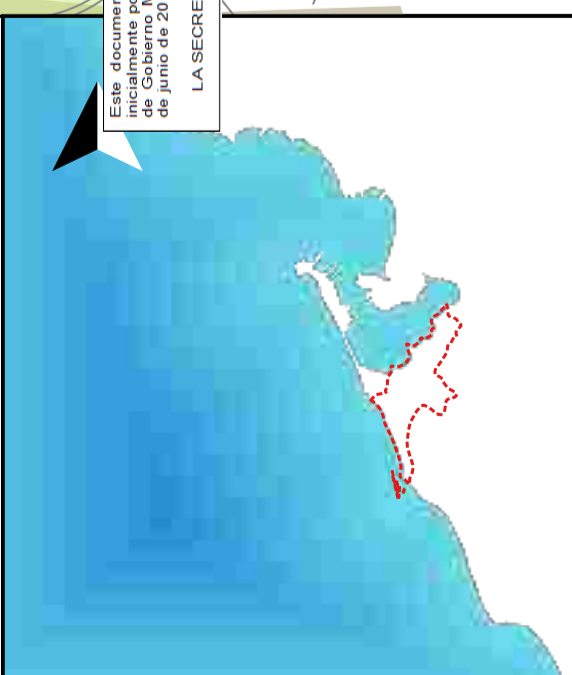
A2 ESCALA: 1:5.000 PLANO Nº 19
1:700.000



Este documento ha sido aprobado
incorporando por acuerdo de la Junta
Municipal de San Fernando de fecha 25
de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.



- | | |
|------------------------------|---------------------------------|
| Zona Cobrero Nuevo-Merendero | Detección de Infravienda |
| Casco Histórico | Infravienda |
| Ensanche tradicional | Abandonada |
| CA-33 | Suelo |
| Salinas | |
| Caño Sancti Petri | |



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

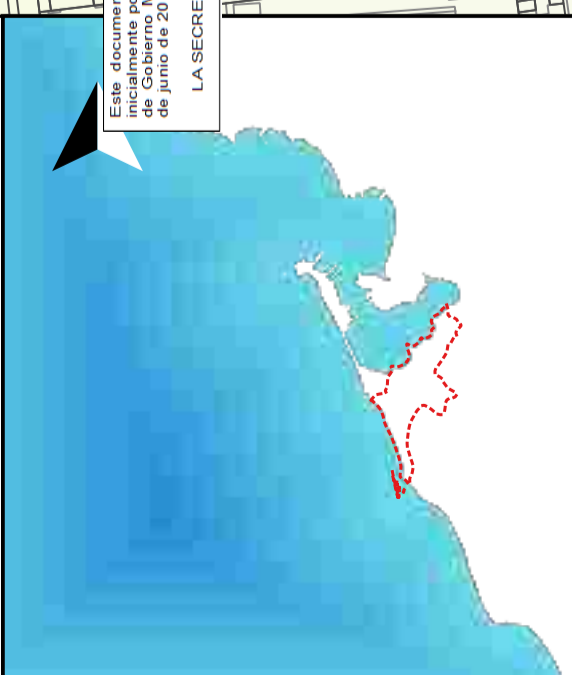
**DETECCIÓN DE LA INFRAVIENDA
ZONA COBREROS NUEVO -
MERENDERO**

A2 ESCALA: 1:2.500 JUNIO 2.018
1:700.000 PLANO Nº **I10**



Este documento ha sido aprobado
incorporando por acuerdo de la Junta
de Gobierno Municipal de fecha 25
de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- | | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| | Zona Carlos III-Barriada Bazán | | Zona Militar |
| | Casco Histórico | Detección de Infravivienda | |
| | Ensanche tradicional | | Infravivienda |
| | Salinas | | Abandonada |
| | CA-33 | | Suelo |
| | Línea Ferrocarril | | |

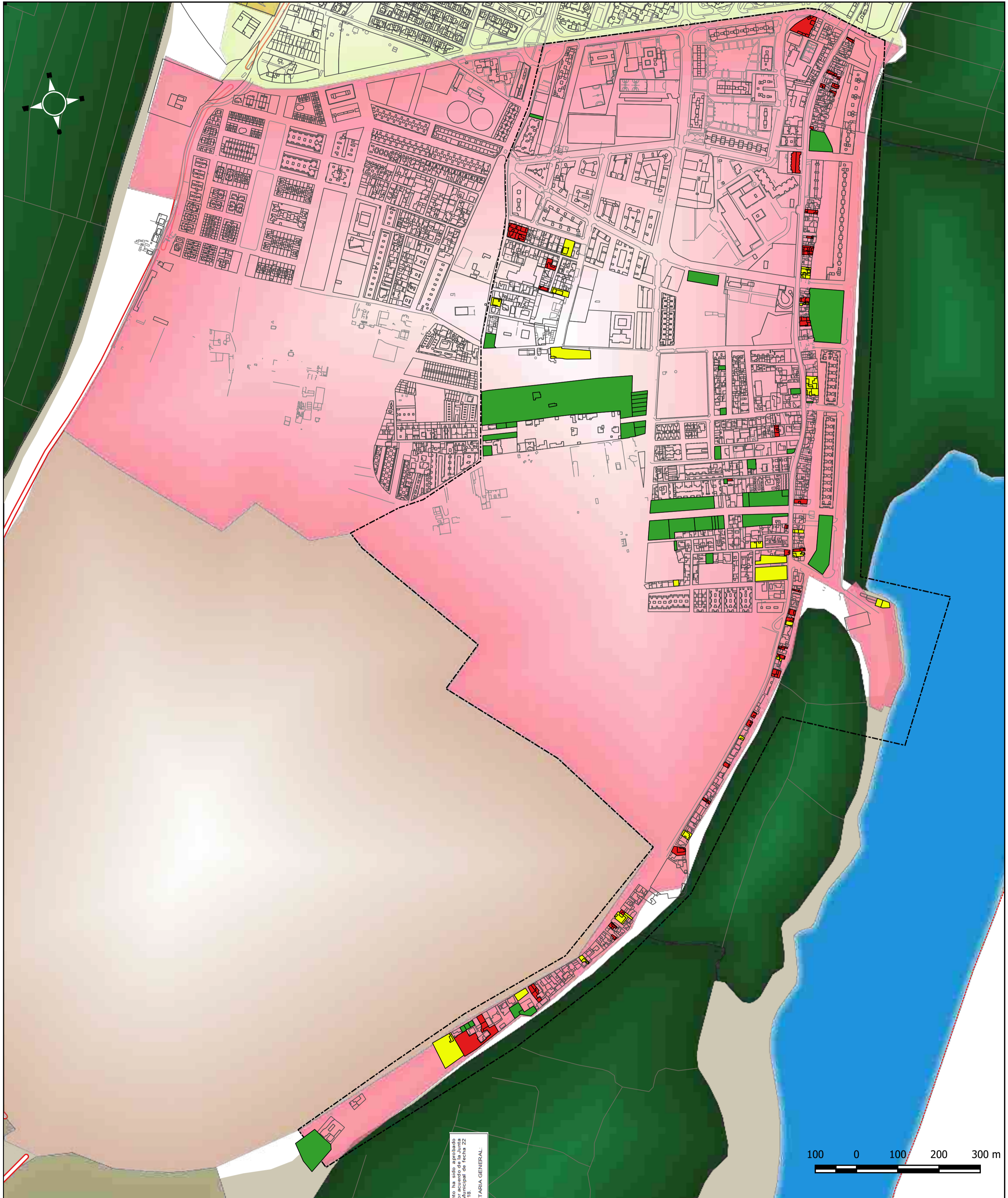


**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

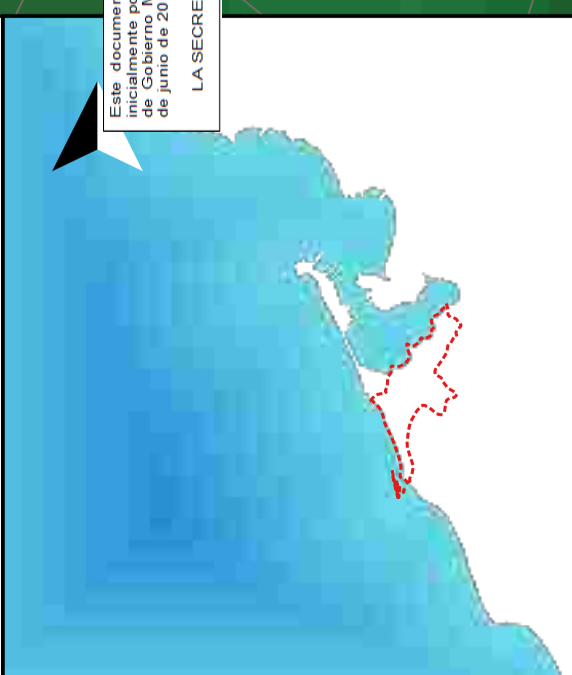
ZONA BARRIADA BAZÁN - CARLOS III JUNIO 2.018

A2
ESCALA: 1:2.500
1:700.000
PLANO Nº **I11**



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta Municipal de San Fernando de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|--|----------------------|
| | Zona Camposoto Este | | Ensanche tradicional |
| | Casco Histórico | | Ensanche moderno |
| Detección de Infravivienda | | | |
| | Infravivienda | | Zona Militar |
| | Abandonado | | Zona Industrial |
| | Suelo | | Salinas |
| | | | Caño Sancti Petri |



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

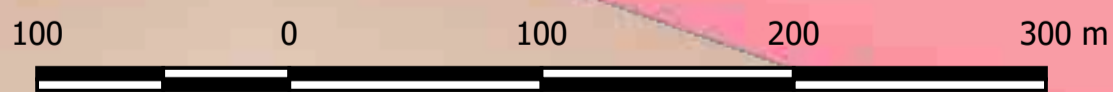
DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

ZONA CAMPOSOTO ESTE JUNIO 2018

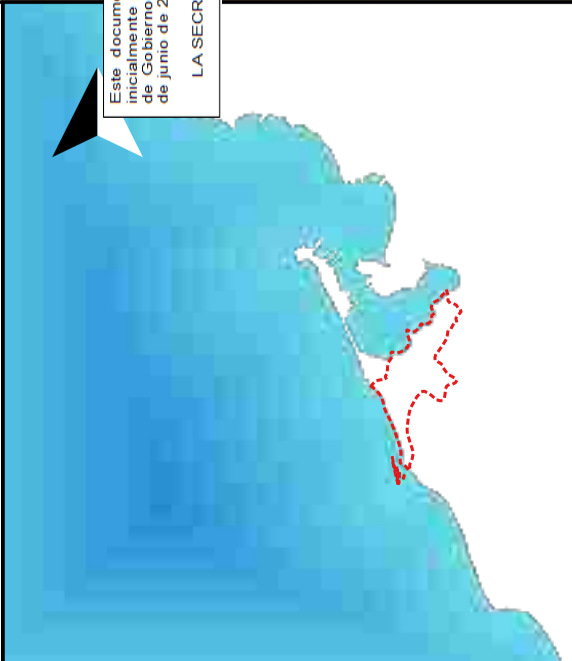
A2
ESCALA: 1:6.000
1:700.000
PLANO Nº **I12**



Este documento ha sido aprobado
 inicialmente por acuerdo de la Junta
 Municipal de San Fernando de fecha 25
 de junio de 2018.
 LA SECRETARÍA GENERAL.



- | | | | |
|--|----------------------|--------------------------------------|-------------|
| | Zona Camposoto Oeste | | Salinas |
| | Casco Histórico | Identificación de Infravienda | |
| | Ensanche tradicional | | Infravienda |
| | Ensanche moderno | | Abandonada |
| | Zona Industrial | | Suelo |
| | CA-33 | | |
| | Zona Militar | | |



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

**DETECCIÓN DE LA INFRAVIENDA
ZONA CAMPOSOTO OESTE**

JUNIO 2.018

A2 ESCALA: 1:3.000 PLANO Nº **I13**
1:700.000



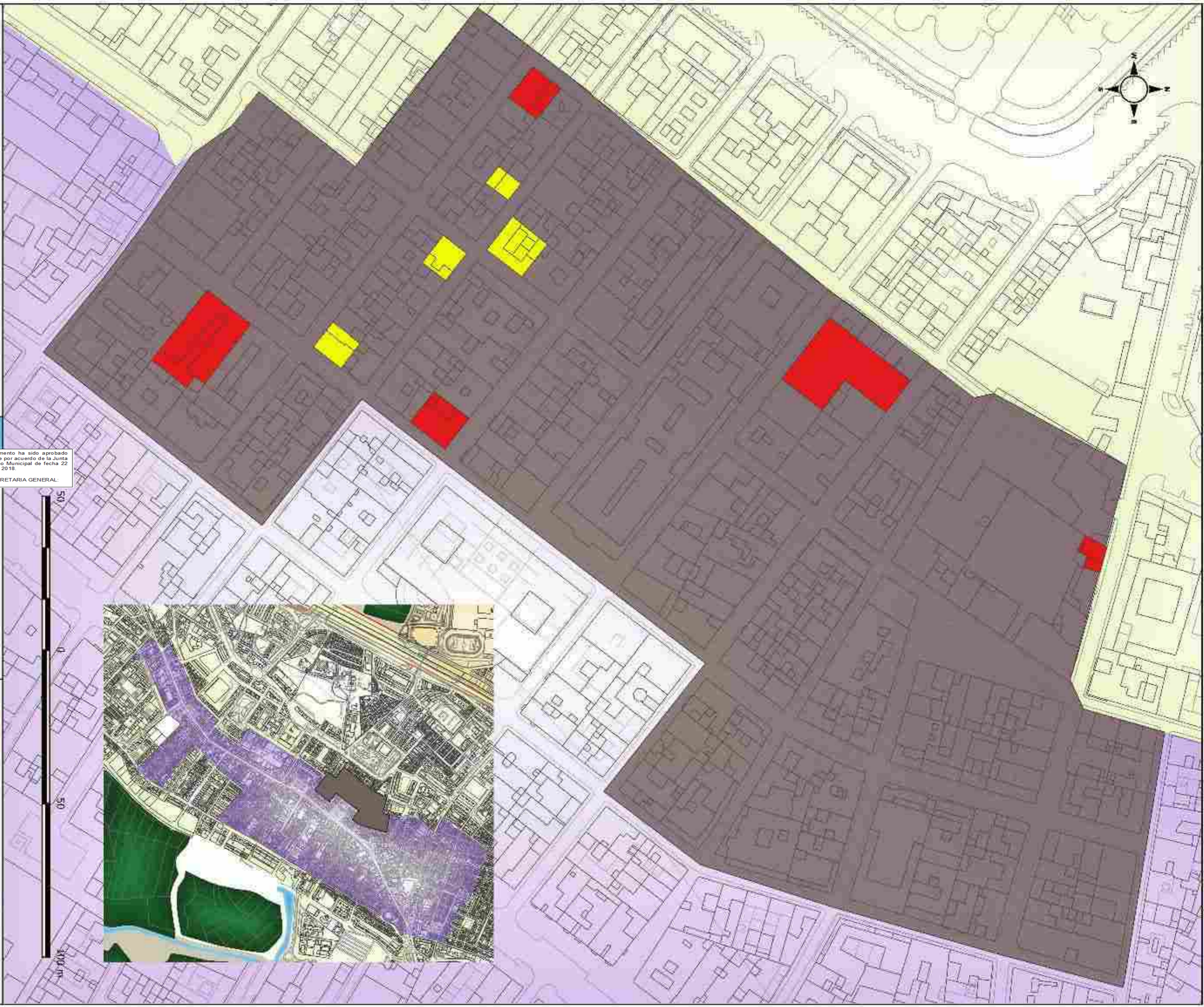
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



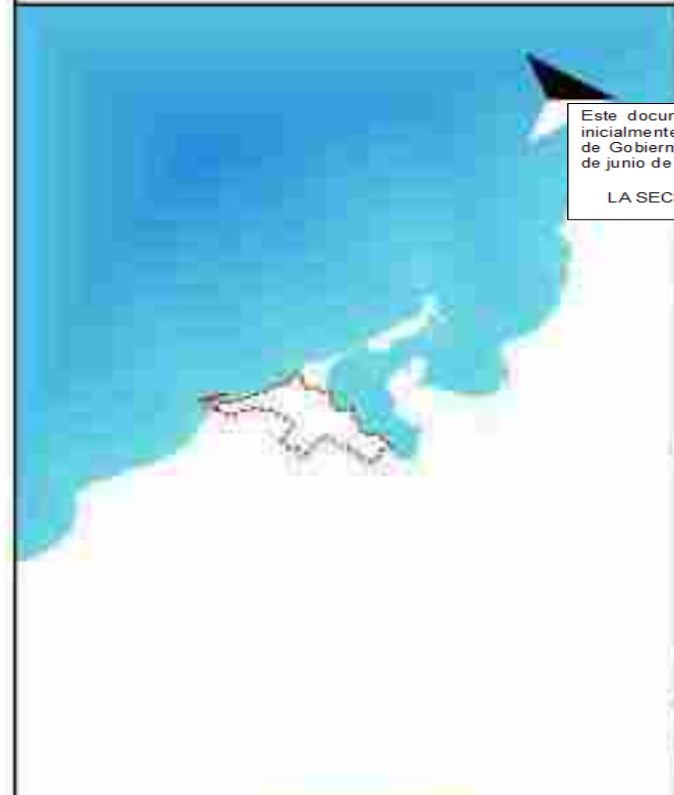
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

DETECCION DE LA INFRAVIVIENDA

CASCO HISTORICO ENTORNO CALLE REAL JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° **1 CHI**



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

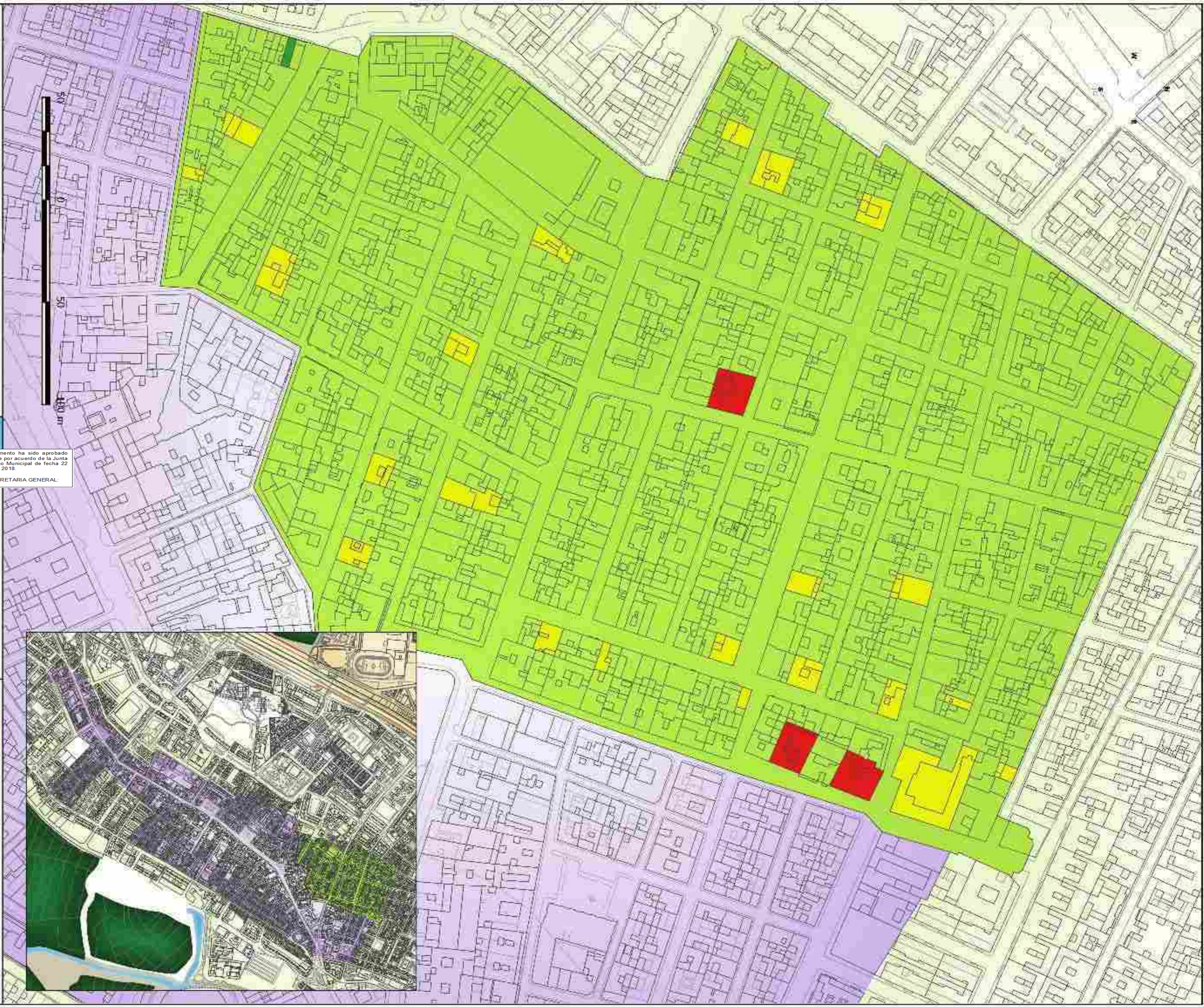


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

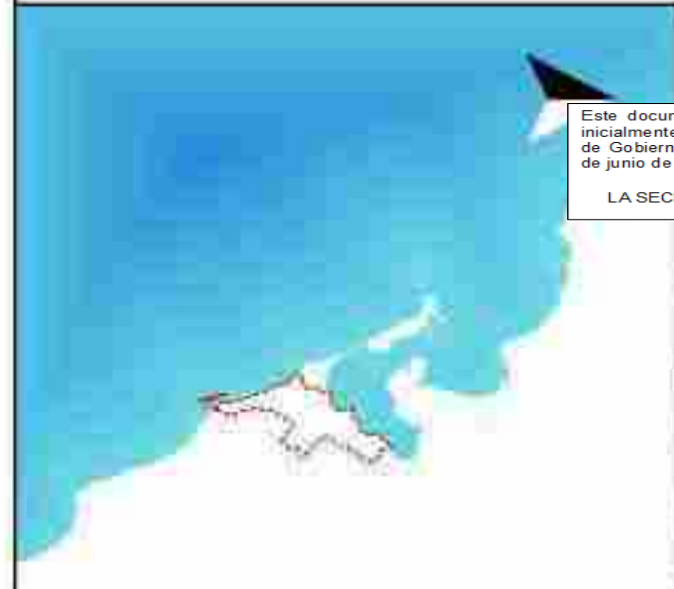
DETECCIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

CAJON HISTÓRICO, BARRIO DE LA PLAZA JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:1.000 PLANO N° **1 CH2**
1:700.000

- Línea Ferroviaria
- CA-33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Kasanche tradicional
- Casco Histórico
- Barrio de la Plaza
- Detección de Infraestructura
- Abundancia
- Infra



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



ESISA
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS S.A.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

DETECCION DE LA INERVIENDA

CASCO HISTORICO O ANCIANO-COLON JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15,000 PLANO N° **1 CH3**

Linea Ferrocarril

C.A.-33

Zona Industrial

Zona Militar

Lugar tradicional

Casco Histórico

Colon Ancha-San Rafael

Detección de la Infraestructura

Infraestructura

Abandonadas

Suelos



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.



