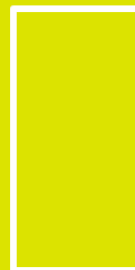




Ayuntamiento  
de **Atarfe**



**PLAN  
MUNICIPAL  
DE VIVIENDA  
Y SUELO DE  
ATARFE  
2018-2025**

**DOCUMENTO DE  
APROBACIÓN  
INICIAL**

ENERO 2018



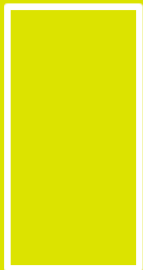


## ÍNDICE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>II. ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN</b>  | <b>5</b>  |
| <b>1 Introducción: Programa y estrategia</b> .....  | <b>6</b>  |
| <b>2 Objetivos y criterios</b> .....  | <b>8</b>  |
| 2.1 Los Retos de Atarfe en materia de vivienda.....   | 8         |
| 2.2 Objetivos.....  | 9         |
| 2.3 Criterios.....  | 10        |
| 2.4 Categorización de tipologías de protección local .....  | 11        |
| <b>3 Memoria justificativa y descriptiva de las actuaciones previstas</b> .....   | <b>13</b> |
| 3.1 Ejes estratégicos .....   | 13        |
| 3.2 Líneas de actuación .....   | 14        |
| A. Prevenir y atender situaciones de emergencia habitacional y de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial..... | 14        |
| B. Velar por la función social y el uso cívico de la vivienda .....   | 15        |
| C. Facilitar el acceso a una vivienda adecuada a los distintos perfiles de necesidad social .....                       | 17        |
| D. Mejorar el parque existente y la ciudad construida.....  | 24        |
| E. Implantar dispositivos municipales de ejecución y seguimiento.....   | 26        |
| 3.3 Cuadro resumen .....  | 28        |
| 3.4 Actuaciones clave y hoja de ruta estratégica .....  | 29        |



**II. ESTRATEGIAS Y LÍNEAS DE ACTUACIÓN**



**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ATARFE 2018-2025**



**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**  
ENERO 2018

## 1 INTRODUCCIÓN: PROGRAMA Y ESTRATEGIA

---

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

Edgar Morin<sup>1</sup>

Este segundo bloque se ocupa de la perspectiva estratégica del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. La cita de Morin que abre el capítulo nos recuerda que los instrumentos de planificación deben renunciar a una orientación excesivamente determinista para formularse desde perspectivas que contemplen la gestión de la incertidumbre. La capacidad y necesidad de acceso a la vivienda de la población a lo largo de los próximos años están mediadas por una gran cantidad de variables cuya evolución no es fácil de predecir y por tanto no es programable: la evolución del mercado; las dinámicas económicas y de creación o destrucción de empleo y las dinámicas demográficas, los cambios en el entorno metropolitano, el acceso a la financiación, la inversión autonómica y estatal, el propio sostenimiento de los actuales niveles de consumo energético, etc.

---

<sup>1</sup> Morin, E. (1995) Introducción al pensamiento complejo. Barcelona: Gedisa.

El sentido del PMVS debe ser por tanto **más estratégico que programático**, y si bien debe establecer escenarios concretos de actuación e inversión a lo largo del plan, estos deben entenderse como **hipótesis** de partida, que el propio proceso habrá de confirmar, modificar o descartar.

Se describe y justifica en este apartado la estrategia del PMVS, que se organiza en niveles jerárquicos, que responderían al siguiente esquema:

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

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

Este documento recoge y explica la descripción y organización interna de dichos cinco niveles de intervención, planteando las líneas de actuación y los programas, proyectos o actuaciones que se estiman más pertinentes en cada una de ellas. Queda para el tercer documento del plan -el Programa de actuación- su sistematización en fichas y su traducción a una hipótesis presupuestaria.

## **2 OBJETIVOS Y CRITERIOS**

---

### **2.1 LOS RETOS DE ATARFE EN MATERIA DE VIVIENDA**

A partir del diagnóstico concluimos que los principales retos de Atarfe en materia de vivienda pueden sintetizarse en los siguientes enunciados:

- 1. Ofertar vivienda asequible en alquiler, sobre todo para jóvenes.**
- 2. Revertir los procesos de deterioro urbano y mal uso de la vivienda.**
- 3. Eliminar las situaciones de infravivienda.**
- 4. Rehabilitar y actualizar el parque de viviendas existente.**
- 5. Cubrir el déficit dotacional.**
- 6. Disponer de capacidad para atender las situaciones de emergencia.**
- 7. Desarrollar y gestionar una política municipal de vivienda.**



## 2.2 OBJETIVOS

### OBJETIVO GENERAL

El objetivo del PMVS de Atarfe es sumar el esfuerzo de la administración local a la responsabilidad estatal y autonómica de hacer efectivo el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad para la población y contribuir a la mejora de los parámetros de sostenibilidad urbana.

