

PLAN MUNICIPAL

DE VIVIENDA Y SUELO

Ayuntamiento de Villacarrillo



BLOQUE 4

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS



OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

EQUIPO REDACTOR

AZAHARA TELLO SÁNCHEZ

ARQUITECTO





INDICE

1	DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.....	5
2	OBJETIVOS GENERALES.....	5
3	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	6
3.1	ESTRATEGÍAS.....	7
3.1.1	ACCESO A LA VIVIENDA.....	7
3.1.2	USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL 8	
3.1.3	INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA.....	9
4	DEFINICIÓN DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE COMUNICACIÓN.....	11





1 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

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

2 OBJETIVOS GENERALES

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

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

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

- Erradicar los asentamientos chabolistas.

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

- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.

- Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.

- Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.



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

3 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Deberán plantearse y suscribirse, dentro del PMVS y, en relación a los objetivos de naturaleza urbanística, los siguientes, con independencia de aquellos otros que se definan:

- Prever una oferta suficiente de viviendas para la población en general, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el periodo de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.
- Prever una oferta suficiente de viviendas protegidas, para satisfacer las necesidades de la población que no puede acceder a la oferta del mercado libre, teniendo en cuenta las disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda del ayuntamiento. Esto supondrá tener que especificar, para el periodo de vida del PMVS, la puesta en oferta de un número determinado de viviendas protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas para cada una de las categorías contempladas en el Plan Vigente de Vivienda, tanto en régimen de alquiler como de venta.
- Reflejar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso a la vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler. El objetivo deberá fijarse para un periodo de cinco años y consistirá en garantizar la dotación de ayudas al pago del alquiler para un determinado número de hogares.
- Prever las medidas suficientes para la rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios. Los objetivos en este sentido para el periodo de vida del PMVS serán:
 - Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación estructural.
 - Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación de fachadas.



- Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de instalación de ascensores.
- Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de medidas de adecuación a normativa de las instalaciones.
- Actuación sobre viviendas que incumplen normas de habitabilidad, en especial infraviviendas.
- Prever las medidas suficientes para optimizar la utilización del parque de viviendas existente.

Eliminar las situaciones de utilización anómala. En este sentido, el objetivo será:

- Actuación sobre viviendas desocupadas de manera permanente a fin de ponerlas en oferta de alquiler.
- Actuación sobre viviendas sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa su utilización.

3.1 ESTRATEGÍAS

Las Estrategias, referidas a los objetivos señalados y a cualesquiera otros que puedan determinarse, tendrán un nivel de definición general y contemplarán el largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación, en el que se definirán las actuaciones a corto y medio plazo de manera detallada.

3.1.1 ACCESO A LA VIVIENDA

- Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas:

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

- Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas:

- Implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento/sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.



- Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:

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

- Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos:

- Posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.
- Calificaciones y reservas de techo para viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección , venta o alquiler, localización, etc.)y, si fuera necesario, su incremento.
- Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos

3.1.2 USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.



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

- Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

- Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

- Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

- Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

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

- Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

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

3.1.3 INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

- Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:

- Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras



administraciones públicas en materia de vivienda. Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

- Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

- Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

- Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento:

- Creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía.
- Creación de un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas



4 DEFINICIÓN DE OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE COMUNICACIÓN

El objetivo del Plan de comunicación es compartir con la ciudadanía, y en concreto con las personas demandantes de vivienda, el desarrollo de la planificación de vivienda y suelo, por lo que se establece un dialogo que persigue los siguientes objetivos:

- Compartir el contenido del PMVS, pero añadiéndole también lo que son preguntas.
- Propiciar algún tipo de publicación ante la que sea casi imposible no opinar o manifestarse.
- De la misma forma, se hace posible responder a los comentarios y preguntas de la ciudadanía y dar respuesta a sus necesidades de vivienda de una forma más directa y cercana.



En Villacarrillo, a 5 de Febrero de 2018

A handwritten signature in dark blue ink, appearing to read 'Azahara Tello Sánchez', is written over a light blue rectangular background.

D^a. Azahara Tello Sánchez
Arquitecto