- Línea Ferroviaria
- C.A. 33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Loteamiento tradicional
- Casco Histórico
- Barrio de la Pastora
- Detección de la Ineravivienda
- Alamedonadas

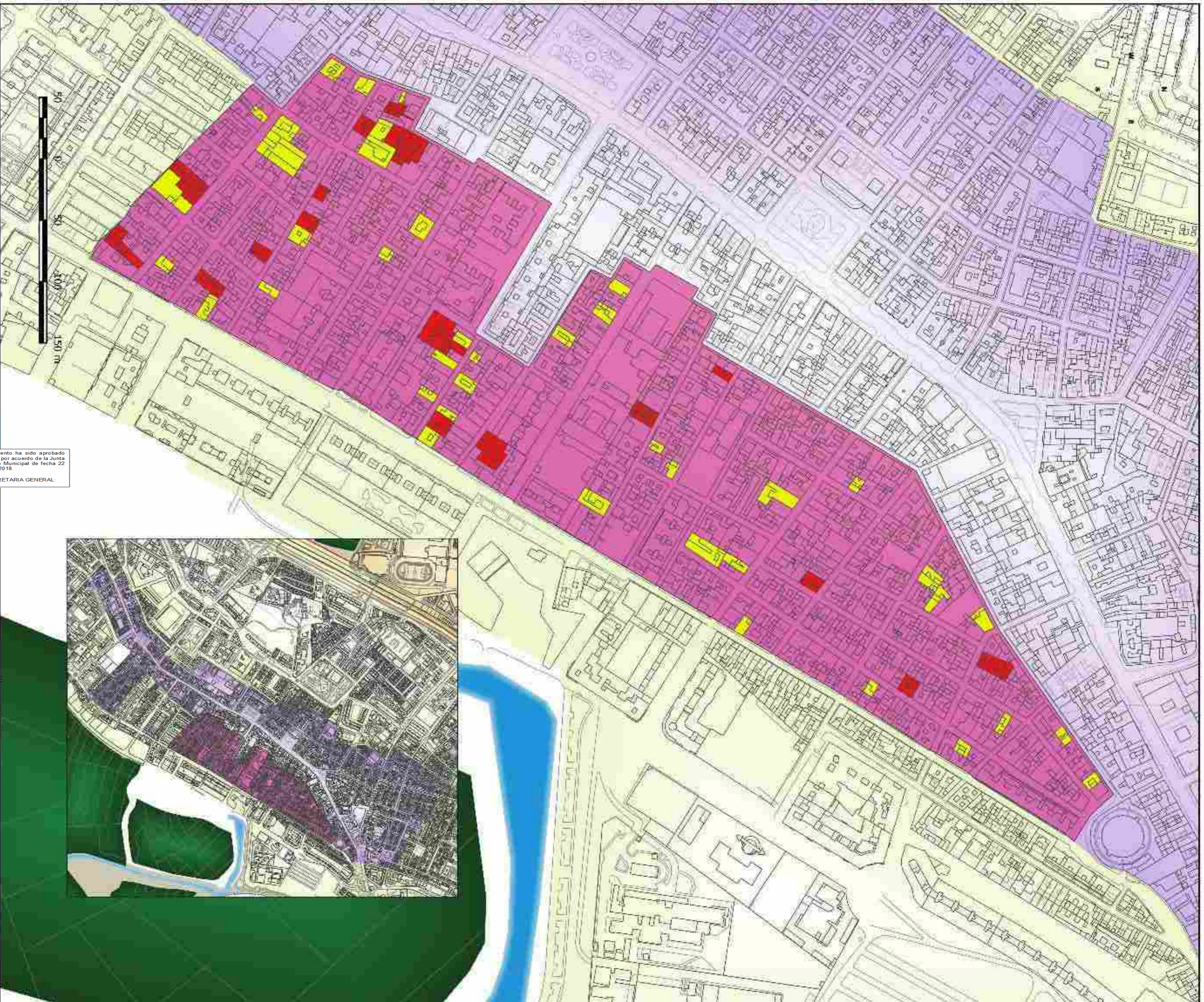


PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

DETECCIÓN DE LA INERAVIVIENDA

CASCO HISTÓRICO, BARRIO DE LA PASTORA JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15,000 PLANO N° 1 CH4



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

ESISA
INGENIERÍA DE SANEAMIENTO S.A.

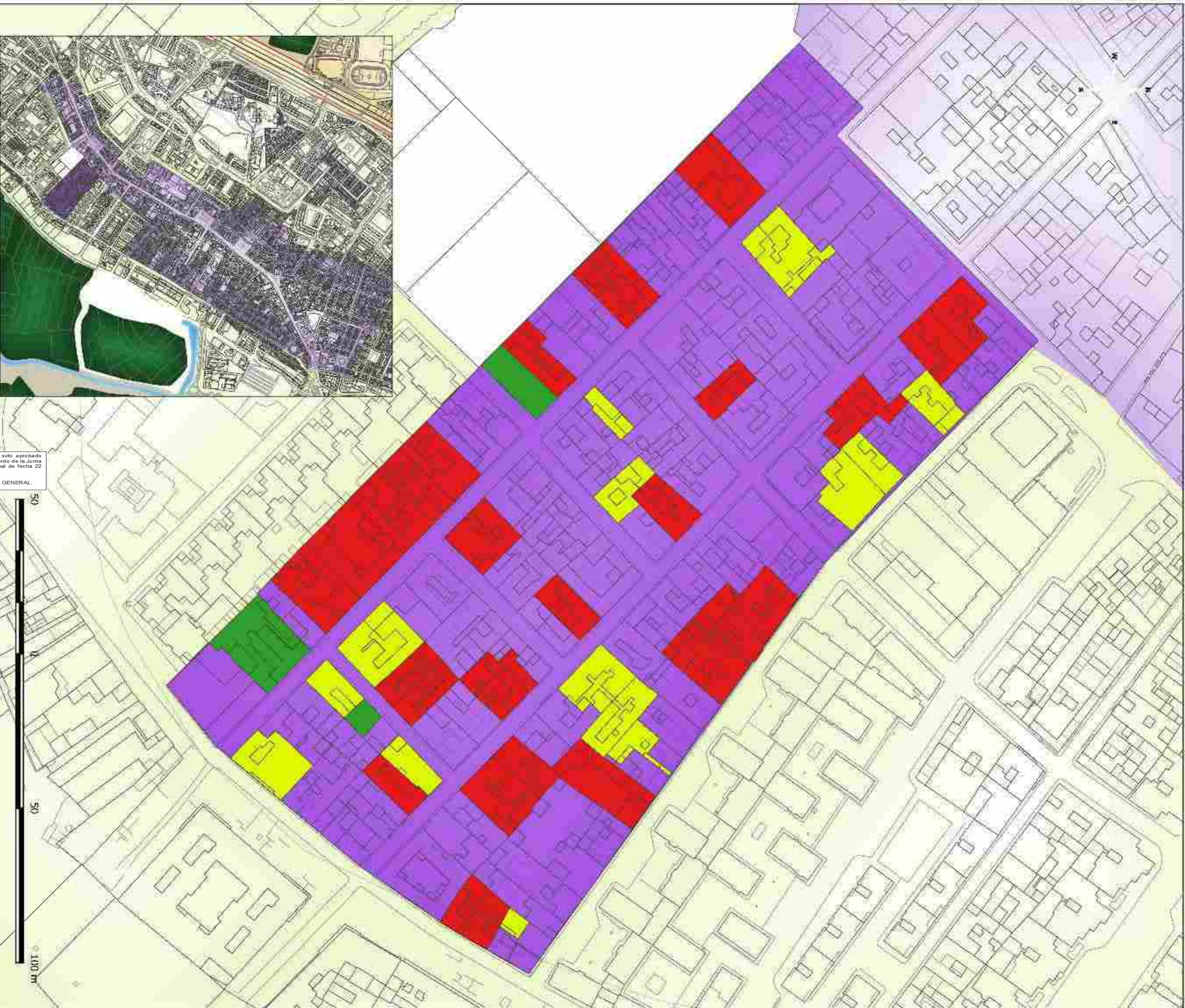
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

DETECCIÓN DE LA INERVIENDA

CASCO HISTÓRICO, ESTE CALLE REAL JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° **1CH5**

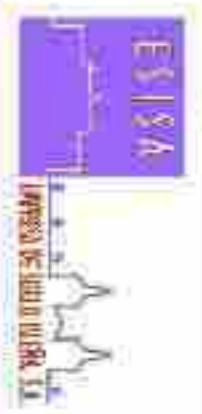




- Línea Ferrocarril
- C.A.-33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Sancho tradicional
- Casco Histórico

- Barrio de las Callejuelas
- Detección de la Infraestructura
- Edificios Abandonados
- Sitios

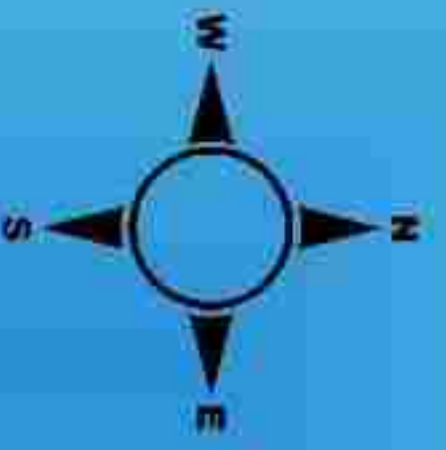
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

DETECCIÓN DE LA INERVIENDA CASCO HISTÓRICO CALLEJUELAS JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15,000 PLANO N° 1 CH6



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 20 de junio de 2018.

LA SECRETARÍA GENERAL

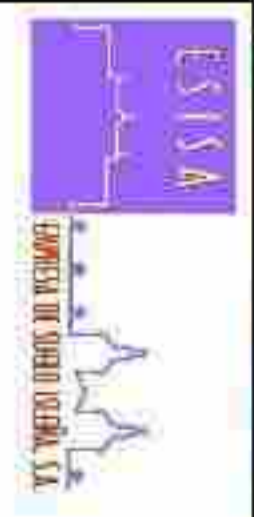
- CA-33
- Línea Ferrocarriil
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- Zona Industrial
- Zona
- Edificios

AREA RESIDENCIAL

- Ensanche tradicional
 - 1 Zona Caserío de Oeste
 - 2 Zona San Ignacio-Paseo Giral I alfo
 - 3 Zona Parque Alca Lantle
 - 4 Zona Sacramento-Villardi
 - 5 Zona Archila
 - 6 Zona Villa Miranja
 - 7 Zona Cabrera Viejo
- Zona
 - 8 Zona Avd La Marina
 - 9 Zona Van Halen-San Marcos-Ronda del Este
 - 10 Zona Cabrera nueva-Marcadero
 - 11 Zona Carlos III-Bda Bazán
 - 12 Zona Camposoto
- Edificios
 - 1 Zona Camposoto Oeste
 - 2 Zona Camposoto Este

Zonificación Casco Histórico

- Barrio de las Callejuelas
- Barrio Calle Real
- Barrio de la Pastora
- Colón-Andue-San Rafael
- Barrio de la Plaza
- Sector Este Calle Real



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES,
 JUNIO 2018
 COMPLETO ASCENSORES
 ESCALA: 1:10.000
 PLANO Nº A0



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



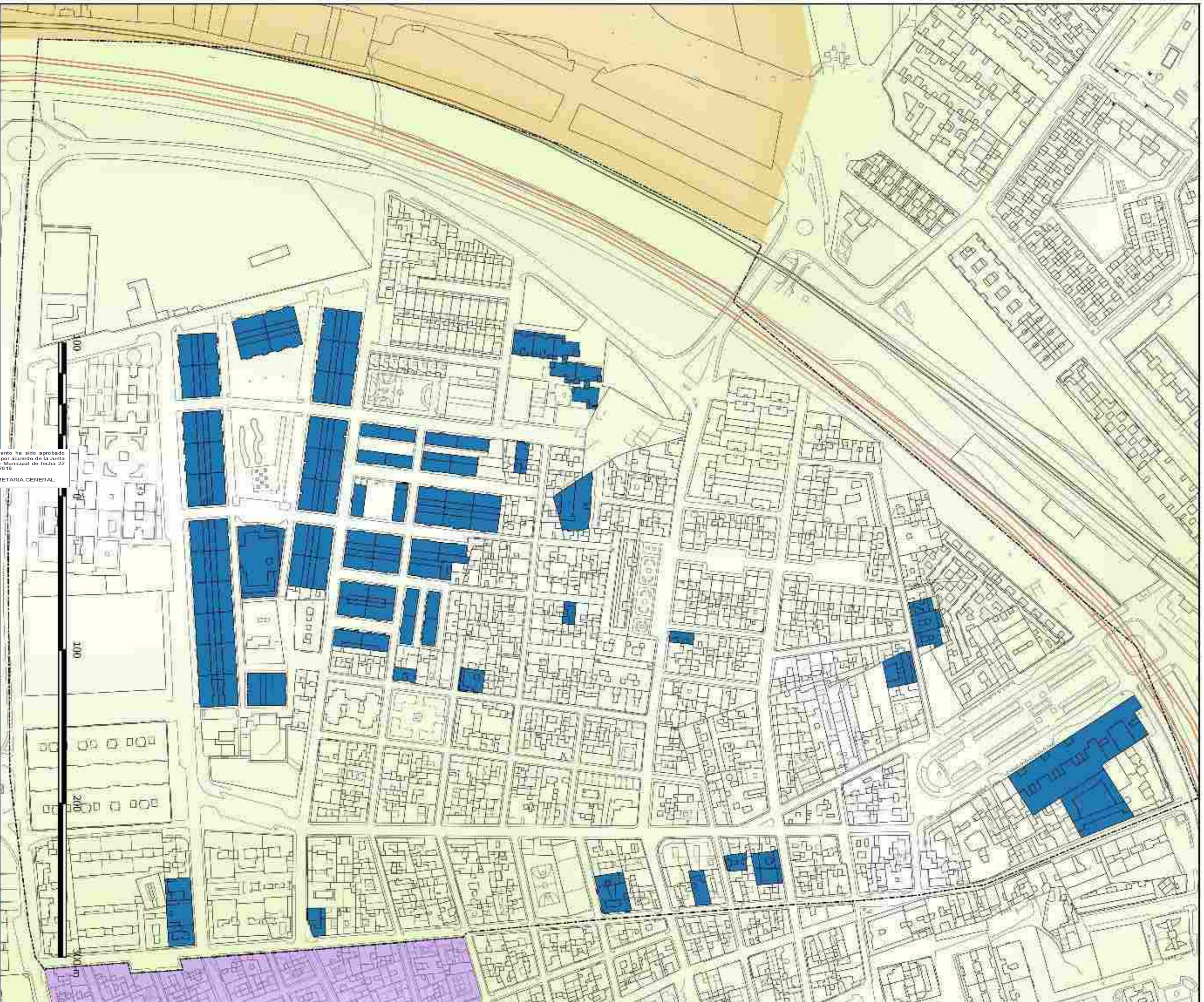
- Zona Caserita de Ossio
- Línea Retrosocial
- CVA-33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- Accesibilidad a plantas
- B- II o más plantas sin ascensor



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES.

ZONAL CASERITA DE OSSIO JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:14.000 PLANO N° AI
1:700.000



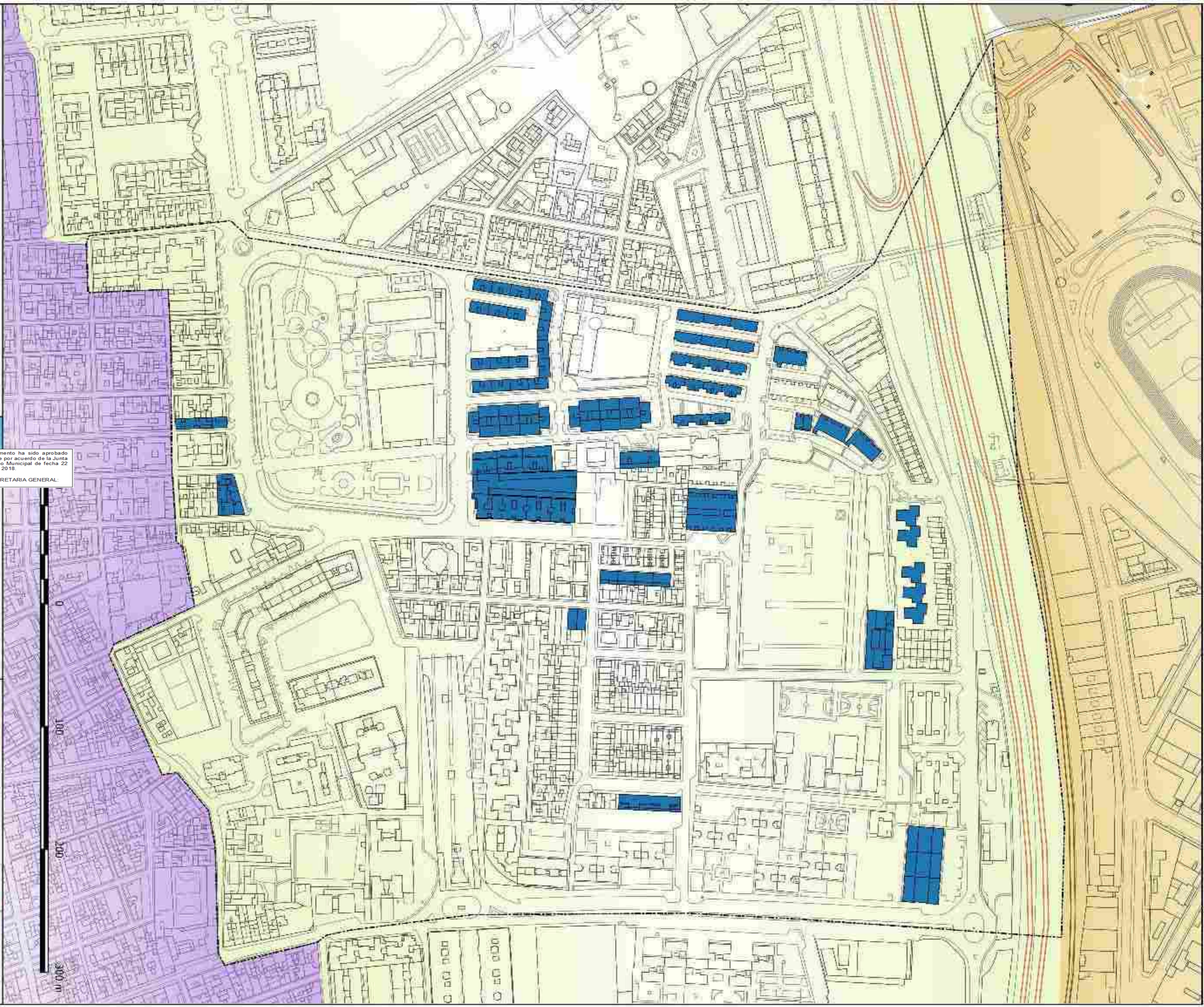
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

-  Zona San Ignacio-Paseo Gral. Lobo
-  Zona Ferroviaria
-  CA-33
-  Casco Histórico
-  Zona Industrial
-  Resanche tradicional
-  Accesibilidad a plantas
-  R-II o más plantas sin ascensor



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES.
 ZONA SAN IGNACIO - GENERAL LOBO JUNIO 2.018
 A2 ESCALA: 1:2.000 PLANO N° A2



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

-  Zona Parque Alm Lallbé
-  Línea Retrosocial
-  CA-33
-  Zona Industrial
-  Zona Militar
-  Fachada tradicional
-  Casco Histórico
-  Accesibilidad a plantas
-  E1 II o más plantas sin ascensor



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES.

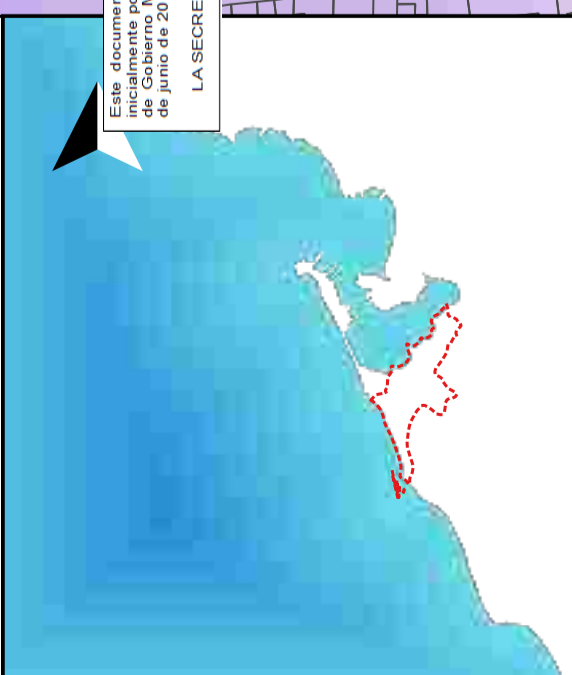
ZONA PARQUE ALMIRANTE LALLBÉ JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:2.500 PLANO Nº A3



Este documento ha sido aprobado
incidentalmente por acuerdo de la Junta
de junio de 2018. *Suplente de fecha 25*
LA SECRETARÍA GENERAL.

- Zona Sacramento-Villarrubí
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Zona Industrial
- Salinas
- CA-33
- Línea Ferrocarril
- Accesibilidad a planta**
- B+II o más plantas sin ascensor



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO**
2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS. ASCENSORES

ZONA SACRAMENTO - VILLARRUBÍ

JUNIO 2.018

A2

ESCALA:

1:2.500
1:700.000

PLANO Nº

A4



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

- Zona Urbana
- Zona Patrimonial
- CA-33
- Acceso Histórico
- Elemento tradicional
- Salinas
- Accesibilidad a plantas
- R-11 o más plantas sin ascensor



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES.

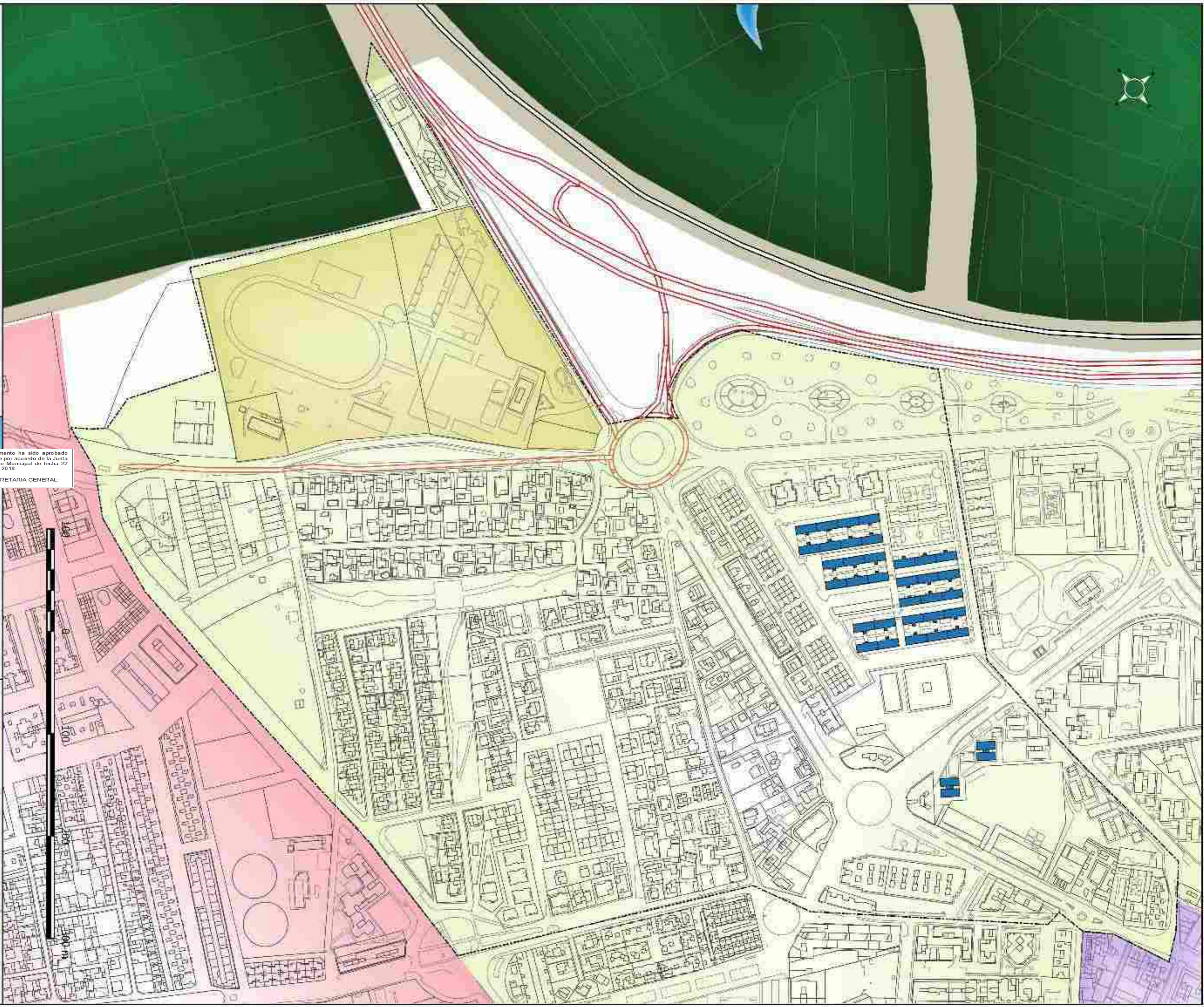
ZONA URBANA

ESCALA: 1:2.500

PLANO N° JUNIO 2018

A2

AS



-  Zona Villa Maruja
-  Casco Histórico
-  Zona Industrial
-  Tienen Ferrocarril
-  CA-33
-  Zona Industrial
-  Estructura tradicional
-  Fachada moderna
-  Subvase
-  Accesibilidad a plantas
-  B11 o más plantas sin ascensor

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES.

ZONA VILLA MARUJA JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:3.000 PLANO Nº A6
1:700.000



- Zona Cobreros Viejo
- Casas Históricas
- Edificios tradicionales
- Salinas
- Accesibilidad y plantas
- B. II o más plantas sin ascensor
- Edificios modernos

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARÍA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES.

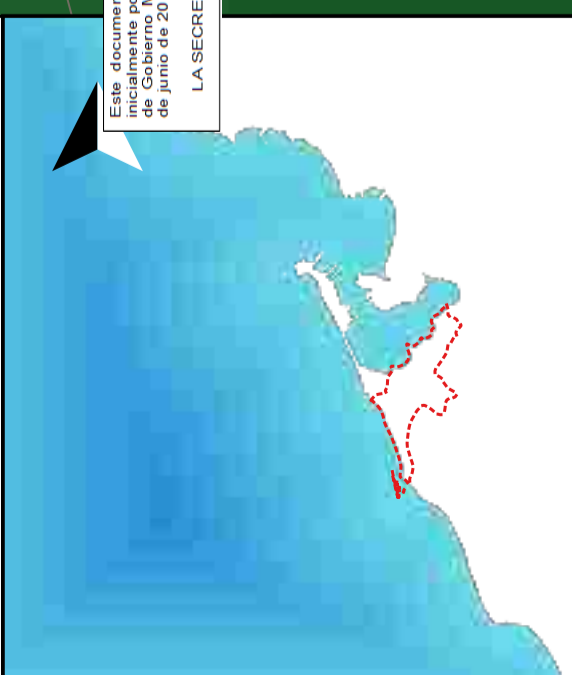
ZONA COBREROS VIEJO JUNIO 2018
 A2 ESCALA: 1:2.000 PLANO N° A7
 1:700.000



Este documento ha sido aprobado
 inicialmente por acuerdo de la Junta
 Municipal de San Fernando de fecha 25
 de junio de 2018.
 LA SECRETARÍA GENERAL



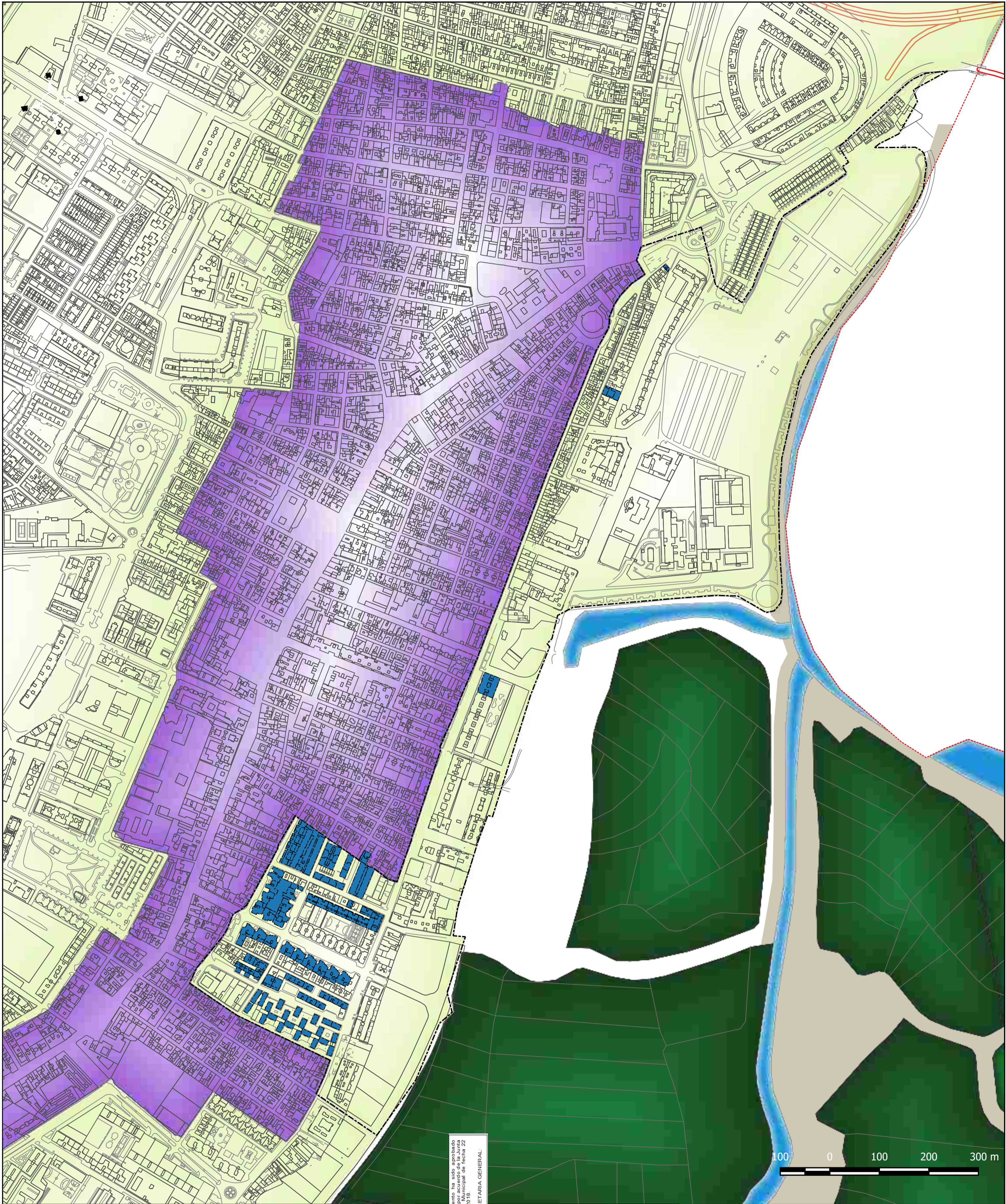
- Zona Avd. La Marina
 - Casco Histórico
 - Ensanche tradicional
 - Salinas
-
- Accesibilidad a planta**
 - B+II o más plantas sin ascensor












**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

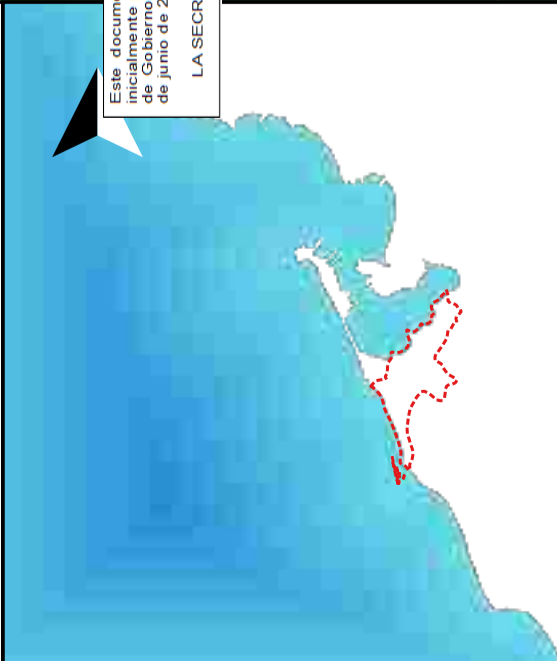
ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS. ASCENSORES
ZONA AVENIDA LA MARINA
JUNIO 2.018

A2 **ESCALA:** **1:1.750** **PLANO Nº** **A8**
1:700.000



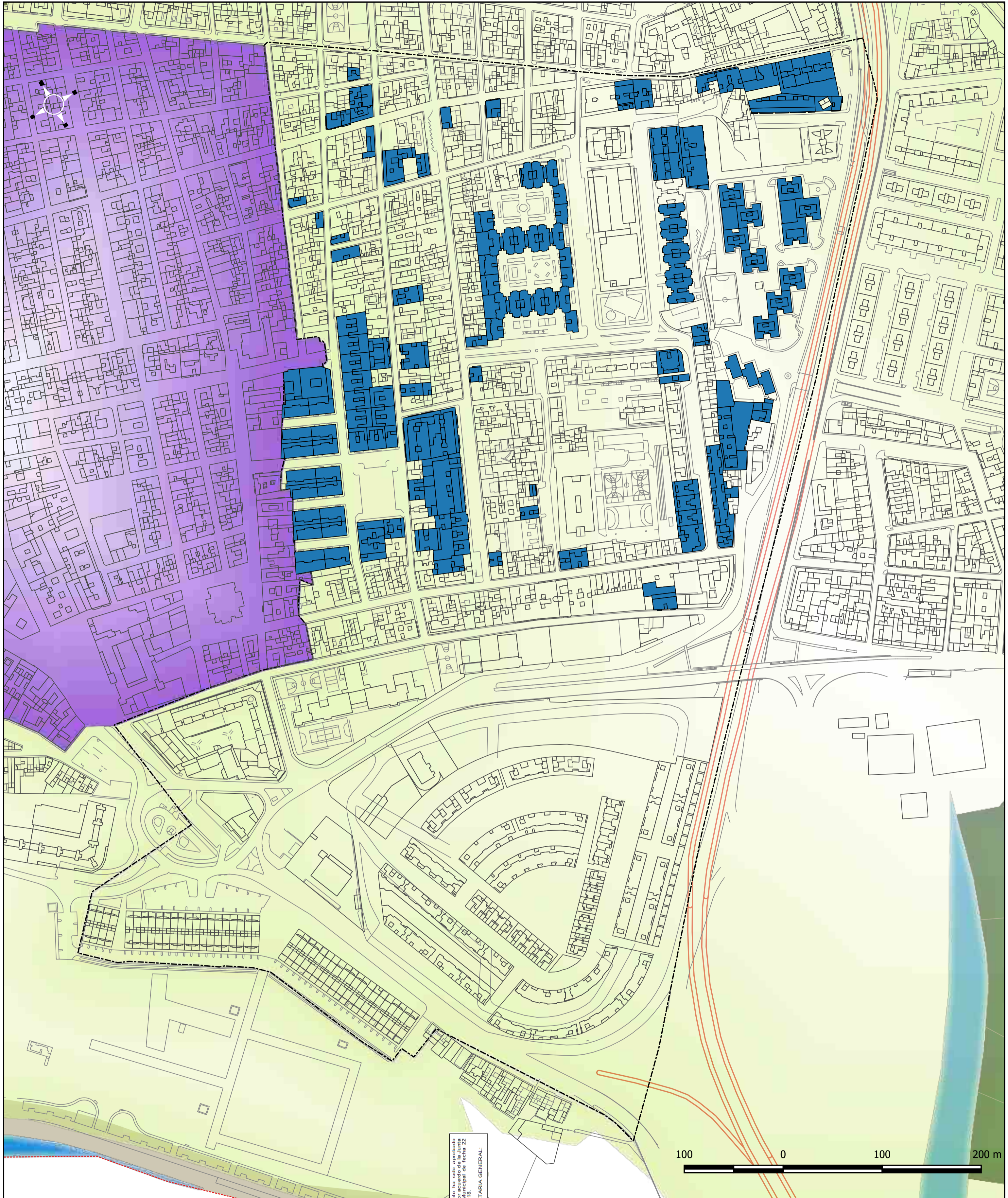
Este documento ha sido aprobado
 inicialmente por acuerdo de la Junta
 Municipal de San Fernando de fecha 25
 de junio de 2018.
 LA SECRETARÍA GENERAL

- | | | | |
|---|---|---|----------------------|
|  | Zona Van Hallen-San Marcos-Ronda del Estero |  | Ensanche tradicional |
|  | Casco Histórico |  | CA-33 |
|  | Accesibilidad a plantas |  | Salinas |
|  | B+II o más de plantas sin ascensor |  | Caño Sancti Petri |
| | |  | Zona Húmeda |



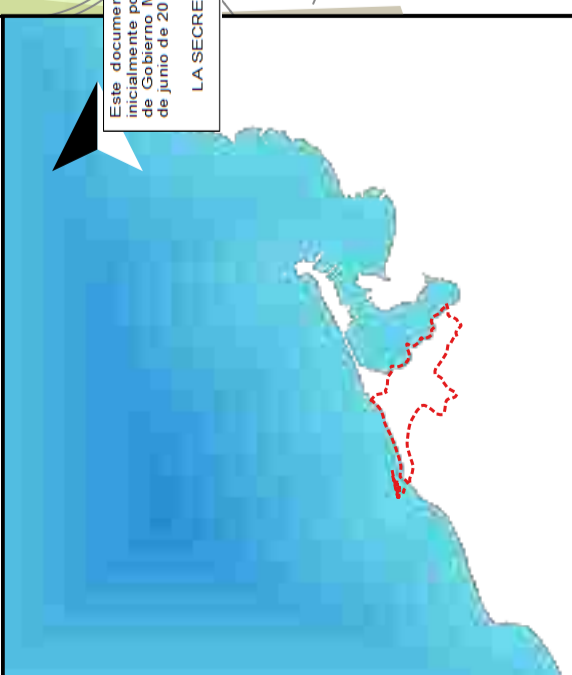
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS. ASCENSORES
ZONA VAN HALLEN - SAN MARCOS - RONDA DEL ESTERO
JUNIO 2.018
A2 ESCALA: 1:5.000 PLANO Nº A9
1:700.000



Este documento ha sido aprobado
incorporando por acuerdo de la Junta
de Gobierno Municipal de fecha 25
de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- Zona Cobrero Nuevo-Merendero
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- CA-33
- Salinas
- Caño Sancti Petri
- Accesibilidad a planta
- B+II o más plantas sin ascensor



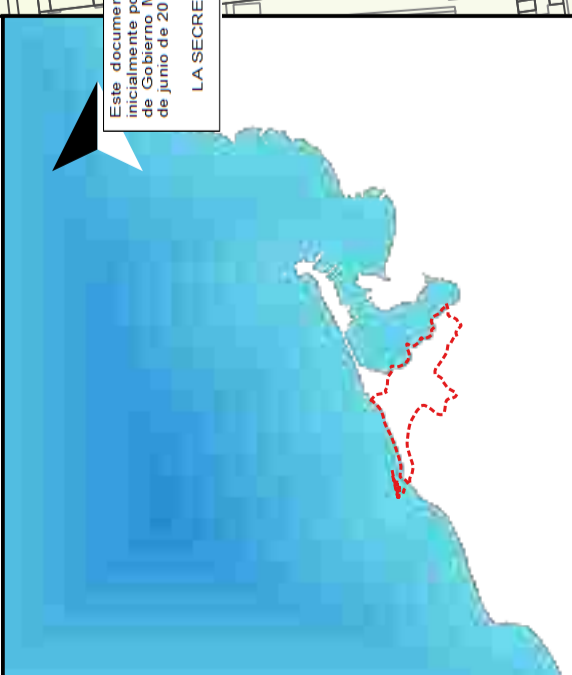
**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DE SAN FERNANDO
2.018**

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS. ASCENSORES
ZONA COBREROS NUEVO - MERENDERO
 JUNIO 2.018
A2 ESCALA: 1:2.500 PLANO N° A10
 1:700.000



Este documento ha sido aprobado
 inicialmente por acuerdo de la Junta
 Municipal de fecha de junio de 2018.
 LA SECRETARÍA GENERAL.

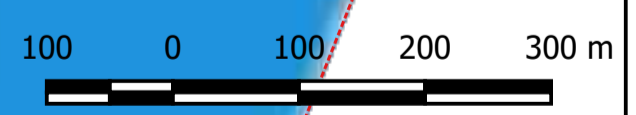
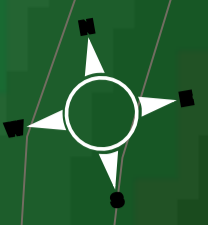
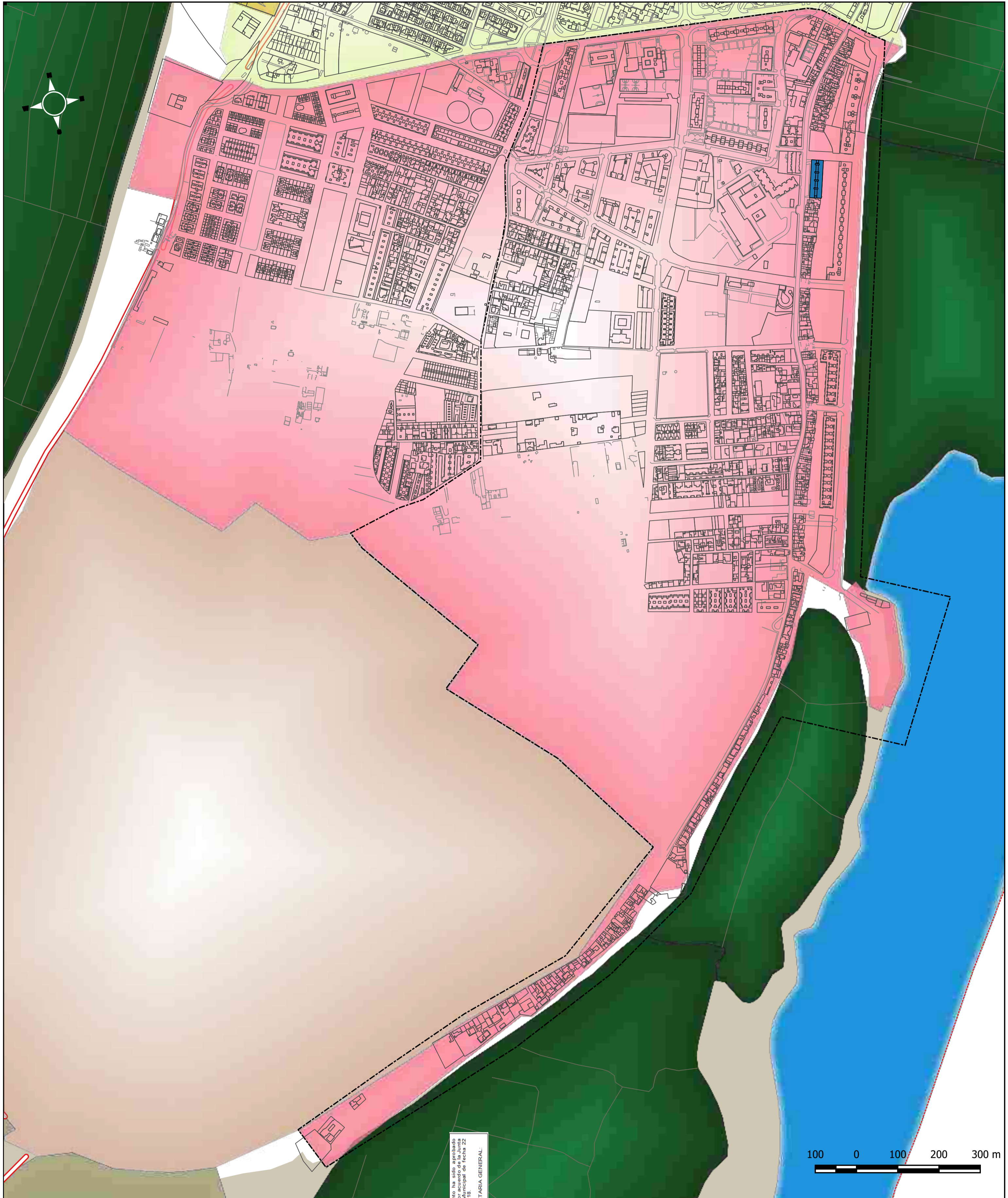
- Zona Carlos III-Barriada Bazán
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Salinas
- CA-33
- Línea Ferrocarril
- Zona Militar
- Accesibilidad a planta
- B+II o más plantas sin ascensor



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
 DE SAN FERNANDO
 2.018**

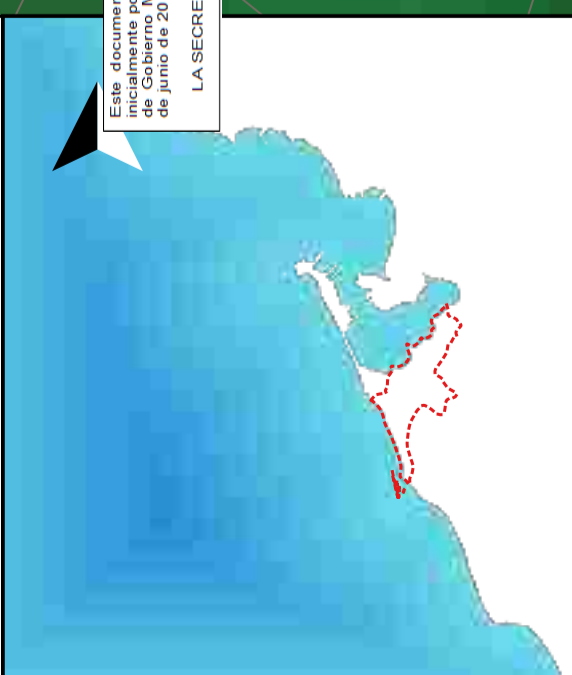
ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS ASCENSORES
 ZONA BARRIADA BAZÁN - CARLOS III JUNIO 2.018

A2 ESCALA: 1:2.500 PLANO Nº **A11**
 1:700.000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta Municipal de San Fernando de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- Zona Camposoto Este
- Casco Histórico
- Accesibilidad a planta
- B+II o más plantas sin ascensor
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- CA-33
- Zona Militar
- Zona Industrial
- Salinas
- Caño Sancti Petri



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS. ASCENSORES

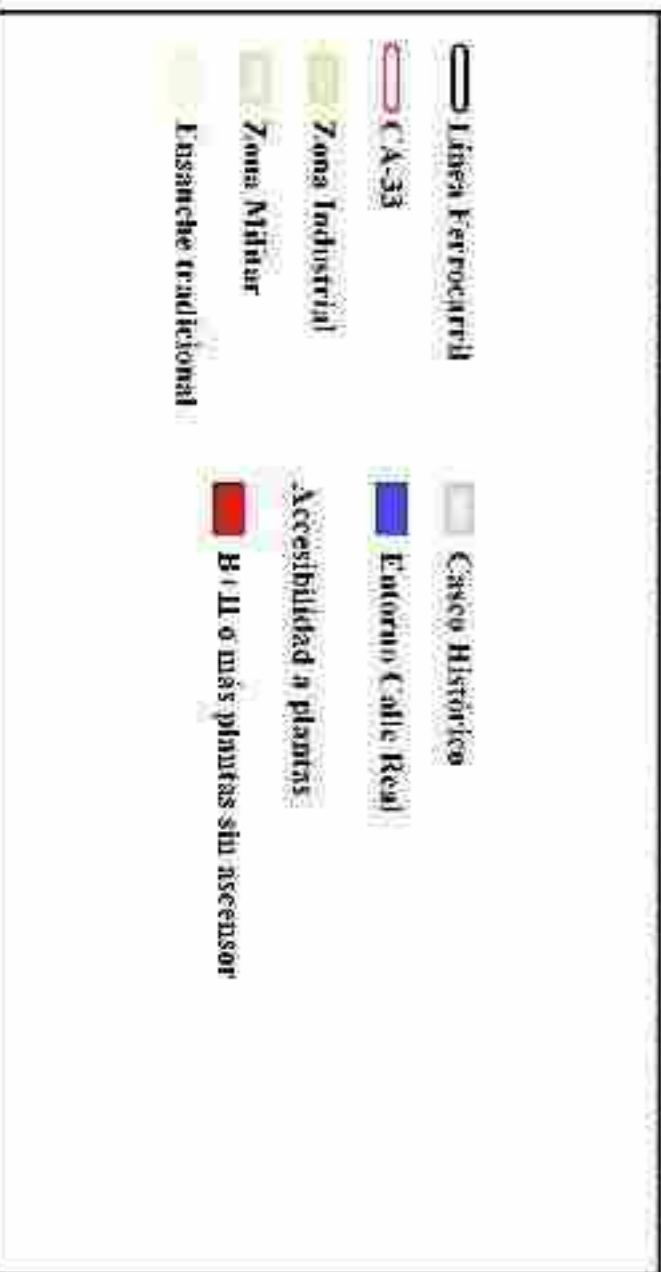
ZONA CAMPOSOTO ESTE

JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:6.000 1:700.000 PLANO Nº A12



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



ESISA
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS

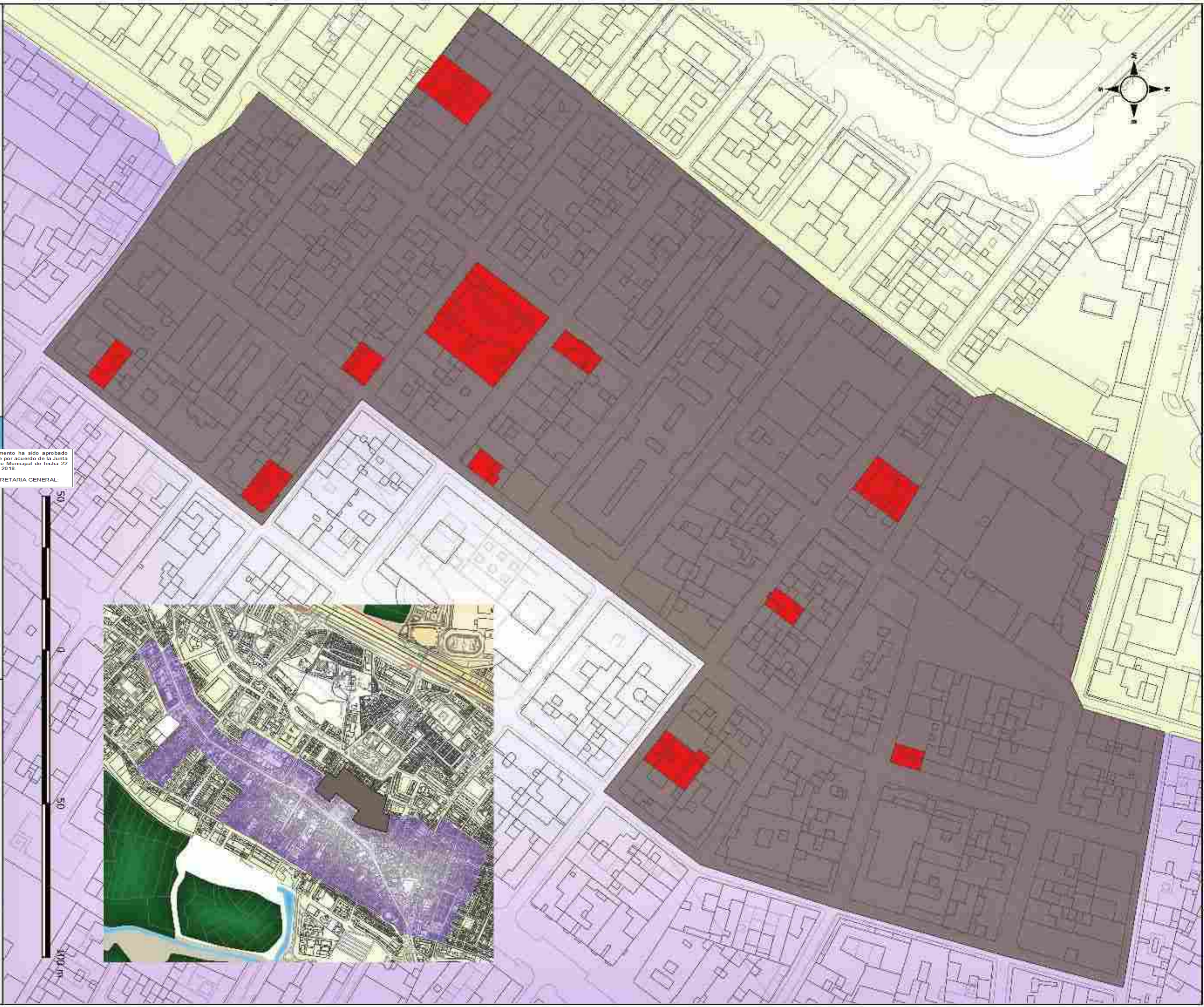
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD DE EDIFICIOS, ASCENSORES:

CASCO HISTÓRICO ENTORNO CALLE REAL. JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N.º **A CHI**

1:4.000
1:15.000
1:700.000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



- Línea Ferroviaria
- CA-33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Kasanche tradicional
- Casco Histórico
- Barrio de la Plaza
- Accesibilidad a plantas
- B. II o más plantas sin ascensor



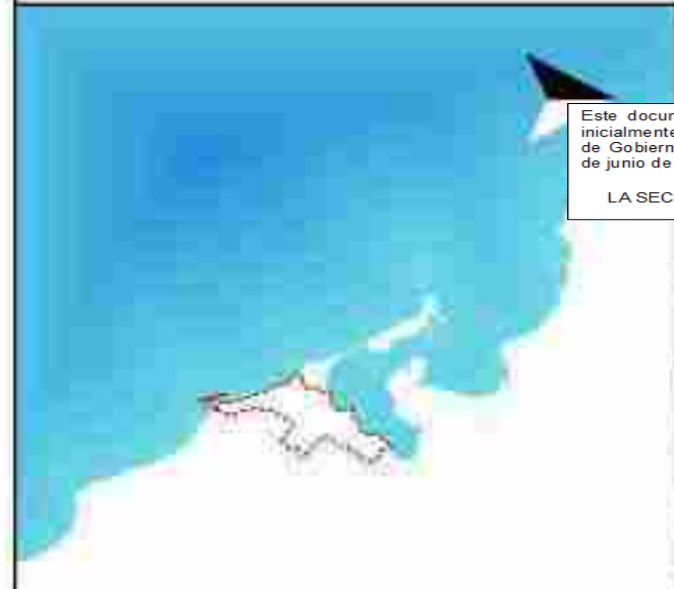
PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES.

CASCO HISTÓRICO, BARRIO DE LA PLAZA JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N.º **A CH2**
1:15.000
1:750,000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.












PLAN MUNICIPAL DE TIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

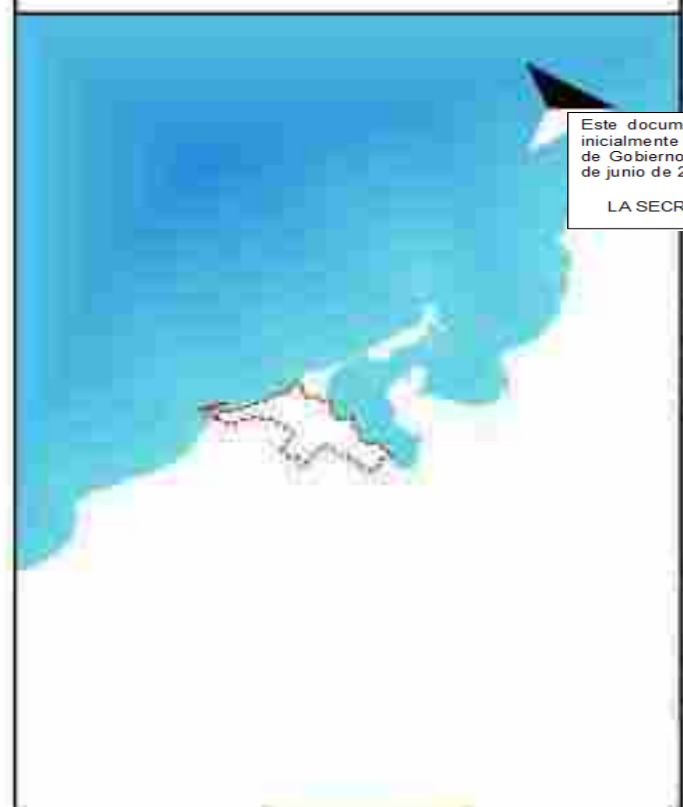
ACCESIBILIDAD A EDIFICIOS, ASCENSORES,
CASCO HISTÓRICO O ANCIANO-COLÓN JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:15,000 PLANO N° **1 CH3**
1:1,500
1:15,000
1:700,000

- Línea Ferrocarril
- C.A.-33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Usancho tradicional
- Casco Histórico
- Cobro-Antes-San Rafael
- B. II. o más plantas sin ascensor
- Accesibilidad a plantas



-  Línea Ferroviaria
-  C.A. 33
-  Zona Industrial
-  Zona Militar
-  Usos tradicionales
-  Casco Histórico
-  Barrio de la Pastora
-  Accesibilidad a plantas
-  B. II o más plantas sin ascensor

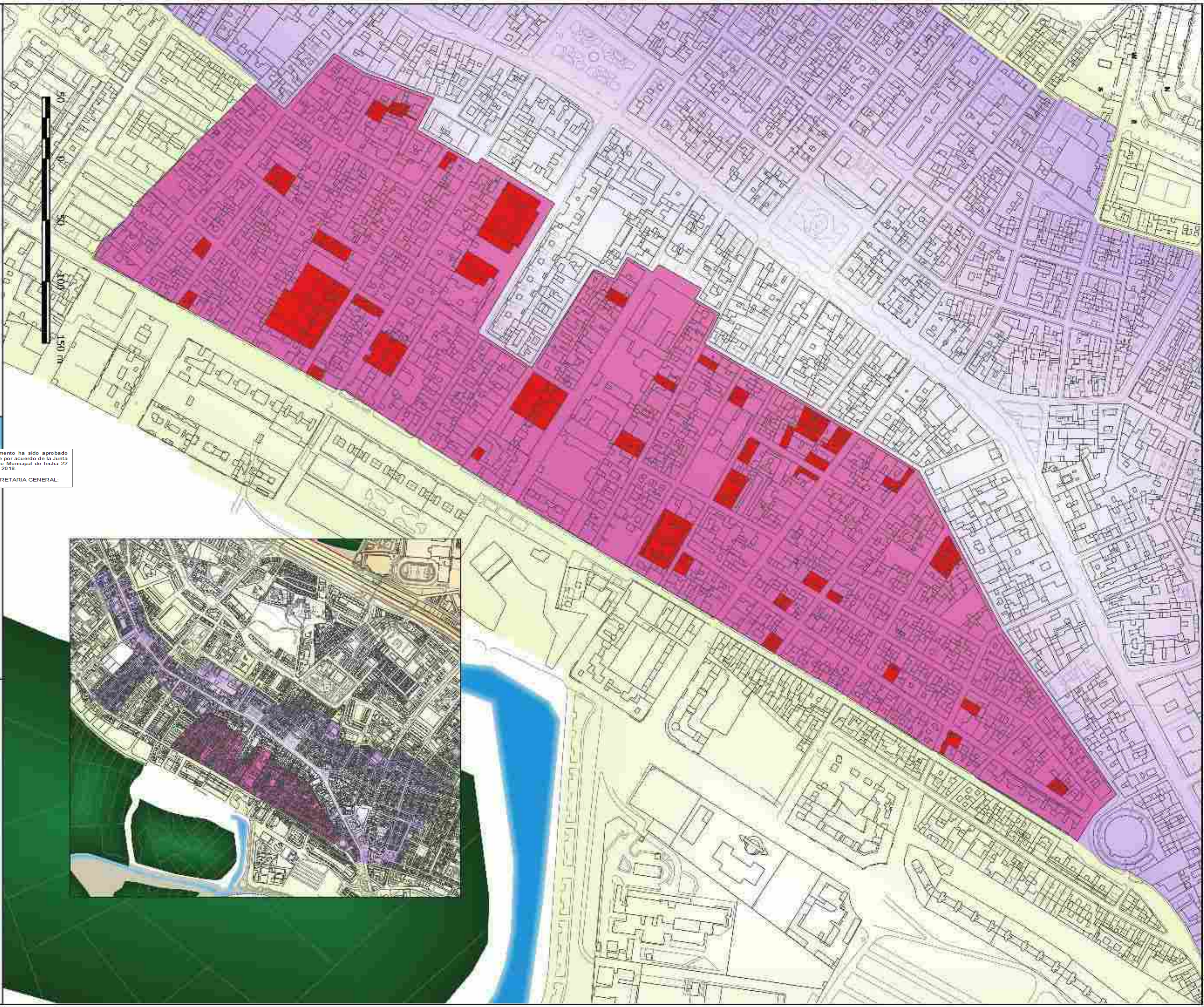
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES.

CASCO HISTÓRICO, BARRIO DE LA PASTORA JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° ACH4
1:1.000
1:15.000
1:500.000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



- Línea Ferroviaria
- C.A-33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Casco Histórico
- Sector Este Calle Real
- B. I.L. o más plantas sin ascensor
- Accesibilidad a plantas
- Usos tradicionales

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

ACCESIBILIDAD DE EDIFICIOS, ASCENSORES.

CASCO HISTORICO, ESTE CALLE REAL JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:15,000 PLANO N° **A CH5**



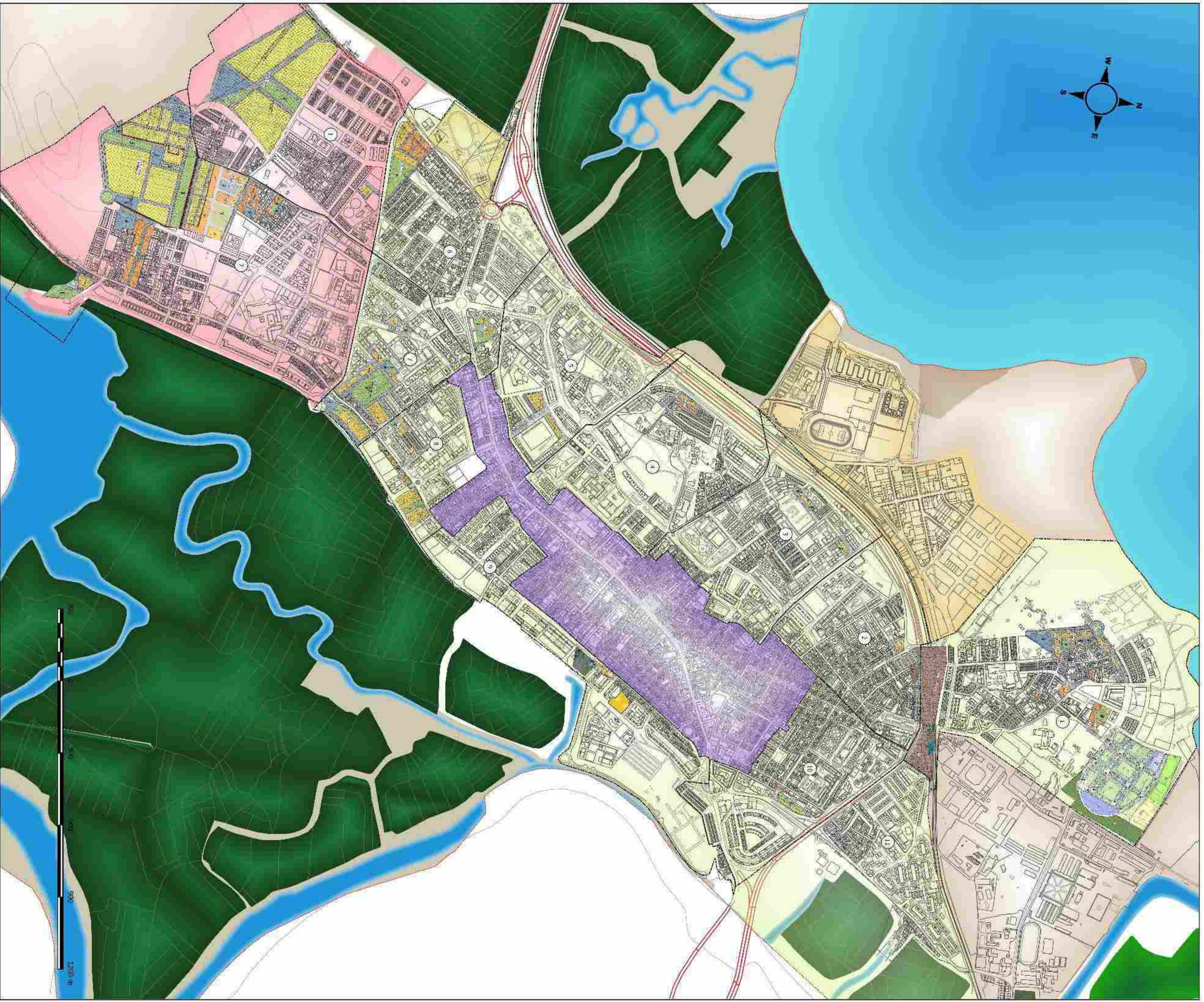
Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

ACCESIBILIDAD EN EDIFICIOS, ASCENSORES,
CASCO HISTÓRICO, CALLEJUELAS, JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:15.000 PLANO N° ACH6
1:1.000
1:15.000
1:500.000

- Línea Ferroviaria
- C.A.-33
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Ebanche tradicional
- Casco Histórico
- Barrio de las Callejuelas
- B. II. o más plantas sin ascensor



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 23 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- CA-33
- Línea Ferrocarril
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Territorio municipal San Fernando

- Caño Sancti Petri
- Salinas
- Castillo Sancti Petri

AREA RESIDENCIAL

- Ensanche tradicional
- 1 Zona Caseria de Osoño
- 2 Zona San Ignacio-Paseo Gral Lado
- 3 Zona Parque Alm Ladré
- 4 Zona Sacramento Villarrubi
- 5 Zona Ardiñ
- 6 Zona Villa Baraja
- 7 Zona Cobrero Viejo
- 8 Zona Asil La Victoria
- 9 Zona Yan Halen-San Marcos-Ronda del Estero
- 10 Zona Cobrero nuevo-Mercedero
- 11 Zona Carlos Albán Bazán
- Ensanche moderno
- 1 Zona Campesito Oeste
- 2 Zona Campesito Este



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROLEGIDA
 JUNIO 2018
 ESCALA: 1:9,000
 PLANO N° P1



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

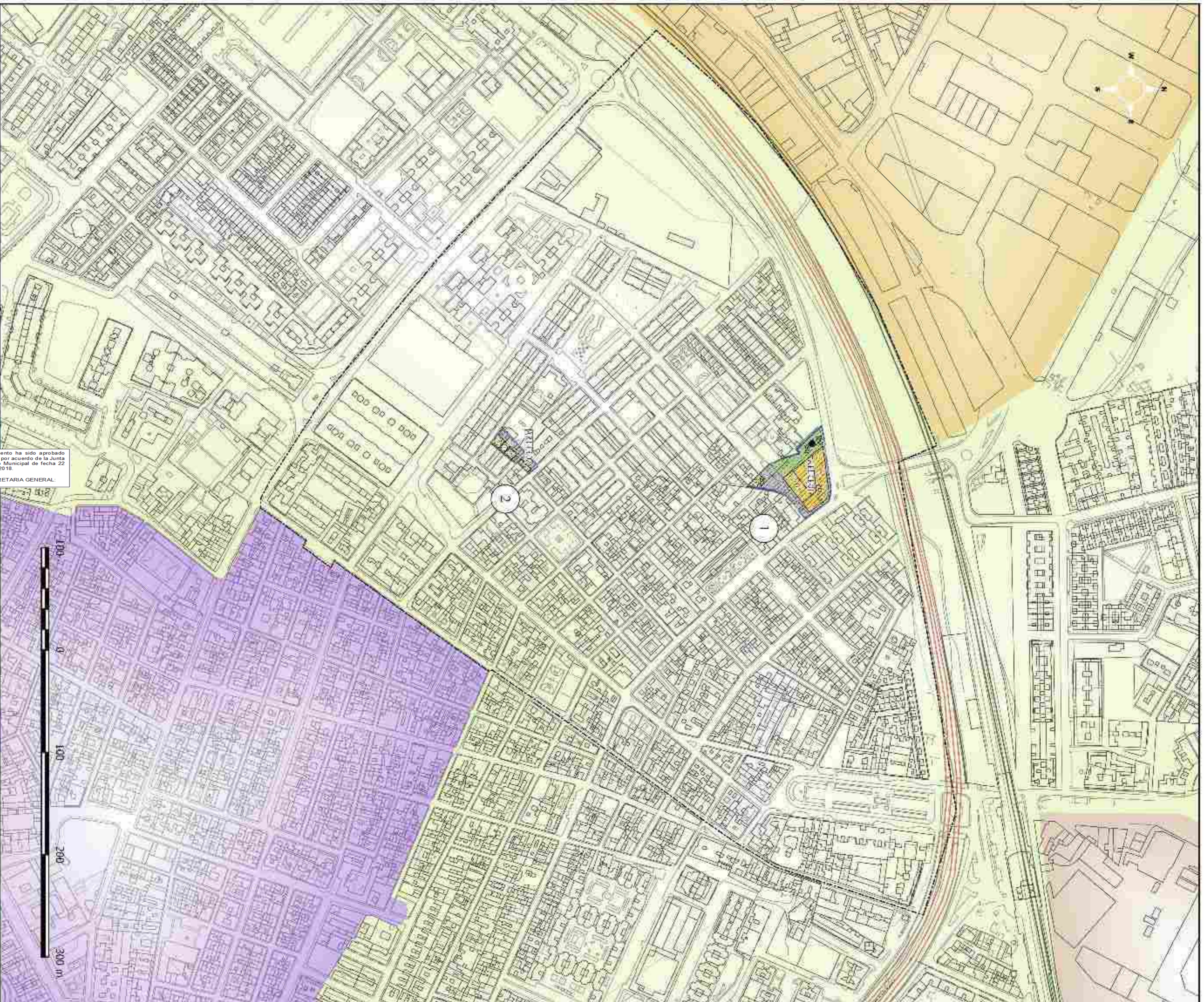
- 387 CA 33
- 387 Zona Urbana
- Zona Industrial
- Zona Urbana
- 1 ANI CS-01 CI AVIATOR
- 2 ANI CS-02 Caserío Obispo
- 3 ANI CS-03 Santo Ángel
- 4 ART CS-04 CTI Anís de Ossio
- 5 ANI CS-05 C. Ricardo Isasi
- 6 ART E S-06 Santo Ángel-Revurhuro
- 7 ANI CS-07 Callejón de la Marina
- 8 ANI CS-08 Plataforma Ferroviaria
- 9 PUPI San Carlos



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

ACTIVACIONES PREVISTAS EN EL PCOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONA CASERÍA DE OSSIO
A2 ESCALA: 1:1.000 PLANO N° JUNIO 2.018
P2



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

- Zona Privada
- Casa Histórica
- Zona Urbana
- Zona Industrial
- Zona Militar
- 1 A.R.L. CR-01 Frente Puente de la Caserita
- 2 A.R.L. CR-02 Cl Doctor Castrovieja



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONAS SAN IGNACIO-PASEO GRAL. JUNIO 2.018

A2 ESCALA: 1:3.000 PLANO N° **P3**
1:700.000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

-  Línea Perimetral
-  Calle
-  Zona Industrial
-  Calle Desechada
-  ARI RC-01 P.C. Agricultura
-  ARI RC-02 CI Olivos
-  ARI RC-03 CI Adelfas-Avocetas



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO

2.018

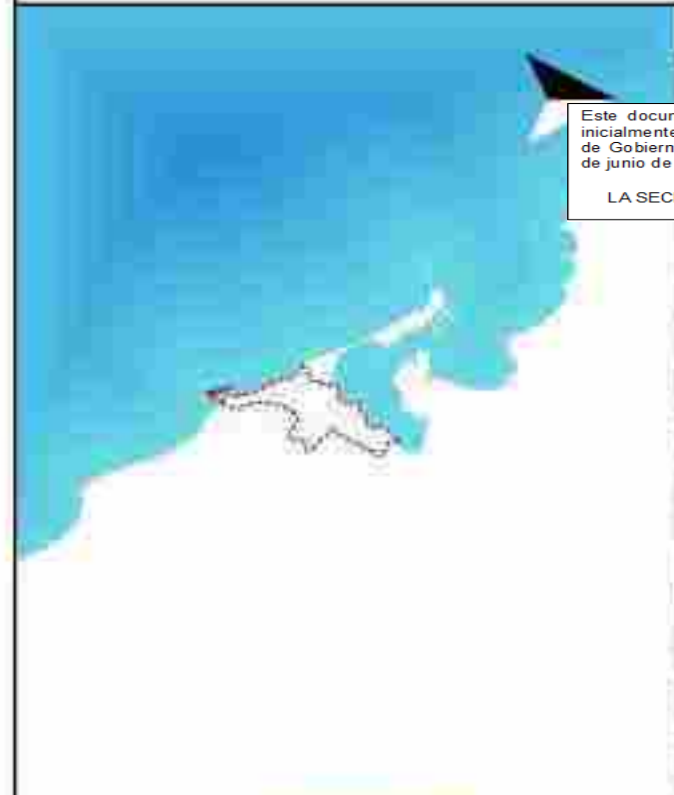
INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONAS PARQUE ALMIRANTE LALLUE JUNIO 2018
A2 ESCALA: 1:3.000 PLANO N° P4
1:700.000



- Línea Perimetral
 - E.V.33
 - Salina
 - Zona Antisísmica
 - Zona Intermedia
- 1 ARTEBA-01 Pery Jiraguera-Castillo de Oñe

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



ES 19 A
MUNICIPALIDAD DE SAN FERNANDO

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONA SACRAMENTO-VILLARRIPI JUNIO 2018

A2 ESCALA: 1:3.000 PLANO N° P5

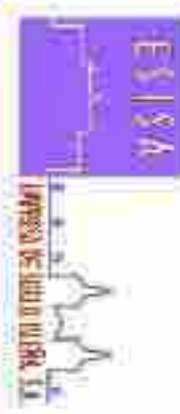
1:700.000



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



- Línea Perimetral
- Línea
- Salvo
- Casco Histórico
- MMA-01 Campo de Fútbol Bazán



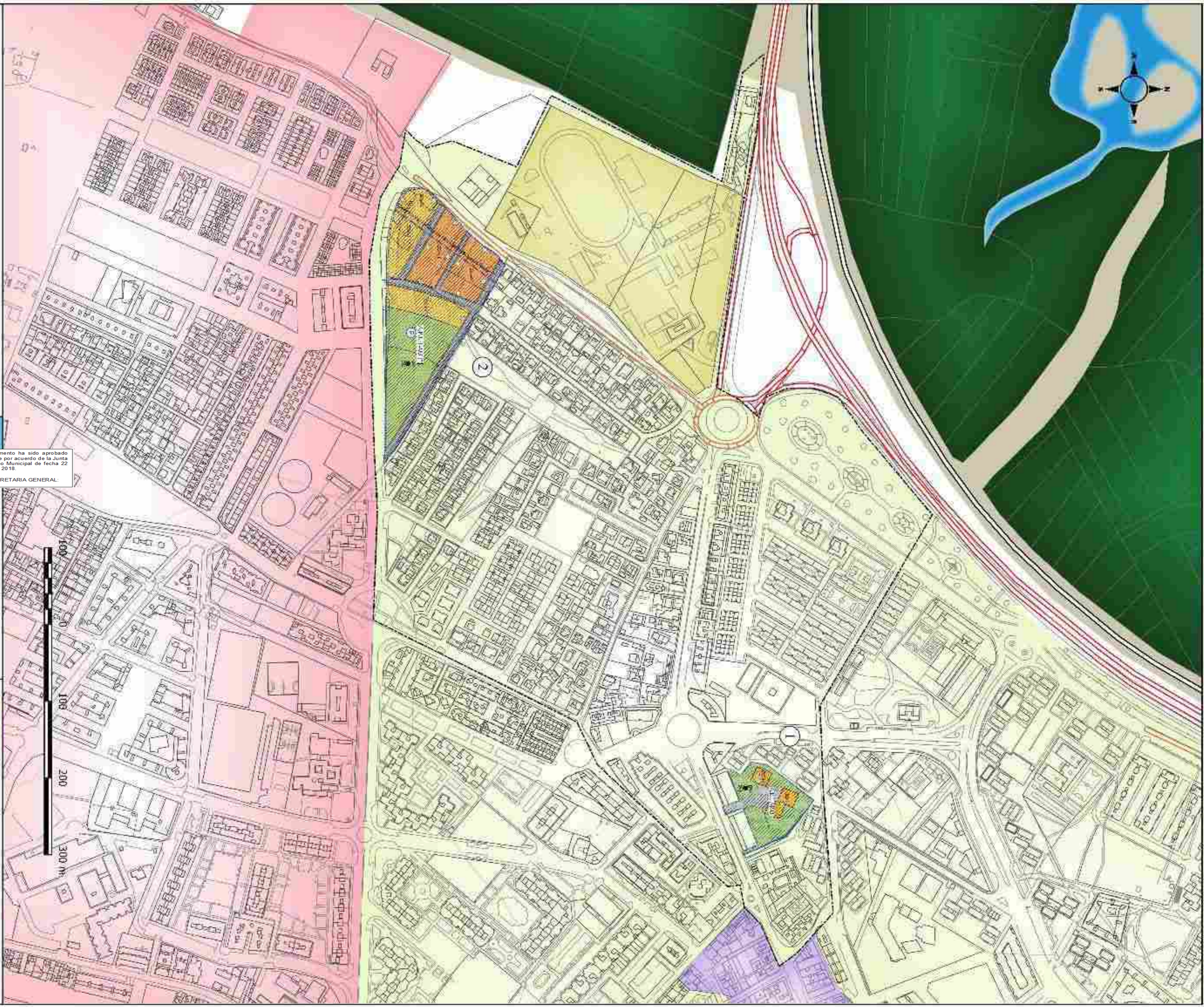
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO

INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONAS ABILDA

A2 ESCALA: 1:3.000 PLANO N° JUNIO 2018

1:700.000 P6



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



- Línea ferroviaria
- CA-33
- Salinas
- Zona Industrial
- Casco Histórico
- Mansión moderna
- 1 ARI AP-21 Tronche de Navis Suria
- 2 ARI T-03 "11E-45 Calleón Augusto"





PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

INCIDENCIA DEL PGOJ EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONA VILLAMARQUA JUNIO 2.018

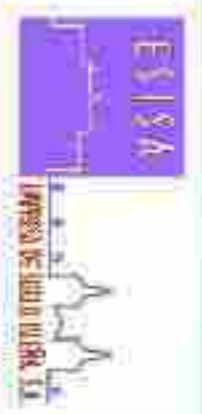
A2 ESCALA: 1:4.000 PLANO N° P7



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

- Línea Perimetral
- C.A-33
- Sillón
- Casco Histórico
- Frontera moderna

- 1 ART-SF-01 José Ramos Borrero
- 2 ART-SF-04 CI. Marques de Villavicencio
- 3 ART-SF-05 Bañera Alta
- 4 ART-SF-07-56 San Cypriano TIR-4809 BI



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018
INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

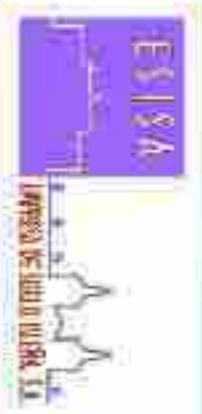
ZONA COBRERO VIEJO
ESCALA: 1:3.000
PLANO N° **P8**

JUNIO 2018



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
 LA SECRETARIA GENERAL.

-  Línea Ferrosarril
-  C.A-33
-  Salinas
-  Casco Histórico
-  1 ARI SF-02 CI Baraza-Bergamini
-  2 ARI SE-03 PAZ Tercio de Armada
-  3 UR-36 San Cristóbal L.B-1807 BI-B3
-  4 ALA-04 Buen Pastor



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
 2.018

INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONA AVENIDA DE LA MARINA

ESCALA: 1:2.000

PLANO N° **P9**

JUNIO 2018



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

- Línea Ferroviaria
- C.A.337
- Salinas
- Casco Histórico
- 1 ARI-RF-01 Campo del Zapicho
- 2 UB 1632-B
- 3 AIA-02 San Marcos



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

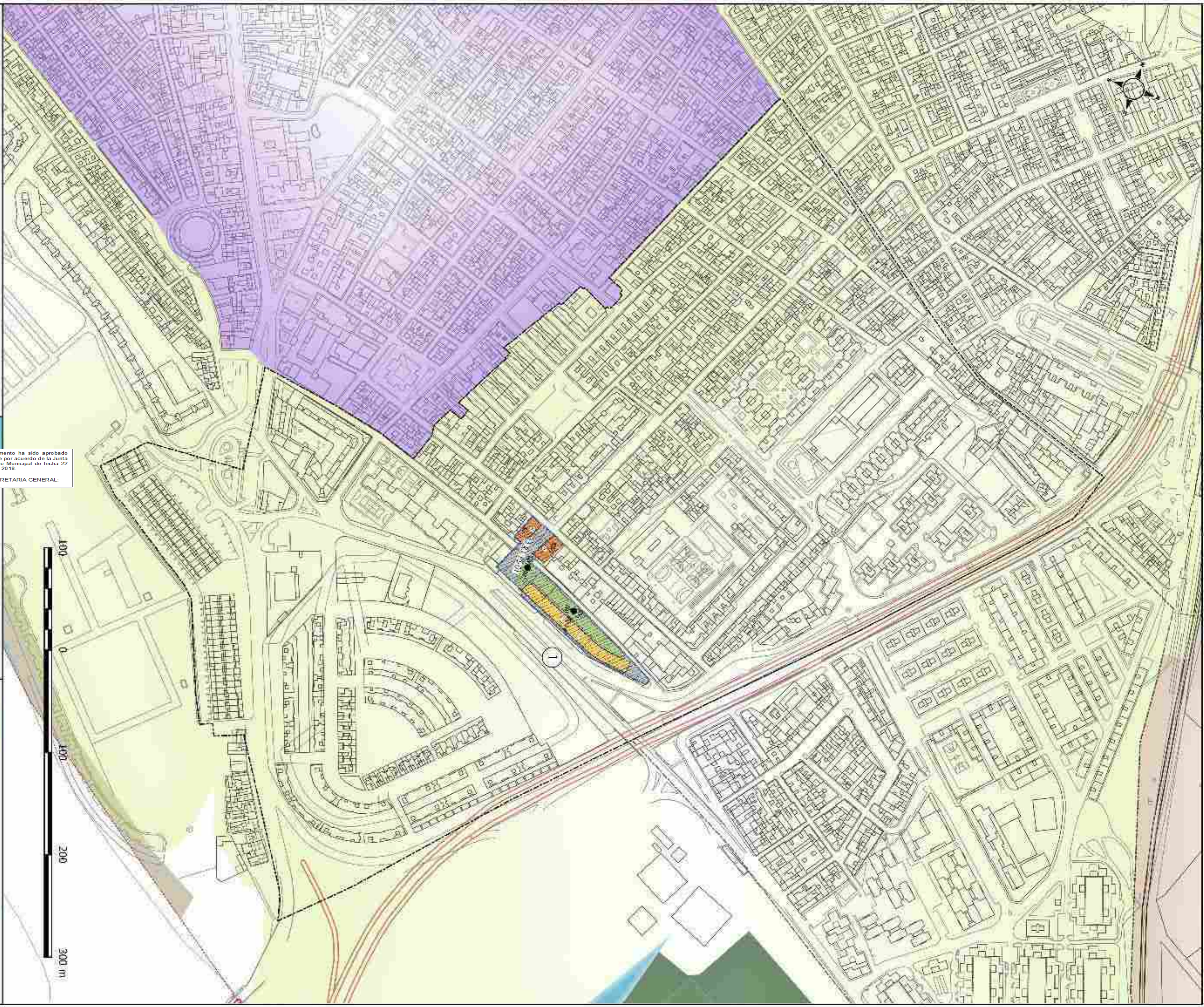
INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONA VAN HALEN-SAN MARCOS- RONDAL DEL ESTERO

ESCALA: 1:5,000

PLANO N° **P10**

JUNIO 2018



- Línea Perimetral
- C.V. 33
- Zona Solar
- Canal Hidráulico
- Salina
- ARTPS-01 Estación de Autobuses

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONA CORREDO NUYO-MERENDEIRO JUNIO 2.018

A2 ESCALA: 1:3.000 PLANO N° P11

ESISA
EMPRESA DE SANEAMIENTO DE SAN ANTONIO

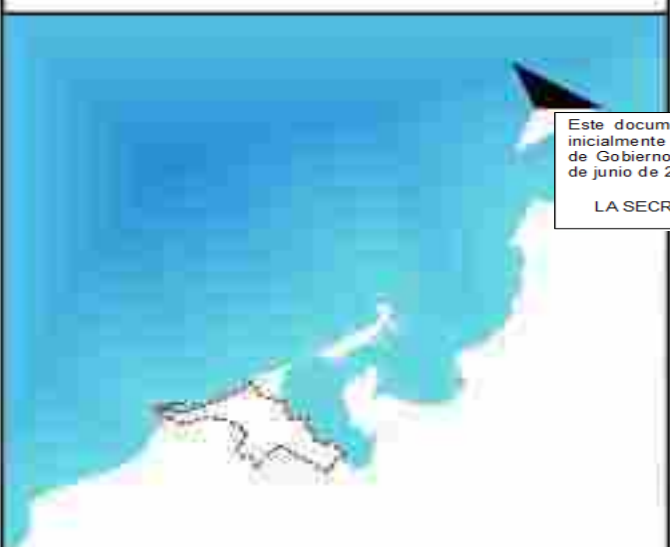


100 0 100 200 300 0 m.

- Línea Ferroviaria
- C.A.331
- Zona Industrial
- Ensamble tradicional
- 1 SUS-OE Huera de la Compañía
- 2 ARI C.A.331

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.

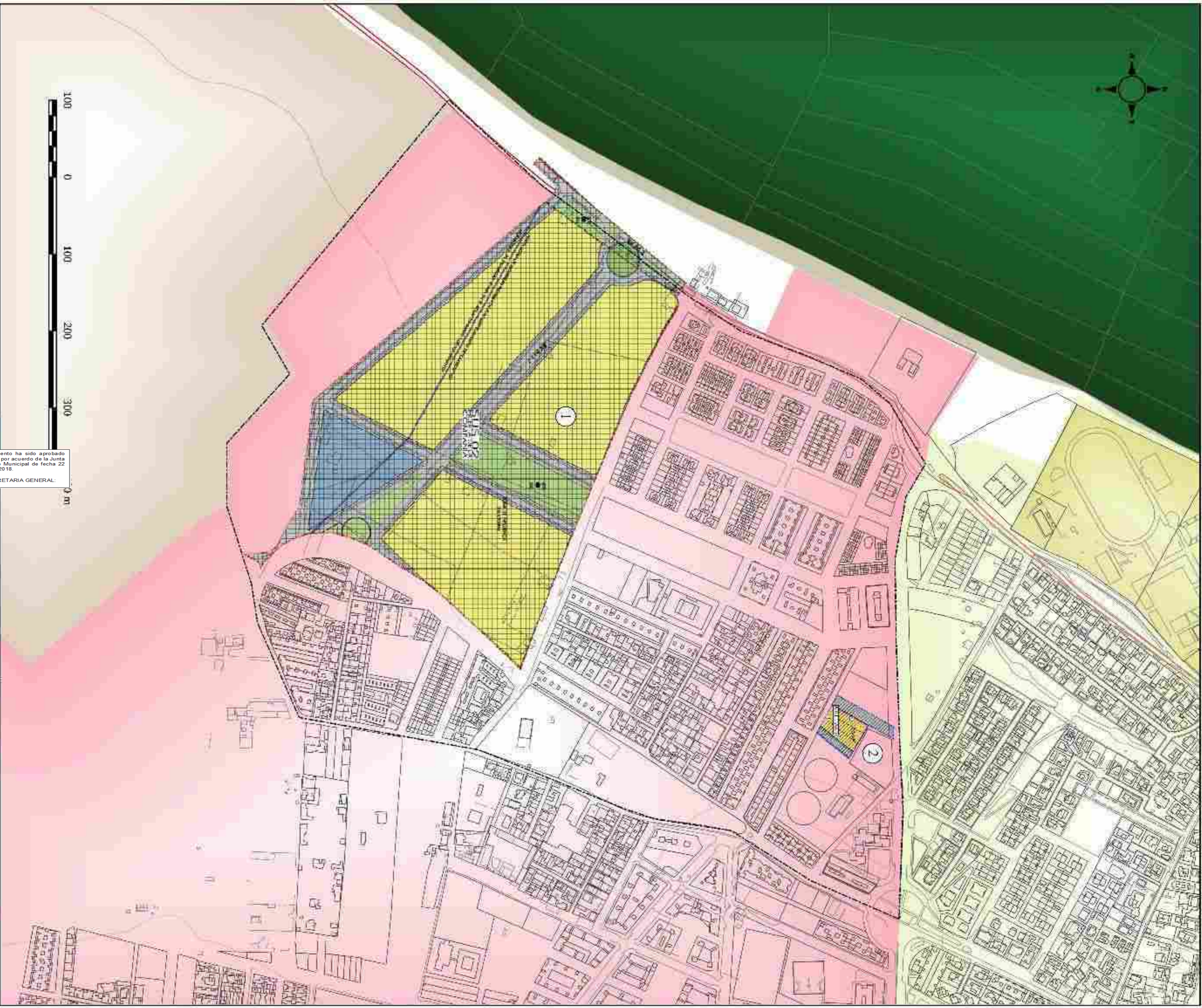


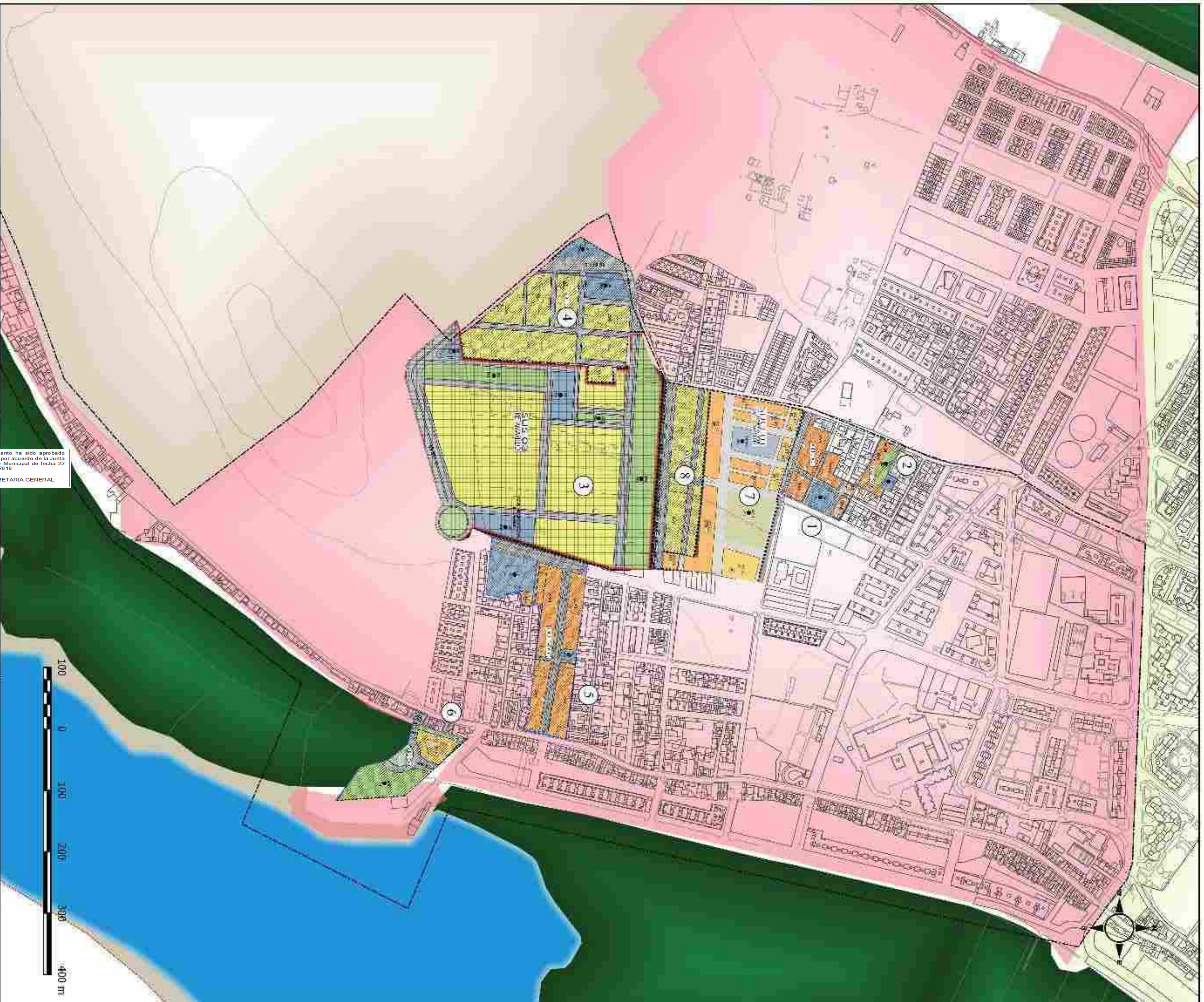
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO

2.018

INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

A2 ZONA CAMPOSOTO OESTE JUNIO 2018
ESCALA: 1:4.000 PLANO N° P12
1:700.000





Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

- Línea Ferrocarriil
- CA-33
- Zona Militar
- Ensamble tradicional
- Salinas
- Cerro Saucó Petri
- 1 ARI (CA-01) C/1. Antonio Rodríguez
- 2 ARI (CA-02) Cerro de los Angeles
- 3 ARI (CA-04) La Alameda
- 4 ARI (CA-05) Campesato
- 5 ARI (T-04) APE-10 (US-50)
- 6 ARI (CA-01) Puerto de Calfrutos
- 7 SUIO 01 Huerta de San Joaquín
- 8 SITS-03 Relincharillo



ESISA
INSTITUTO DE SERVICIOS URBANOS S.A.

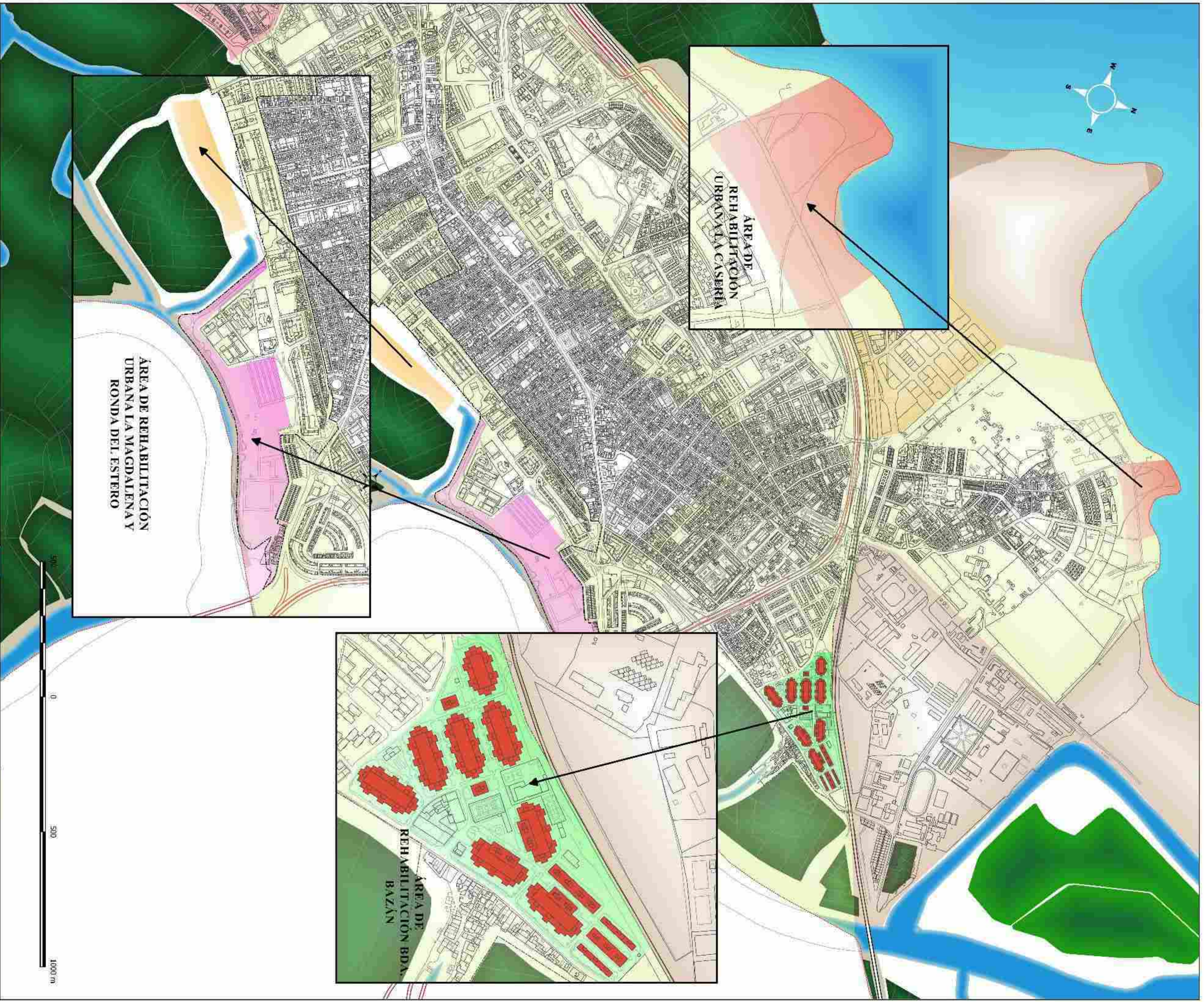


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

INCIDENCIA DEL PGOU EN MATERIA DE VIVIENDA PROTEGIDA

ZONA CAMPOSOTO ESTE

A2 ESCALA: 1:5.000 PLANO N° JUNIO 2018
1:700.000 P13



ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA LA CASERÍA


ÁREA DE REHABILITACIÓN URBANA LA MAGDALENA Y RONDA DEL ESTERO

ÁREA DE REHABILITACIÓN BDA BAZÁN


Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 23 de junio de 2018.
LA SECRETARÍA GENERAL.

- CA-33
- Línea Ferrocarriil
- Casco Histórico
- Ensanche tradicional
- Ensanche moderno
- Zona Industrial
- Zona Militar
- Término municipal San Fernando
- Caño Sancti Petri
- Salinas
- Castillo Sancti Petri
- Rehabilitación integral edificatoria
- Rehabilitación Urbana Baja Bazán
- Rehabilitación Caserío
- Rehabilitación Ronda del Estero
- Rehabilitación Urb. Vegetales

ÁREA DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y URBANA



ESISA
EMPRESA DE SERVICIO URBANO, S.A.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

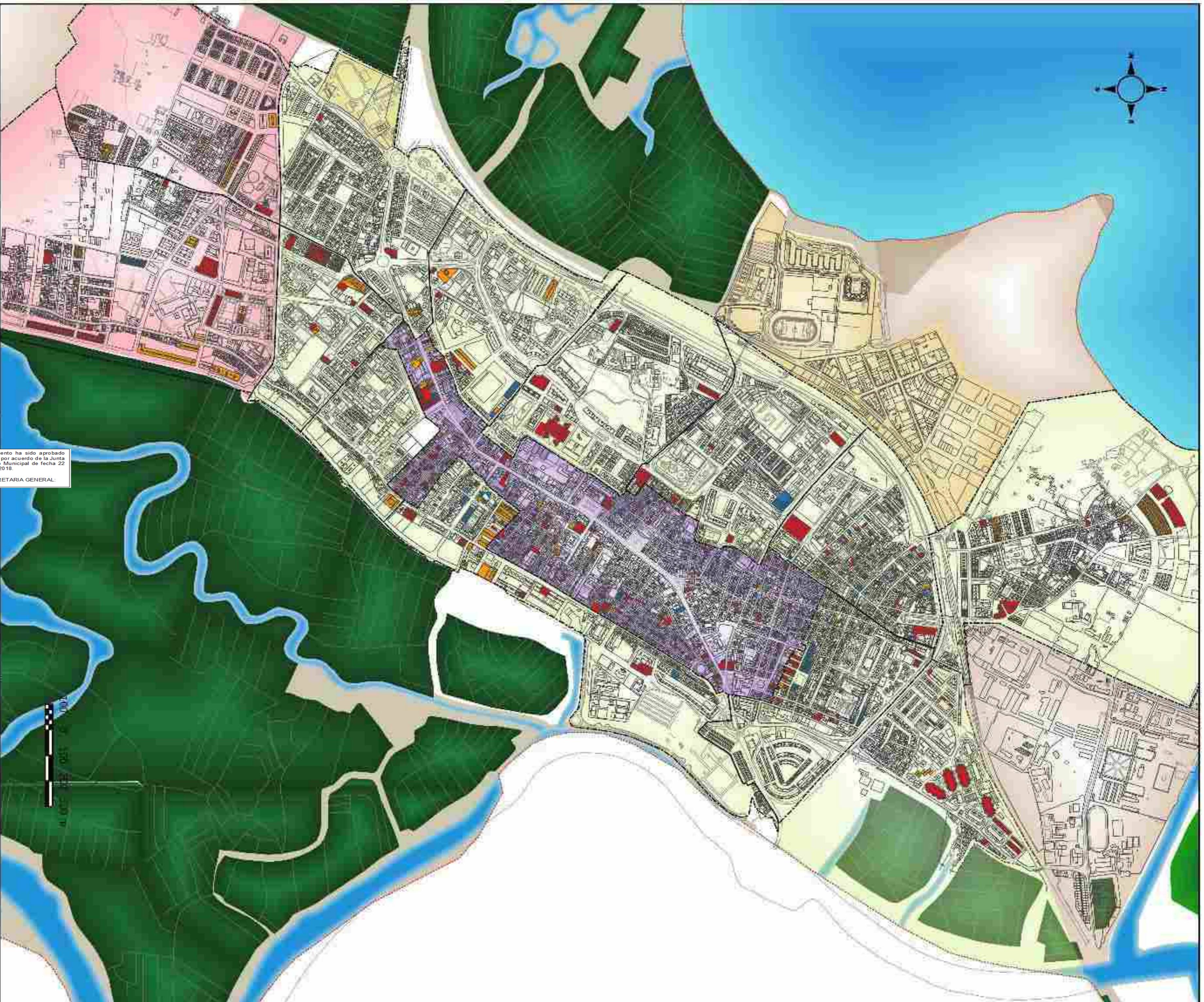
REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y URBANA

ÁREAS DE REHABILITACIÓN

AI ESCALA: 1:3.000
1:7.500
1:500.000

JUNIO 2018

PLANO Nº **R1**



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO
2.018

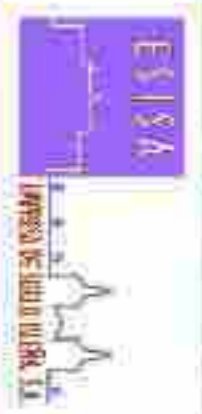
DETECCIÓN DE LA VIVIENDA VACÍA
EDIFICIOS QUE CONTIENEN ALGUNA VIVIENDA VACÍA
A2 ESCALAS: 1:12.000 PLANO N° **VVI**
JUNIO 2018

- Edificios con vedas, sin suministro de agua y sin padrón
- Edificios con vedas, sin suministro de agua y con padrón
- Edificios con vedas, con suministro de agua y sin padrón
- Entorno tradicional
- Barrio de la Pastora
- Barrio de la Plaza
- Barrio de las Calles
- Entorno Calle Real
- Sector Este Calle Real
- Colum-Arche-San Rafael



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
LA SECRETARIA GENERAL.

- | | | | |
|---|-----------------------------|---|---------------------|
|  | AMIRANTE CERVIERA, 12 |  | EMPERADOR CARLOS |
|  | ALQUILER TURISTICO SERVANDO |  | GONZALEZ DE LA YUGA |
|  | APARCAMIENTO DEL SUR |  | LA CASA DE ADRIANA |
|  | ATICO/CALLE REAL |  | PUERTO PALOS |
|  | CAÑO HERRERA, 36 |  | REAL 202 Bld. 1.ª A |
|  | COMANDANTE RUIZ MARCELO, 12 |  | RONDA DEL ESTERO |
|  | DIT. REV. 14 |  | SANTO ANGEL, 14 |
| | |  | USMIS, STEPHANIE |



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SAN FERNANDO 2.018

VIVIENDAS TURISTICAS
EDIFICIOS QUE CONTIENEN ALGUNA VIVIENDA TURISTICA
A2 ESCALAS: 1:12.000 PLANO N° VT 1
JUNIO 2018



AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO
 Área de Desarrollo Urbano
 Planeamiento y Gestión Urbanística



REGISTRO GENERAL DE SALIDA	
Fecha	4682
Número	

DESTINATARIO: Empresa de Suelo Isleña, S.A. Avda. San Juan Bosco n.º 46. CIUDAD

Nº EXPTE: 2-2012-8

ASUNTO: Remisión acuerdo plenario.

Por el presente, adjunto le acompaño certificación del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 25 de enero de 2018, por el que se encomienda a ESISA , la elaboración de la revisión del PMVS y sus modificaciones, en su caso, durante la tramitación, así como la gestión de la subvención otorgada para ello mediante Resolución de la Consejería de Fomento y Vivienda de 6 de octubre de 2017.

Lo que le traslado para su debido conocimiento y efectos que procedan.

San Fernando, a la fecha de la firma electrónica
EL JEFE DEL SERVICIO DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA:
Fdo: Rafael de Cózar Pérez

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
 LA SECRETARIA GENERAL:

USUARIA DE NOTIFICACIÓN	Fecha:	INCIDENCIAS (rellenar solo en caso de no ser posible la notificación, indicando en su caso días y horas)
EL INTERESADO	NOTIFICADOR	

Fdo.

Fdo.

Identificación del Documento	HW/SVqfnLqinZyIqanvxl	Fecha de Emisión	05-02-2018
Identificación para el Destinatario	DE COZAR PEREZ R.F.A.F.E.L. (fele de Servicio de Planeamiento Urbanístico)	Fecha de Recepción	
URL de la Notificación	https://sede.sanfernando.es	Página	1/1

Version imprimible con información de firma

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



Ayuntamiento de San Fernando.
Secretaría General.

D.ª M.ª DOLORES LARRÁN OYA, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. E ILTMO. AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO (CADIZ)

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 25 de enero de 2018, en 1ª convocatoria, se adoptó el acuerdo, entre otros, cuya parte expositiva y resolutive es del siguiente tenor literal:

PUNTO NÚMERO DOS.- ENCOMIENDA DE GESTIÓN A ESISA PARA LA ELABORACIÓN DE UN NUEVO PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Mediante Decreto de 19 de marzo de 2012, fue aprobado el Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) elaborado y presentado por ESISA, publicándose el anuncio de su aprobación en el B.O.P. n.º 102, de 31 de mayo de 2012.

El PMVS aprobado en marzo de 2012, tenía prevista una vigencia de cinco años (2012-2017), de manera que se hace necesaria la revisión de dicho plan o, más bien, la redacción de un nuevo PMVS con los requisitos legales necesarios.

En este sentido, mediante Decreto 141/2016 de 2 de agosto, regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, estableciendo en su artículo 7.2 unos requisitos mínimos para el PMVS de los que actualmente carece el plan municipal.

En escrito fechado el día 9 de octubre pasado, se notifica Resolución de 6 de octubre sobre concesión de ayuda para la elaboración y revisión del PMVS, con expediente CA-PMVS-15-A/2017, por la que se otorga la ayuda solicitada por importe de doce mil euros (12.000 €) con dicha finalidad.

Según se establece en la propia Resolución, la solicitud fue presentada en fecha 7 de junio de 2017, indicando "como importe del gasto previsto para la elaboración de la citada actuación la cantidad de 30.000 €".

El punto segundo del acuerdo, indica que se abona el 75% de la subvención con la notificación de la Resolución y el resto, 3.000 €, tras la justificación del gasto.

Esta justificación deberá llegar en el plazo máximo de seis meses desde la realización del primer pago, mediante certificado de Intervención Municipal y remisión de acuerdo de aprobación inicial del PMVS e Informe favorable del mismo evacuado por la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz.

A la vista de lo expuesto, por el Sr. Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística se emite Informe jurídico al respecto, poniendo de manifiesto las siguientes consideraciones:

- El artículo 1 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en relación con su artículo 13, pretende garantizar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, correspondiendo a los Ayuntamientos la elaboración y aprobación de los planes municipales de vivienda suelo.

Dando cumplimiento a este mandato, se procedió a aprobar un PMVS en fecha 12 de marzo de 2012, elaborado con ESISA con los requisitos y apartados que, entonces, se entendieron necesarios, y en este sentido conforme a lo establecido en el artículo 10 de la propia Ley 1/2010, la revisión del PGOU así como los últimos desarrollos del PGOU de 1992, ya contenían "*las determinaciones de ordenación, gestión y ejecución que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda establecidas en los planes municipales de vivienda y suelo.*", así reflejado en las propias fichas de los ámbitos de desarrollo y en las normas urbanísticas.

Se daba respuesta a través de dicho documento a la regulación del artículo 13 anteriormente citado.

En este sentido, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, fue aprobado mediante Decreto 141/2016, de 2 de agosto, estableciendo nuevos requisitos para un PMVS, relacionados en su artículo 7.

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.

Código Seguro de Verificación		SC7121b+51vAXGnAPZv
Firmado por		L. ARRAN OYA VIVIENDA Y SUELO (Secretaría General)
Código MON		MON_1528_PVIVVUELA_Vivienda
Fecha Firma		30-01-2018
Fecha Emisión		31-01-2018
Página		1/3
Versión imprimible con información de firma		http://sede.sanfernando.es



Ayuntamiento de San Fernando.
Secretaría General.

A la vista de la estructura y contenido actual del PMVS, no constan los siguientes contenidos:

1. Un análisis de la población y la demanda real residencial.
 2. Un análisis demográfico que indique las tasas de crecimiento y decrecimiento vegetativo natural y de saldo migratorio.
 3. Un análisis de las necesidades actuales de viviendas.
 4. Un análisis del parque de viviendas y mercado.
- Considerando los datos obtenidos mediante los análisis anteriores, habría que elaborar el Programa de Actuación, dirigido a los objetivos fundamentales establecidos en el propio artículo 7.2.b),

Toda esta actuación debe estar fomentada como indica el art. 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, por la participación y la colaboración de las asociaciones profesionales, vecinales, de consumidores y de demandantes de vivienda protegida, que deberán ser oídos durante la tramitación del PMVS.

ESISA, en su día elaboró el PMVS y, como consecuencia de ello, se ha encargado de gestionar la subvención recibida y ha iniciado las labores necesarias de recogida de datos.

Todo lo anterior unido a que la competencia municipal en vivienda la viene ejerciendo ESISA conforme a sus Estatutos Sociales, hace que la revisión del PMVS deba redactarse por esta empresa municipal.

La formalización de este encargo a ESISA de elaboración del PMVS, sustituyendo al vigente, debe hacerse mediante la figura de la encomienda de gestión, conforme al artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, siendo competente ESISA, según el artículo 2.1 apartados a) y b) de sus Estatutos Sociales.

Tal y como se ha adelantado y vistos los requisitos exigidos por la nueva normativa aplicable, Decreto 141/2016, de 2 de agosto, se trata de un laborioso trabajo que demanda unos recursos pluridisciplinarios y con amplia dedicación e importantes medios materiales.

Como precio o compensación por este encargo o encomienda, ESISA ha presupuestado treinta mil euros (30.000 €) y en este sentido se ha detallado en la solicitud de subvención remitida a la Consejería de Fomento y Vivienda que ha aceptado dicho presupuesto.

Parece una previsión económica razonable según lo dictaminado en el informe técnico de este Servicio de fecha 13 de noviembre de 2017, emitido como consecuencia de la propuesta de tarifas sobre honorarios presentada por ESISA.

Atendiendo al mismo artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, apartado 3. a), el acuerdo que se adopte otorgando la encomienda de gestión a ESISA, debe establecer como plazo máximo de presentación del documento a efectos de iniciar su tramitación, la primera quincena del mes de marzo, pues el Ayuntamiento cuenta con tan sólo seis meses desde que recibió la Resolución del otorgamiento de la subvención (mediados de octubre) para remitir a la consejería otorgante, tanto el acuerdo de aprobación inicial del PMVS (previa emisión de los pertinentes informes municipales) como el informe ya favorable de la Delegación Territorial de Cádiz de la Consejería de Fomento y Vivienda.

Como plazo de vigencia de la encomienda de gestión, puede establecerse el de un año, considerando tiempo suficiente para la elaboración y tramitación del PMVS, el cual requerirá tras su aprobación inicial, un sometimiento a informes sectoriales, información pública y a la audiencia de "agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía", "asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida", y finalmente una aprobación definitiva por el Excmo. Ayuntamiento Pleno.

En cuanto a la tramitación de la encomienda de gestión, la consideración del PMVS asimilado a un instrumento de planeamiento, requiere aprobación por Pleno Municipal conforme al artículo 22 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local, y por tanto se entiende igualmente

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.

SC712Ub+51vAXaMPZv	30-01-2018
YAYA OYA SAGUIA SOCIEDADES	31-01-2018
MOVA SAGUIA SOCIEDADES	2/3
MOVA SAGUIA SOCIEDADES	
http://sede.sanfernando.es	



Ayuntamiento de San Fernando.
Secretaría General.

competente para el otorgamiento de la encomienda de gestión a favor de ESISA, que a su vez deberá aceptar la encomienda por medio de su Consejo de Administración.

/... Visto lo anterior considerando el informe favorable de fiscalización del Sr. Interventor Municipal de fecha 11 de enero de 2018, el Excmo. Ayuntamiento Pleno en virtud de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 7/1985 Reguladora de las Bases de Régimen Local y conocido el dictamen de la Comisión Informativa del Área de Desarrollo Urbano de fecha 17 de enero de 2018, con los votos a favor de los miembros del Grupo Municipal Socialista (8 votos), de los miembros del Grupo Municipal Si Se Puede San Fernando (3 votos), de los miembros del Grupo Municipal Andalucista (3 votos) y de los miembros del Grupo Municipal Ciudadanos (3 votos) el voto en contra de la concejal no adscrita (1 voto) y la abstención de los miembros del Grupo Municipal Popular (7 votos), por mayoría ACUERDA:

- I. Encomendar a ESISA la elaboración de la revisión del PMVS y sus modificaciones, en su caso, durante la tramitación, así como la gestión de la subvención otorgada para ello mediante Resolución de la Consejería de Fomento y Vivienda de 6 de octubre de 2017.
 - II. El precio de la encomienda se establece en treinta mil euros (30.000 €), de los que doce mil (12.000 €) se corresponden con la subvención concedida.
 - III. El plazo de la encomienda será de un año, debiendo hacer la entrega del documento antes del 15 de marzo de 2018.
 - IV. Tras la aceptación del Consejo de Administración de ESISA, se procederá a publicar la encomienda en el B.O.P. como requisito de eficacia. /&
- Y para que conste y surta sus efectos, con la advertencia del artº 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales (R.D. 2568/86, de 28 de Noviembre) y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de este borrador de acta, expido la presente de orden y con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa, en San Fernando a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

LA ALCALDESA,

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:

Código Seguro De Verificación:	SC712UB+51VAXGMPZv	Fecha firma:	30-01-2018
Firmado por:	LARIBAN OYA SANCHEZ GONZALEZ (General) CAROLINA MONSIEGUE PASTORCIA (Secretaria)		31-01-2018
CATED: VVEMH			
Version imprimible con información de firma			

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO
 Área de Desarrollo Urbano
 Planeamiento y Gestión Urbanística

REGISTRO DE ENTRADA
 N.º 4102
 DESTINO
 FECHA 17/5/2018

REGISTRO GENERAL DE SALIDA
 6 MAYO 2018
 Fecha 18244
 Número

DESTINATARIO: Empresa de Suelo Isleña, S.A. Avda.San Juan Bosco n.º 46. Ciudad.-
Nº EXPTE: 2-2012-8
ASUNTO: Remisión acuerdo plenario.

Por el presente, adjunto le acompaño certificación del acuerdo adoptado por el Excmo. Ayuntamiento Pleno de fecha 26 de abril de 2018, por el que se acepta la ampliación de plazos concedidos para la revisión y aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Lo que le traslado para su debido conocimiento y efectos que procedan.

San Fernando, a la fecha de la firma electrónica

LA SECRETARIA GENERAL:

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.
 LA SECRETARIA GENERAL:

LABORNA DE NOTIFICACIÓN Fecha: **INCIDENCIAS** (señalar solo en caso de no ser posible la notificación, indicando en su caso días y horas en que se intentó en su caso).
EL INTERESADO NOTIFICADOR Fdo Fdo

Código Seguro de Verificación		KTRhvsHFL9G/KkkR	
Emisor		DE COZAR PEREZ RAPAEI (Jefe de S	
URL de Verificación		https://sede.sanfernando.es	
Fecha de Emisión		11-05-2018	
Página		1/1	

Versión imprimible con información de firma

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



Ayuntamiento de San Fernando.
Secretaría General.

D^a M^a DOLORES LARRÁN OYA, SECRETARIA GENERAL DEL EXCMO. E ILTMO. AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO (CADIZ)

CERTIFICO: Que en el borrador del acta de la sesión ordinaria celebrada por el Excmo. Ayuntamiento Pleno el día 26 de abril de 2018, en 1ª convocatoria, se adoptó el acuerdo, entre otros, cuya parte expositiva y resolutive es del siguiente tenor literal:

PUNTO NÚMERO SETENTA Y TRES.- ACEPTACIÓN AMPLIACIÓN PLAZO DE EJECUCIÓN Y JUSTIFICACIÓN PARA LA AYUDA DE LA REVISIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Con fecha 18 de octubre de 2017 se notificó Resolución de 6 de octubre, de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, por la que se resuelve conceder a este Ayuntamiento la ayuda prevista para municipios de más de 20.000 habitantes en la Orden de 27 de abril de 2017, de la Consejería de Fomento y Vivienda, por la que se aprueban las bases reguladoras de la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración / revisión de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo en Andalucía, por importe de 12.000 euros.

Atendiendo a lo acordado en dicha Resolución, el importe de la subvención se hará efectivo, una vez notificada la misma, mediante el abono del 75 por ciento del importe, correspondiente a 9.000 €, abonándose el 25 por ciento restante, 3.000 €, previa justificación en la forma y plazo previstos en el dispositivo décimo tercero de la citada Orden. En el punto tercero de la parte resolutive de la Resolución de concesión se otorga un plazo máximo de seis meses para la presentación de la documentación a presentar para la justificación, desde el primer pago efectivo de la subvención concedida, siendo en el presente caso el pago material el 13 de noviembre de 2017.

En lo que respecta a la obligación de la entidad beneficiaria a tener elaborado o revisado y aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento, al menos inicialmente, los planes municipales de vivienda y suelo, conforme a lo dispuesto en el punto quinto del resolve de la Resolución aprobatoria, se concede un plazo máximo de seis meses desde la fecha de la resolución de la concesión de la ayuda, éste es, el 6 de octubre de 2017.

A efectos de la elaboración de la revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Fernando, mediante acuerdo adoptado por el Pleno Municipal en fecha 25 de enero de 2018 se aprueba la encomienda de gestión a la Empresa Pública de Suelo Isteña, S.A., así como la gestión de la subvención otorgada para ello. Dicho acuerdo fue ratificado por el Consejo de Administración de la mercantil municipal mediante acuerdo adoptado el 26 de febrero de 2018. El plazo de vigencia de la encomienda de gestión se establece en un año.

A la vista de lo anterior, considerando la inviabilidad del cumplimiento de los plazos otorgados en la Resolución aprobatoria de la ayuda, por parte de ESISA se ha solicitado la ampliación de los mismos, concediéndose mediante Resolución de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Cádiz, de 19 de marzo de 2018, en el siguiente sentido:

1. Ampliar en tres meses el plazo establecido para tener revisado y aprobado por el órgano competente del Ayuntamiento de San Fernando, al menos inicialmente, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo establecido en la Resolución de 6 de octubre de 2017, finalizando el nuevo plazo para la ejecución de la actividad objeto de la subvención el 6 de julio de 2018.
11. Ampliar en tres meses el plazo establecido para la presentación de la documentación justificativa de la actividad subvencionada desde el primer pago efectivo de la subvención concedida, cuyo pago material se realizó el 13 de noviembre de 2017, finalizando el nuevo plazo de justificación de la subvención el 13 de agosto de 2018.

Visto cuanto antecede, considerando el informe jurídico del Sr. Jefe del Servicio de Planeamiento y Gestión Urbanística, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 32 del Reglamento de los

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.

Calificación:	De Verificación:	U7ZapJm3k&Uexi
Firmado por:	LARRAN OYA, MARIA DOLORES CABADA MONTANES PATRICIA	Secretaria General)
Url De Verificación	https://sede.sanfernando.es	Fecha firma: 08-05-2018
		Paras: 1/2



Ayuntamiento de San Fernando.
Secretaría General.

Procedimientos de Concesión de Subvenciones de la Administración de la Junta de Andalucía, el Excmo. Ayuntamiento Pleno, visto el dictamen de la Comisión Informativa de Desarrollo Urbano de fecha 18 de abril de 2018, con los votos a favor de los miembros del Grupo Municipal Socialista (8 votos), de los miembros del Grupo Municipal Si Se Puede San Fernando (3 votos), de los miembros del Grupo Municipal Andalucista (3 votos), de los miembros del Grupo Municipal Ciudadanos (3 votos), el voto en contra de la concejal no adscrita (1 voto), y la abstención de los miembros del Grupo Municipal Popular (7 votos), por mayoría ACUERDA:

ACUERDA:

- I. Aceptar la ampliación de plazos concedidos para la revisión y aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo y para la presentación de la documentación justificativa de la subvención concedida mediante Resolución de 6 de octubre, de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.
- II. Modificar el punto tercero del acuerdo plenario de fecha 25 de enero de 2018 en lo que se refiere a la entrega del documento, siendo el nuevo plazo de entrega el 15 de junio de 2018.
- III. Dar traslado del presente acuerdo a ESISA, a la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.&

Y para que conste y surta sus efectos, con la advertencia del artº 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales (R.D. 2568/86, de 28 de Noviembre) y a reserva de los términos que resulten de la aprobación de este borrador de acta, expido la presente de orden y con el Visto Bueno de la Sra. Alcaldesa, en San Fernando a la fecha de la firma electrónica.

Vº Bº

LA ALCALDESA,

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:

Código Seguro De Verificación:	e14U7ZaPxlJm3Ka0exll
Firmado por:	LARRAN OYA MARIA DOLORES (Secretaria General) CABADA MONTANES PATRICIA (Alcaldesa)
Fecha firma:	08-05-2018 09-05-2018
Url De Verificación	https://sede.santfernanedo.es
Paráms:	2/2

Versión imprimible con información de firma



REGISTRO DE ENTRADA
Nº DE EXPEDIENTE: 443
FECHA: 1-6-18



LA IZQUIERDA

A/A ESISA

En San Fernando, a 31 de mayo de 2018

Don FRANCISCO GALVÁN REYES, con DNI nº 31.228.235-P en representación de la **PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LAS HIPOTECAS – CÁDIZ (PAH de Cádiz)**, con teléfono 656.405.655 y correo electrónico a efecto de notificaciones pahdecadiz@gmail.com; y GONZALO ALÍAS GURRÍA con DNI nº 32.853.867-T, en representación de la Asamblea Local de **IZQUIERDA UNIDA LOS VERDES-CONVOCATORIA POR ANDALUCÍA (IU-La Isla)**, con domicilio a efectos de notificaciones en la Calle Juan de Austria nº 64, bajo comparecen y

EXPONEN:

Que abierto el plazo de alegaciones y propuestas de cara a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), y tras haber asistido a la presentación de dicho documento, las organizaciones mencionadas presentan este escrito compartiendo la necesidad de una herramienta para la planificación y gestión de la política municipal en materia de vivienda, al amparo de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Entre las consideraciones presentadas por ESISA aludiendo al derecho a la vivienda, la competencia municipal, la planificación y su financiación, defendemos que el PMVS debe hacer hincapié en el preámbulo del Plan Estatal 2018-2020 que, entre otras consideraciones, dice:

“Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales, priorizando dos ejes: fomento del alquiler y rehabilitación con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual”

En base a esto, desde la PAH de CÁDIZ e IU La Isla, ante las nulas oportunidades que hoy día tienen las familias isleñas para acceder a una vivienda de protección oficial adecuada a una precaria situación económica, proponemos que desde ESISA (en coordinación y colaboración con Servicios Sociales, Oficina de Intermediación de Vivienda de la Junta de Andalucía, entidades bancarias propietarias y asociaciones como Cáritas o la propia PAH de Cádiz), se plantee una



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:

mesa de trabajo para desarrollar las herramientas complementarias al PMVS de atención y seguimiento de las familias que, por circunstancias sobrevenidas, no pueden hacer frente al pago del alquiler o hipoteca, teniendo como fin que no pierdan su hogar y garantizar el derecho a la vivienda.

Atendiendo a la petición de participación para la elaboración del PMVS que nos traslada el Ayuntamiento de San Fernando, el Área de Desarrollo Urbano, la Delegación Específica de Vivienda y Rehabilitación y la Empresa de Suelo Isleña, S.A. (ESISA) como equipo redactor, presentamos las siguientes

ALEGACIONES Y PROPUESTAS:

- Desde la PAH e IU no compartimos el escaso presupuesto dedicado a tal estudio sobre el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Consideramos que el estudio preliminar es muy limitado, y consideramos de máxima urgencia que se incluyan áreas y barridas de la ciudad.
- No criticamos la metodología, pero si el nulo estudio social de la vivienda.
- Más allá de la necesidad de seguir trabajando por conocer la ciudad, entendemos que desde el plano político no se hace ningún esfuerzo por conocer la realidad social de nuestro entorno.
- Entendemos y no ponemos en duda el esfuerzo de los técnicos, pero no vemos actualmente que dicho estudio ponga encima de la mesa soluciones para el problema de conseguir una vivienda en nuestra ciudad, para jóvenes y desempleados. Ya que no se instrumentaliza la posibilidad de alcanzar alquileres sociales.
- PAH de Cádiz e IU-La Isla vincula el PMVS, como no puede ser de otra manera, a la necesidad de dar soluciones para luchar contra los desahucios, reconsiderar el bono social eléctrico y evitar los cortes de agua. Sin ellos, no existe dignidad en nuestra sociedad.

En esta línea de propuestas:

1. Que se siga desarrollando el estudio de las viviendas de nuestra ciudad.
2. Que se llegue a todos los barrios y distritos.
3. Que se incluyan estudios sociales.
4. Creación y desarrollo del Observatorio de la Vivienda.
5. Que la Delegación de Asuntos sociales y ESISA trabajen en una mesa común para solucionar los asuntos relacionados con el bono social eléctrico y los "No a los cortes de agua".

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:

6. Unificación de baremos para conseguir la vivienda entre Administraciones Autonómicas y locales (Asuntos sociales y ESISA). Creación de oficina común.
7. Que la vivienda sea un asunto de primera importancia para el Ayuntamiento y ESISA, por ello solicitamos que se active la Mesa contra el Desahucio aprobada en pleno (moción de Sí Se Puede), y el Protocolo Antidesahucios entregados por dos veces en Asuntos Sociales, por parte de PAH de Cádiz e IU-La Isla.
8. La obligación de exigir a las entidades financieras que vayan a concursar en la construcción de viviendas, que pongan encima de la mesa el parque de viviendas de propiedad para alquileres sociales, que desarrollen Obras Sociales en nuestra ciudad encaminadas a favorecer a familias en situación de riesgo, y que firmen un código ético donde la vivienda sea observada con carácter social y de necesidad en nuestra ciudad.

Además desde la PAH e IU solicitamos que se haga pública la deuda que arrastra ESISA y que se considere la viabilidad de que ESISA es solvente, así como si cumple con los Estatutos y la Encomienda de Gestión por parte de esta entidad y el Ayuntamiento de San Fernando.

Entendemos que por lo contrario sería perverso dicha situación, por falta de transparencia y dación de cuentas.

Paco Galván (PAH de Cádiz)



Gonzalo Alias (IU-La Isla)



Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



GOBIERNO DE
San Fernando

FORMULARIO DE ENTRADA
Nº _____
FECHA _____
11-6-18

GRUPO MUNICIPAL



APORTACIONES DEL PARTIDO POPULAR AL

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Asistimos a la mesa de trabajo convocada por ESISA y mostramos nuestra conformidad con algunas conclusiones que de ella se extrajeron, y es nuestra intención colaborar en el PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

La vivienda protegida depende de cuatro pilares desde el punto de vista de su financiación:

- **Privada.** Por una parte los propietarios que deben aportar una parte del presupuesto y por otra, las entidades financieras que deben aportar los créditos necesarios para acometer las promociones y obras.
- **Autonómico** (competente en esta materia) y **Estatal.** Con ayuda a la vivienda de nueva planta en régimen de venta. Aunque actualmente apenas se centran en la rehabilitación y en ayudas para el pago del alquiler.
- **Municipal.** Financiación que debe apoyarse en un presupuesto municipal dotado de fondos suficientes para ejecutar las diversas actuaciones.

EL Plan Municipal de Vivienda y Suelo debe apoyarse en el reconocimiento municipal de la necesidad de establecer ayudas locales que completen las autonómicas (competente en esta materia) y en su caso las estatales.

Y no hay que olvidar que para que se pueda dar cumplimiento al **Plan Municipal de Vivienda y Suelo** es precisa una empresa municipal



Ayuntamiento de
San Fernando



GRUPO MUNICIPAL

fuerte y dotada de medios suficientes. ESISA cuenta con recursos técnicos y humanos, pero necesita de la iniciativa y apoyo del Ayuntamiento.

Entendemos necesario que se pongan los mayores recursos municipales posibles al servicio de la vivienda. El Patrimonio Municipal de Suelo o el Registro de Solares deben ser mecanismos que colaboren para que la empresa municipal cuente con medios que permitan abaratar el producto final que debe ofrecer a la ciudadanía.

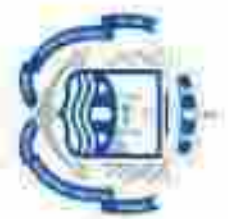
Según la información previa extraída del diagnóstico de la ciudad que se viene realizando, un elevadísimo porcentaje de las más de 3500 familias solicitantes de vivienda cuentan con menos de un 1 % del IPREM como ingresos anuales, lo que les expulsa directamente del mercado de la vivienda libre lo que obliga a contar con un fuente contingente de viviendas públicas con el que atender dicha necesidad ya sea mediante obra nueva, rehabilitación o salida de viviendas vacías al mercado.

Por otro lado, somos conscientes de que en San Fernando hay viviendas sin ocupación, y entendemos que con buenos incentivos y ventajas fiscales muchas de estas podrían ser arrendadas con lo que se paliaría en alguna medida tanta demanda de vivienda.

Y entendemos que el Plan debe incluir medidas que favorezcan el alquiler de viviendas, tanto protegidas como libres, con opción de compra (especialmente para jóvenes).

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



Ayuntamiento de
San Fernando



GRUPO MUNICIPAL

Por ello, sugerimos:

- Que el Ayuntamiento apoye más a ESISA, como principal actor en este Plan.
- Que en el presupuesto municipal se destine una importante partida económica para ejecutar este plan.
- Que se estudien bonificaciones y exenciones de ICIO o IBI para favorecer las actuaciones que se realicen en pro de la vivienda protegida.
- Que se estudien incentivos o ventajas a los propietarios privados para que alquilen sus viviendas sin ocupación.
- Que se incluyan medidas que favorezcan el alquiler de viviendas, tanto protegidas como libres, con opción de compra (especialmente para jóvenes).

Por el Partido Popular de San Fernando

Ángel Martínez Sánchez

32.858.710J

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



A LA EMPRESA DE SUELO ISLEÑA S.A.(ESISA)
-Excmo. Ayuntamiento de San Fernando-

EMILIO CORBACHO DOMINGUEZ, mayor de edad, abogado, provisto de DNI 31.157.646-Y, actuando nombre y representación de la **FEDERACIÓN PROVINCIAL DE AGRUPACIONES DE EMPRESARIOS DE LA CONSTRUCCIÓN DE CÁDIZ (FAECI)**, C.I.F. G-11015617, en mi condición de Presidente de la entidad, domiciliada en Cádiz, calle Hibiscos nº 1, CP 11007, telf. 956.274262, fax 956.274415, email: faeccadiz@faeccadiz.com, y que congrega a la ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE PROMOTORES INMOBILIARIOS DE CÁDIZ (ASPRICA) y a la ASOCIACIÓN PROVINCIAL DE EMPRESAS DE LA CONSTRUCCION Y OBRA PUBLICA DE CÁDIZ (APECOP), ante la Empresa de Suelo Isleña S.A. comparezco y, como mejor proceda en Derecho, **DIGO:**

Que encontrándose en proceso de elaboración el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Fernando, labor que ha sido encargada por el Excmo. Ayuntamiento a la Empresa de Suelo Isleña S.A. (ESISA en adelante), y habiéndose celebrado recientemente en las oficinas de la misma una mesa de trabajo prevista en el Plan de Participación de dicho Plan, en la que se habilitó a colectivos y agentes sociales para la presentación de las sugerencias que considerasen oportunas al documento, FAEC formula las siguientes

OBSERVACIONES Y PROPUESTAS

PRIMERA.- Preliminarmente hay que resaltar el acierto de la iniciativa municipal en la redacción del Plan y su encomienda a ESISA, entidad solvente y experta en materia de vivienda y urbanismo, conocedora de la situación de la ciudad y su variada problemática, como se puso en evidencia en la celebración de la mesa de trabajo anteriormente aludida.

Dado el escaso margen de tiempo del que se ha dispuesto y la imposibilidad de conocer con detalle el Plan, las propuestas que se plantean son más bien de

carácter genérico, ideas cuyo propósito es que se tomen en consideración antes de la aprobación final del documento.

Más méritos acumula el trabajo municipal llevado a cabo, ponderando las limitaciones presupuestarias existentes, el corto espacio de tiempo en que se ha realizado, así como los diversos condicionantes impuestos por la variada e ingente normativa sectorial.

La figura del Plan Municipal de Vivienda, con anclaje fundamental en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, se encuentra deficientemente perfilada en esta última disposición, sin especificar el grado de vinculación con el Plan de Vivienda autonómico o el Plan Estatal de Vivienda; el engarce entre esos instrumentos tendría que ser mucho más concreto, aunque es lo cierto que se trata de algo ajeno a las competencias municipales. La modificación en el ordenamiento en virtud de la proyectada Ley para un urbanismo sostenible de Andalucía resulta asimismo corta en los escasos preceptos referidos al Plan Municipal de Vivienda.

SEGUNDA.- La insuficiencia más llamativa del Plan la constituye, sin duda, el aspecto económico. Cualquier Plan, Programa o Proyecto puede quedar en un compendio de buenos propósitos o ideas más o menos sugestivas si no va acompañado de un realista y convincente aporte financiero que impulse y sustente la materialización de aquéllos. Basta citar como exponente el extinto Plan Concertado de Vivienda y Suelo Andaluz, de magnífica redacción en sus objetivos y que supuso un rotundo y evidente fracaso en sus logros por la ausencia del imprescindible soporte económico, sea por falta de dotación autonómica, por incumplimiento del Pacto Andaluz por la Vivienda, por la no remisión de fondos del Plan Estatal correspondiente o por cualquier otro motivo que ahora no hace al caso.

Es cierto que un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, a diferencia del Plan Autonómico, no tiene que comprender detalladamente las partidas económicas reservadas y destinadas a las actuaciones que se proponen, pero convendría que, al menos, contuviese un estudio o previsión general del coste de las mismas y, sobre todo, de la viabilidad de las acometidas inmobiliarias que se plantean.

Se debe buscar —y reflejar en el documento- el acompasamiento de las actuaciones con los fondos de los que se pueda disponer provenientes de las distintas fuentes de financiación.

Únicamente figuran en el documento facilitado referencia a diversas fuentes de financiación bajo el epígrafe “La Planificación y la Financiación”, pero sus contenidos son muy genéricos, privados de la necesaria concreción. Este extremo creemos resulta primordial teniendo en cuenta las numerosas deficiencias que se han observado en el estudio de los edificios de la ciudad, por otra parte muy detallado y revelador de las carencias apreciadas y el ingente esfuerzo económico que habría de comportar atenderlas y paliarlas.

En consecuencia, sugerimos la elaboración sería de la correspondiente Memoria Económica Financiera que comprenda la estimación de los costes de las actuaciones propuestas y, siquiera, referencia a la previsión de los fondos específicos que los sufragarán.

TERCERA.- Partiendo de la utilidad que proporciona la consideración de foto fija de la situación del municipio isleño en materia de vivienda, es necesario que se prioricen y se indique la periodicidad de los objetivos, lo que, independientemente de garantía del respeto a la seguridad jurídica, permite a los múltiples colectivos y sujetos económicos implicados (empresarios promotores, constructores, agentes de la propiedad inmobiliaria, administradores de fincas, arquitectos y aparejadores, empresas proveedoras, etc.) posicionarse adecuadamente adelantando sus previsiones de actuación futura.

CUARTA.- El Plan Municipal tiene un alcance limitado, básicamente el descrito en el art. 13 de la Ley andaluza 1/2010. Pero dicho precepto, que además no impide que el contenido del documento sea más amplio, menciona las propuestas de actuaciones dirigida a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia en su uso, así como las medidas necesarias para la aplicación del Plan las dirigidas a garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Por ello, consideramos que se deben incluir, previos los estudios que correspondan, una serie de medidas orientadas a la mejora de la Inspección de Edificios a la Evaluación Energética o al otorgamiento de un tratamiento fiscal de la materia más benigno que el actual, puesto que parece existir margen para ello.

En este sentido, por ejemplo, se propone la inclusión de alguna medida dirigida a incluir o aumentar exenciones o bonificaciones fiscales en tributos tales como:

-El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras: si bien el art. 5 de la Ordenanza Fiscal nº 5 del Ayuntamiento de San Fernando permite una bonificación del 95% en los casos de vivienda protegida de régimen especial, el art. 103 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales admite una bonificación del 50% en todos los casos de vivienda protegida.

-La Tasa por la tramitación de Licencias Urbanísticas: el art. 6 de la Ordenanza Fiscal Municipal nº 29 regula bonificaciones en términos muy similares al descrito en la Ordenanza del ICIO, por lo que pudieran extenderse los beneficios a todas las viviendas protegidas.

-El Impuesto sobre Bienes Inmuebles: extender los beneficios fiscales a todos los supuestos que se permiten en el art. 74 del T.R. de la Ley reguladora de las Haciendas Locales.

Todas las medidas mencionadas sin duda coadyuvarán a facilitar el acceso a la vivienda de colectivos desfavorecidos, especialmente el de los jóvenes, que encuentran dificultades por sus ingresos para ello, tanto directamente como a través de créditos de las entidades financieras.

QUINTA.- Dentro de las siempre limitadas disponibilidades económicas municipales, como también contando con los fondos que se alleguen provenientes de otras Administraciones Públicas, podría estudiarse la posibilidad de crear la Vivienda de Protección Local figura complementaria o alternativa a las contenidas en los programas estatales o autonómicos, singularmente a los que no incluyen ayudas, y que se esboza en primeros borradores de Planes Municipales de Vivienda de otros municipios de la Provincia, como es el caso de la capital gaditana.

SEXTA.- Y, por último, consideramos que el sector de la construcción debe contar con una adecuada presencia en los órganos y equipos de amplia y variada composición que tienen atribuciones en materia de vivienda en el municipio de San Fernando, lo que en buena medida consideramos ha estimado ESISA al propiciar la asistencia de FAEC al acto de exposición del documento que nos ocupa. Y cabalmente creemos que es a esta Federación a la que corresponde ejercer esa representación, en razón a su mayor implantación y comprender a las Asociaciones de promotores y de constructores, esto es, ASPRICA Y APECOP. Hay que recordar

que la participación de los agentes económicos y sociales constituye una exigencia de la Ley andaluza 1/2010 (art. 11).

Por ello, solicitamos la incorporación de FAEC a la Comisión de Seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, u órgano semejante o relacionado con dicho Plan que se haya creado o que pudiese constituirse en el futuro.

Independientemente de todo lo anterior, para el eventual sometimiento del documento a información pública antes de la aprobación definitiva, esta Federación, en su caso, formulará las alegaciones que estime oportunas recogiendo las peticiones de los empresarios que encuentre legítimas y razonables, reservándose asimismo FAEC la posibilidad de plantear asimismo las sugerencias que las circunstancias aconsejaren a la vista de las modificaciones normativas que se vayan produciendo durante ese tiempo, o cuya avanzada elaboración nueva se introdujera cambios en el Plan Municipal, por si el equipo redactor del documento y la entidad a la que nos dirigimos tuvieron a bien su acogida.

Por lo expuesto, a la Empresa de Suelo Isleña S.A.

SUPPLICO: Que tenga por presentado este escrito en tiempo y forma, por hechas las anteriores manifestaciones y, en su virtud, se sirva admitirlo y disponer su traslado al equipo redactor del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Fernando y a los órganos municipales que corresponda para su estudio e incorporación al documento de las sugerencias formuladas y realización de las modificaciones oportunas en el mismo, significando que FAEC queda a disposición de ESISA, del Ayuntamiento y demás entidades públicas competentes en la materia para la aportación de cuanta información y datos pudieren precisar, así como para la prestación de la colaboración que al efecto se requiriere.

En Cádiz para San Fernando, a cinco de junio de dos mil dieciocho.

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:



Faec

FEDERACIÓN PROVINCIAL DE

AGRIANIMACIONES DE EMPRESARIOS
DE LA COMUNIDAD DE CÁDIZ

Hilbisco, 1 11007 Cádiz

Tl.: 956 274 262

G-11015617

EMPRESA DE SUELO ISLEÑA S.A.

-Exmo. Ayuntamiento de San Fernando (Cádiz)-

Avda. San Juan Bosco nº 46

San Fernando (Cádiz) 11100

Euscar

**EXMA.SRA ALCALDESA PRESIDENTE DEL EXMO. AYUNTAMIENTO DE
SAN FERNANDO**

Vicario:
La Alcaldesa

MAYTE MAS MORATE, provista de D.N.I. número 23444444T con domicilio a efectos de notificaciones, sito en la calle de la Universidad, Concejal del Partido "CIUDADANOS" y Portavoz del Ayuntamiento Municipal correspondiente, respetuosamente comparezco y

DIGO:

Que por medio de este escrito presentamos una serie de aportaciones al nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Fernando de cuya elaboración está encargada la empresa municipal ESISA, de nuestro grupo Ciudadanos.

- 1) Ayudas para la Rehabilitación a personas mayores que vivan solos y que estén dispuestos a convivir con una familia en riesgo de exclusión social o residencial a cambio de un alquiler social. Esta medida puede dar respuesta a la necesidad de rehabilitar y de favorecer el acceso a personas sin recursos, entre los que se encuentran los nuevos refugiados que pudieran acogerse en la ciudad.
 - 2) Impuesto sobre viviendas vacías o desocupadas. A través del análisis que realiza la propia empresa de suelo ESISA, se observa que alrededor de 724 viviendas podrían estar desocupadas (el estudio se ha basado en la existencia o no de contadores de electricidad y gastos en consumo de agua).
 - 3) Incentivos para la reducción de impuestos a los arrendadores (como en el IBI o en el ICIO).
 - 4) Ofrecer las viviendas con dificultades de accesibilidad a jóvenes o estudiantes mediante diferentes bonificaciones, como reducción en alquiler, o bonos de transporte o deportivos. Aunque San Fernando no cuenta con una población estudiantil como Cádiz, Jerez o Algeciras, sí es cierto que tiene los requisitos de infraestructuras de comunicación para favorecer un régimen de ciudad dormitorio para este colectivo. El estudio y análisis infraestructural dará como resultado las zonas donde es viable que se oferten este tipo de viviendas en régimen de alquiler.
- La utilización de la segunda vivienda como alquiler social temporal, sobre todo en áreas de crecimiento de la ciudad en los últimos años, como es la zona de Camposoto. Del mismo modo, la situación de estas edificaciones desocupadas puede gravarse para favorecer que sus propietarios impulsen esta medida con el fin de evitar supuestos sancionadores.

Registro Municipal
Nº 29892
Municipio de San Fernando

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:


LA VICEPRESIDENTA
[Firma]

- 6) Construcción y creación del régimen de alojamientos transitorios para ofrecer una alternativa en el mercado inmobiliario destinada a militares o sus familiares que puedan necesitar de este tipo de alojamiento. Esta posibilidad de entender como una medida autosuficiente que servirá para financiar a largo plazo otros programas del propio plan municipal.
- 7) Convenios con entidades bancarias o empresas inmobiliarias en cuyo activo se encuentren viviendas vacías para que un porcentaje se destinen al alquiler social canalizado por los servicios municipales. En este hilo, cabe resaltar que tales convenios pueden favorecer el alquiler con opción a compra como medida de adquisición de estas viviendas para sus inquilinos, dando respuesta a las necesidades que presentan los jóvenes de la ciudad que ven, en esta alternativa, la única vía para acceder a una vivienda propia, digna y adecuada.

Por ello:

SOLICITO A ESTE AYUNTAMIENTO, Se de traslado de este documento a la Empresa Municipal de Suelo Isleña ESISA, como aportación de este G.M. a la elaboración del Nuevo Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Fernando

Es justicia que pido en San Fernando, a 5 de junio de 2.018


Fdo. Mayte Mas Morate

Portavoz del G. M. CIUDADANOS

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:

AYUNTAMIENTO DE SAN FERNANDO

Mediante acuerdo plenario adoptado en sesión celebrada en fecha de septiembre de 2012, ha tenido lugar la aprobación con carácter definitivo Ordenanza Municipal Reguladora por la que establecen las Bases de Constitución y Funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Privada en San Fernando (Cádiz) a instancias de ESISA, atendiendo al mandato contenido en el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado por Decreto 1/2012, de 10 de enero, incluyendo las observaciones y sugerencias realizadas por la Dirección General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Conforme a lo dispuesto en los arts. 49 y 70.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local, se hace pública la misma mediante el presente anuncio en el BOP, entrando en vigor cuando haya transcurrido el plazo previsto en el artículo 65.2 del mismo texto legal.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Estatuto de Autonomía para Andalucía dispone en su artículo 25 que "Para favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten". Asimismo, la regla 22 del párrafo 1 del artículo 37 identifica como principio rector "el acceso de los colectivos necesitados a viviendas protegidas".

La ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía, establece en su artículo 5 la obligación de la Administración de hacer efectivo el ejercicio del derecho a la vivienda para las personas que entre otros requisitos, estén inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Así mismo, el artículo 16 determina que los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, son los instrumentos básicos para la determinación de las personas solicitantes de viviendas protegidas, obligando a los ayuntamientos a crear y mantener el Registro de manera permanente, teniendo este carácter de base pública de datos.

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL:

de los datos, para lo que podrá realizar actualizaciones periódicas. Si la actualización supone una reacción en la inscripción practicada relativa al grupo de acceso en el que habría sido incluido el demandante, se comunicará a éste.

6) La cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes se producirá por las siguientes causas:

- Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.
- Por ejercicio del derecho de cancelación de la persona inscrita. Cuando la inscripción recaía a varios demandantes inscritos en virtud de una unidad familiar o una unidad de convivencia, la cancelación será total cuando todos los inscritos mayores de edad la soliciten. En su defecto, se cancelará la inscripción únicamente de quien la solicite, conservando el asiento todos sus efectos para los restantes inscritos mayores de edad dentro de la unidad familiar o la unidad de convivencia a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.
- Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.
- Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. En el caso de vivienda pública bastará con una sola renuncia para acordar la cancelación. El demandante excludo no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de tres años desde la última oferta que le fue presentada.

A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria en los siguientes casos:

- Cuando las características de la vivienda para la que ha sido seleccionada no se corresponden con las solicitadas, que consistan en la inscripción registral.
 - En caso de acceso en compra-venta, cuando la persona seleccionada no pueda realizar la compra-venta por no obtener crédito financiero o porque haya sufrido una situación de desempleo.
 - Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 10.7 de esta Ordenanza.
 - La inclusión de una persona inscrita en una relación de adjudicatarios seleccionados, conlleva la cancelación provisional de la inscripción.
 - Salvo cuando se haya realizado la petición del interesado. La cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos.
- ARTÍCULO 8.- CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

1) Para la selección de los demandantes a los que se adjudicará una vivienda protegida, se han de cumplir las siguientes condiciones:

- Todos los demandantes deben estar inscritos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de San Fernando.
- El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se incluye.
- Los adjudicatarios habrán de ser mayores de edad o menores emancipados y que no se encuentren incapacitados para obligarse contractualmente, todo ello según la legislación civil común.
- El adjudicatario o cualquiera de los miembros de la unidad familiar no podrán ser titular de pleno dominio ni de derecho real de uso o disfrute sobre otra vivienda, ya sea esta de rentar, libre o sometida a algún régimen de protección pública, salvo las excepciones previstas en la normativa de aplicación.
- Los adjudicatarios deberán tener la residencia en el término municipal de San Fernando, y así acreditado mediante el oportuno certificado de empadronamiento, por un periodo mínimo de dos años con anterioridad a la fecha de la selección. Se exceptúan los siguientes supuestos:
 - Aquellos que desempeñen su actividad laboral principal en un centro de trabajo en el término municipal de San Fernando durante los dos años inmediatamente anteriores a la fecha de selección.
 - Aquellas personas que hayan residido la mayor parte de su vida en San Fernando, hayan tenido que salir fuera de la ciudad por motivos laborales o de otra índole y deseen retornar a la misma.
 - Los emigrantes que deseen retornar a San Fernando como municipio de origen.

Solo tras la adjudicación o renuncia de las personas que acrediten las circunstancias anteriormente señaladas, el Registro podrá ofrecer las viviendas disponibles a las personas que no están en los anteriores supuestos.

f) No haber sido durante los diez años inmediatamente anteriores a la solicitud, titular en régimen de propiedad de viviendas con cualquier clase de protección pública en San Fernando, salvo que concurren las circunstancias que la normativa de aplicación establece para las limitaciones a la facultad de disponer o la privación del uso y disfrute por causa legal no imputable al solicitante.

g) Ingresos familiares acreditados que no excedan al número de veces el IPREM que se establece en la normativa autonómica o estatal aplicable para cada tipo de actuación.

h) Ingresos Mínimos acreditados, que se fijarán de conformidad con los siguientes criterios:

- Ingresos Mínimos para compra-venta.- ESISA elaborará en cada caso el listado provisional de adjudicatarios de cada promoción teniendo en consideración los requisitos de ingresos mínimos establecidos para el programa concreto en la legislación que resulte aplicable.

- Ingresos Mínimos para Viviendas Protegidas en Alquiler.- La renta establecida para cada vivienda no podrá superar el 35% de los ingresos ponderados de la unidad familiar. En caso contrario ESISA se reserva la posibilidad de reclamar del solicitante aval suficiente que garantice el pago de la renta de acuerdo con lo previsto en el Plan Concentrado de Vivienda y Suelo y la normativa que lo sustenta.

i) Para el cómputo de los ingresos mínimos se tendrán en cuenta, además de la Declaración de la Renta del último ejercicio fiscal, la situación laboral del solicitante al momento de presentación de la solicitud, así como el ahorro del que disponga el mismo.

j) No podrá adjudicarse vivienda que suponga para la unidad de convivencia adjudicataria

una superficie inferior a 18 m² útiles por cada miembro de la misma.

2) Verificados los requisitos anteriores, los demandantes se seleccionarán de acuerdo con los criterios de preferencia y los cupos establecidos en la relación ordenada de demandantes, y todo ello conforme a las siguientes reglas:

La prelación entre demandantes se establecerá con carácter general de acuerdo con la mayor antigüedad en la inscripción.

A fin de evitar situaciones injustas y dar las mismas oportunidades a todos los ciudadanos con necesidad de vivienda protegida en el ámbito de la ciudad, durante un plazo de tres meses desde la fecha de apertura del Registro las solicitudes que se presenten serán sometidas al término de dicho plazo a un sorteo público ante Notario a fin de ordenarlas anteriormente mediante mecanismos aleatorios.

Si con anterioridad a la celebración de dicho sorteo cualquier promotor solicitara del Registro una reacción de demandantes, se le facultará el listado con las personas listadas hasta dicha fecha conforme a los cupos y criterios previstos en cada Ordenanza determinándose el orden de prelación en cada cupo mediante sorteo ante Notario.

Las solicitudes presentadas a partir del inicio del cuarto mes pasarán a formar parte del Registro por rigoroso orden de inscripción en el mismo.

- En caso de promociones ejecutadas por promotores privados el sistema de antigüedad se utilizará en cualquier caso y para todos los programas de vivienda.

- Para las promociones ejecutadas o gestionadas por la empresa municipal de la vivienda (ESISA) se usará el sistema que correspondiera en cada caso al programa de vivienda de que se trate, en base a los siguientes criterios:

I).- Para atender necesidades puntuales de viviendas, ESISA se reservará de las viviendas de cada promoción un número de ellas según los siguientes criterios:

Para promociones ejecutadas por promotores privados podrá reservarse hasta un 10% de las viviendas para atender supuestos de expropiación y operaciones urbanísticas.

Para las promociones ejecutadas por ESISA se podrá reservar un máximo del 10% de las viviendas provisionales para supuestos de expropiación y operaciones urbanísticas y otros supuestos especiales o de emergencia social, y favorecer la inclusión social mediante Convenios suscritos con la Gerencia Municipal de Urbanismo, con la Fundación Municipal de Servicios Sociales y otras Delegaciones del Excmo. Ayuntamiento de San Fernando, así como con otras Administraciones o entidades de utilidad pública. En todo caso se estará a lo dispuesto en el apartado 3 de este artículo.

En los casos en que esos porcentajes no fuesen completados pasarán a engrosar el cupo general.

II).- Viviendas en régimen de compra y arrendamiento con opción de compra.- Serán compatibles la adjudicación de las viviendas en compra-arrendamiento con opción de compra y viviendas protegidas en alquiler aquellos solicitantes que cumplan con los requisitos exigidos en cada momento por la normativa de aplicación para cada programa en concreto así como los previstos con carácter general en las presentes bases.

Además de ello, para cada promoción se establecerán los correspondientes cupos de viviendas adaptadas y para familias numerosas para las que sólo podrán ser adjudicatarios los solicitantes inscritos que reúnan los requisitos exigidos para dichas viviendas por el correspondiente Plan de Vivienda y Suelo.

En cada promoción se reservará un cupo del 30% de las viviendas resultantes para atender a los sectores protegidos por la normativa vigente de la Consejería competente en materia de vivienda (jóvenes, mayores, familias monoparentales, personas pr en riesgo de exclusión social, personas con discapacidad, personas con problemas de salud, personas dependientes a su cargo u otros grupos de especial protección) en el criterio de selección será como se ha dicho el de la antigüedad en el Registro. Igualmente en cada promoción se reservará un cupo máximo de las viviendas disponibles para aquellas personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes que sean arrendatarios de vivienda protegida o pública de propiedad gestionada por ESISA y que deseen acceder a la compra o arrendamiento de vivienda.

En todos los casos en los que exista igualdad de méritos para la adjudicación se utilizará el criterio de la antigüedad de año en el registro público para la adjudicación de las viviendas disponibles.

III).- Programas de vivienda protegida en alquiler.- En estos casos se aplicarán los mismos criterios que en el anterior supuesto.

Para estos programas se usará además para la adjudicación el criterio del número de dormitorios en función del número de miembros de la unidad familiar. Para ello no será vinculante la propuesta realizada por el aspirante en el escrito de solicitud presentado, procediéndose según los siguientes criterios:

- Una persona o pareja: un dormitorio.
- Dos personas que no sean pareja o tres personas: dos dormitorios.
- Tres personas entre las que no se encuentre una pareja o cuatro dos de ellas pareja: tres dormitorios.

- Para los demás casos: 4 dormitorios.

En los casos de composiciones familiares que por razón de sexo o parentesco de sus miembros, sea necesario modificar lo anteriormente previsto, la Empresa de Suelo Islaeta, S.A., podrá incluirlo en cupos distintos.

IV.- Viviendas y alojamientos de promoción pública en alquiler.- Viviendas resultantes del Programa de Transformación de la Infraestructura.

Verificados igualmente los requisitos generales para el acceso al programa de que se trate, las viviendas se adjudicarán, respetando siempre los cupos señalados para los anteriores supuestos, de acuerdo con la baremación resultante de los criterios del anexo I y que habrán de ser justificadas.

En dicho baremo se valorará entre otros conceptos la antigüedad en el registro.

A los solo efectos de baremar la composición familiar se tendrán en cuenta no solo las personas integrantes de la unidad familiar o de convivencia, sino todas aquellas por la que se tenga o pudiera tener derecho a deducción en el IRPF, siempre que no se encuentren inscritos en otra solicitud.

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.

DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA - El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas dispondrá de la aplicación informática, elaborada por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, para la gestión del Registro Público Municipal, y en caso de ser necesario se revisarán los términos de la presente Ordenanza Municipal, en aquellos aspectos que procedan.

DISPOSICIÓN ADICIONAL TERCERA - El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas dispondrá de modelos normalizados, en soporte papel e informático, de solicitudes y demás trámites relacionados con su funcionamiento, que serán de uso obligatorio para su presentación ante el mismo.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA - Los procedimientos de selección de demandantes que se hubiesen iniciado antes de la entrada en vigor de esta Ordenanza seguirán su tramitación de acuerdo con la normativa vigente al inicio del procedimiento **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA** - Los criterios de selección del demandante de vivienda protegida que se han establecido en la presente Ordenanza se revisarán en función de la evolución del desarrollo de actuaciones de viviendas protegidas en el municipio, con respecto siempre a lo establecido en la normativa reguladora de la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma y de los criterios de preferencia y previsiones al respecto establecidas por los correspondientes planes estatales y autonómicos de vivienda y suelo.

DISPOSICIÓN FINAL SEGUNDA - La existencia y funcionamiento de la Base de Datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, supondrá la adopción por parte del Registro Público Municipal de San Fernando de las medidas necesarias de coordinación con la ciudad Administración Autonómica.

DISPOSICIÓN FINAL TERCERA - Todas las cuestiones relativas al seguimiento del procedimiento administrativo derivado de la presente Ordenanza se someterán en caso de duda o incertidumbre a lo estipulado en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. **DISPOSICIÓN FINAL CUARTA** - La presente Ordenanza entrará en vigor, a la siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia a los efectos de lo establecido en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local. La citada publicación dará cumplimiento a la exigencia de la misma para la construcción de hiteros de titularidad pública previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999, de protección de datos de carácter personal. **ANEXO I. CRITERIOS DE BAREMACIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES** -

AI.- VIVIENDA Y ALOJAMIENTO PÚBLICO EN ALQUILER.-

Los criterios de baremación que a continuación se relacionan serán aplicables para la adjudicación de las viviendas disponibles y ejecutadas de acuerdo con los programas incluidos en este apartado y que según la normativa vigente (sin perjuicio de la posibilidad de modificación futura) son:

- Viviendas y alojamientos de Promoción Pública;
- Viviendas de Promoción Pública de Integración Social
- 1.- **NECESIDAD DE VIVIENDA.**

Se puntuará según las siguientes circunstancias, que deberán justificarse mediante la pertinente documentación oficial de carácter jurídico-administrativo o judicial:

1. Deficientes condiciones de habitabilidad:

- Inquilinos residentes en edificios en ruina o construcciones no residenciales: (100 puntos). La edificación deberá estar incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y como mínimo incoado expediente de Declaración de Ruina Urbánística, o bien soportada, como resultado de Inspección Técnica de Edificios (ITE), siempre que se encuentren vigentes dichos registros o instrumentos.

- Viviendas con muy deficientes condiciones higiénico-sanitarias: 25 puntos

2. Hacinamiento severo: Superficie inferior a 18 m² de superficie útil por persona: 100 puntos

3. Desahucio legal no imputable al interesado y embargos con remate de subasta, acreditado con resolución firme de lanzamiento en vía administrativa o judicial: 50 puntos (Se puntuará como desahucio o embargo, en su caso, hasta seis meses después de que se haya producido el lanzamiento o remate de subasta, respectivamente).

4. Expediente expropiatorio: En los casos en que no existan viviendas disponibles de la reserva que con carácter general realiza esta Ordenanza, se aplicarán 100 puntos

5. Alojamiento en convivencia con otra unidad familiar, sin que se deba entender por tal los hijos de la unidad familiar que alcanzan la mayoría de edad y continúan residiendo con sus padres: 25 puntos

6. Alojamiento en establecimiento benéfico o en alojamiento provisional: 50 puntos. 7. Haber en una vivienda a título de inquilino acreditado estatal corriente de pago cuando la renta mensual fuese igual o superior al 35% de los ingresos familiares: 20 puntos

8. Supuestos de previsible exclusión social: Casos de desempleados de larga duración y bajos niveles de empleabilidad acreditados mediante el oportuno informe de los servicios sociales: 100 puntos.

II.- CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y FAMILIARES

Se puntuará con 10 puntos cada una de las siguientes circunstancias:

- Ser el solicitante menor de 35 años.
- Familia monoparental con menores a su cargo.

Familias numerosas.

Familia monoparental

Victimas de violencia de género

Victimas del terrorismo

Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar

Emergentes telemáticos

Unidades familiares con personas en situación de dependencia.

- Personas con discapacidad: Aquellas a quienes se les haya reconocido un grado de minusvalía igual o superior al 33 por ciento.

Familias en situación o riesgo de exclusión social

Todo ello de conformidad con lo previsto en el art. 3 de la Orden de 10

de noviembre de 2008 de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

III.- CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS.

Se puntuarán los ingresos anuales de la unidad familiar solicitante, una vez corregidos conforme a la normativa aplicable, de acuerdo con los siguientes tramos:

Nivel de ingresos (s/IREM)	Puntos
Hasta 1 vez	50
Entre 1,01 y 2,0	25
2,01-2,5	0

Los ingresos familiares procedentes del trabajo deberán acreditarse del modo previsto en la normativa de aplicación

IV.- A las personas que consten en los registros de ESISA como solicitantes anteriores de vivienda en alquiler se les sumarán 5 puntos

V.- Se usará además como se ha dicho el criterio del número de dormitorios en función del número de miembros de la unidad familiar. Para ello no será vinculante la propuesta realizada por el aspirante en el escrito de solicitud presentado, procediéndose según los siguientes criterios:

- Una persona o pareja: un dormitorio.
- Dos personas que no sean pareja o tres personas: dos dormitorios.
- Tres personas entre las que no se encuentre una pareja o cuatro dos de ellas pareja: tres dormitorios.
- Para los demás casos: 4 dormitorios.

En los casos de composiciones familiares que por razón de sexo o parentesco de sus miembros, sea necesario modificar lo anteriormente previsto, la Empresa de Suelo Islaña, S.A., podrá incluir en cupos distintos.

VI.- ORDENACIÓN DEL LISTADO

La ordenación se establece con una graduación de mayor a menor puntuación. Si mantienen la igualdad de puntuación la ordenación se realizará mediante la aplicación del criterio de la antigüedad en su alta en el Registro.

B).- VIVIENDA RESULTANTE DEL PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.-

A continuación se relacionan los criterios de baremación de las viviendas resultantes del Programa de Transformación de la Infra vivienda de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía tanto de propiedad de ESISA como privadas.

1º.- EDAD DE LOS SOLICITANTES.-

Salvados los supuestos generales de expropiación y otros expedientes de remodelación urbana, tendrán preferencia para el acceso a las viviendas resultantes de ese programa las personas cuya edad sea igual o superior a 65 años:

Solo en los casos en que existan viviendas que por su ubicación (grupos o alcos) no sean aptas para su ocupación por mayores, estas se podrán adjudicar a otras familias que deberán estar inscritas en todo caso como solicitantes de vivienda en alquiler.

2º.- CIRCUNSTANCIAS ECONÓMICAS.-

Los ingresos familiares ponderados deberán ser inferiores a 1.5 veces el IPREM

En caso de estudiarse cupos de personas con ingresos superiores, las familias corregidas de acuerdo con el Decreto se ordenarán de conformidad siguientes tramos:

- a)- Desde 1,5 hasta 2 veces el S.M.I.
- b)- Desde 2 hasta 2,5 veces el S.M.I.
- 3º.- CIRCUNSTANCIAS PERSONALES Y NECESIDAD DE VIVIENDA.-

Se valorarán con 100 puntos:

- a)- Inquilinos residentes en edificios en ruina o construcciones no residenciales edificación deberá estar incluida en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y como mínimo incoado expediente de Declaración de Ruina Urbánística, o bien soportada, como resultado de Inspección Técnica de Edificios (ITE) que se encuentren vigentes dichos registros o instrumentos
- b)- Expediente expropiatorio: En los casos en que no existan viviendas disp. la reserva que con carácter general realiza esta Ordenanza, se aplicarán
- c)- El hacinamiento severo en las que la superficie útil de la vivienda actual sea inferior a 18 m² por persona.
- d)- Supuestos de previsible exclusión social: Casos de desempleados de larga duración y bajos niveles de empleabilidad acreditados mediante el oportuno informe de los servicios sociales.

Se valorarán con 50 puntos:

- a)- Alojamiento en establecimiento benéfico o en alojamiento provisional
- b)- Ocupar vivienda en edificio en el que existan barreras arquitectónicas insuperables que imposibiliten el ejercicio de las tareas diarias del solicitante o viviendas con muy deficientes condiciones higiénico-sanitarias
- c)- Desahucio legal no imputable al interesado y embargos con remate de subasta, acreditado con resolución firme de lanzamiento en vía administrativa o judicial (Se puntuará como desahucio o embargo, en su caso, hasta seis meses después de que se haya producido el lanzamiento o remate de subasta, respectivamente).

Se valorarán con 25 puntos:

- a)- Los solicitantes que consten como reservas en el listado vigente a la fecha de elaboración de este baremo
- b)- Alojamiento en convivencia con otra unidad familiar, sin que se deba entender por tal los hijos de la unidad familiar que alcanzan la mayoría de edad y continúan residiendo con sus padres.
- c)- Pérdida del uso de la vivienda al haber sido adjudicada esta en procedimiento judicial de separación o divorcio.

Se valorarán con 20 puntos:

- a)- Haber en una vivienda en régimen de alquiler cuya renta anual sea igual o superior

Este documento ha sido aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Municipal de fecha 22 de junio de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL.