Su objeto central es abrir una vía de acción política a escala municipal orientada a satisfacer las necesidades de vivienda detectadas, mediante el diseño y planificación de un conjunto de medidas dirigidas a los distintos perfiles de necesidad tanto en materia de recualificación edificatoria y urbana, como seguridad jurídica y material, y acceso a nueva residencia, todo ello en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología adecuados, y ajustado a los programas e instrumentos diseñados en el PAVR 2016-2020 y en el Plan Estatal.

### OBJETIVOS ESPECÍFICOS

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

## 2.3 CRITERIOS

### **Relacionados con el modelo de ciudad**

- Apostar por un modelo de ciudad compacta y de proximidad: promover la mejora urbana de los usos residenciales con criterios de sostenibilidad e integralidad: proximidad, accesibilidad, seguridad, confortabilidad...
- Primar la rehabilitación y mejora de la ciudad existente sobre los nuevos desarrollos: promover la rehabilitación de viviendas en el casco urbano.
- Aprovechar el proceso para reforzar la esfera sociocomunitaria y fortalecer la cohesión y equidad social y la identidad colectiva.
- Garantizar el mestizaje social, tipológico, económico, etc.
- Viabilidad económica, social y ecológica y resiliencia urbana.
- Vivienda y entorno con perspectiva de género y generación.

### **Relacionados con las líneas estratégicas del plan**

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

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

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

- Fomentar el incremento del porcentaje de la tenencia en alquiler frente a la propiedad, apoyado en incentivos municipales y campañas de promoción.

- Crear un parque de viviendas de gestión pública municipal (o fórmulas mixtas: público-social) para atender situaciones de emergencia y necesidad social:
  - Priorizar la movilización de vivienda vacía titularidad de entidades bancarias.
  - Incentivar la cesión de vivienda de particulares.
  - Fomentar la corresponsabilidad y la gestión social, trabajando la dimensión sociocomunitaria
  - Explorar fórmulas alternativas de tenencia mediante proyectos piloto (masovería urbana, procesos colectivos de acceso a la vivienda...)

#### *Promover el alojamiento legal en viviendas deshabitadas*

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

#### *Rehabilitación del casco urbano*

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

#### *Gestión*

- Construir espacios de coordinación institucional y marcos de negociación con bancos y entidades sociales.
- Abrir una Oficina Municipal de la Vivienda como herramienta de comunicación entre ciudadanía y técnicos:

- Crear y gestionar de forma efectiva y actualizada un Registro MDVP que reconozca y oriente los distintos perfiles de necesidad.
- Prestar asesoramiento integrado a consultas de tipo jurídico, técnico, social.....

## 2.4 CATEGORIZACIÓN DE TIPOLOGÍAS DE PROTECCIÓN LOCAL

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

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

A partir del uso y combinación de este tipo de medidas de protección local, desde el PMVS se formulan y consideran las siguientes tipologías de vivienda o alojamiento, complementarias de las calificaciones de protección definidas por el marco legal y reglamentario andaluz, así como los Planes de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y del Estado (2018-2021).

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

Viviendas o alojamiento en un conjunto habitacional de carácter colectivo y de uso temporal. Algunas de sus personas usuarias pueden estar sujetas a algún régimen de asistencia o intervención social (Art. 20 Ley 2/2010 de 8 de marzo), en cuyo caso puede requerir de alguna figura de Intervención Social (plan, proyecto o informe).

**Modalidad de tenencia:** estancias temporales.

**Titularidad:** Pública o privada.

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

**Perfiles:** Situaciones de uso temporal, especialmente las sobrevenidas, pero no necesariamente. Situaciones de emergencia o de exclusión habitacional; y, en función de las necesidades y recursos habitacionales disponibles, también perfiles económicos de régimen especial (Art. 22.3, PAVR 2016-2020) con necesidades de intervención social.

### 2. Vivienda asistida o de inclusión.

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

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

**Titularidad:** Pública o privada.

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

**Perfiles:** Preferentemente régimen especial (Art. 22.3, PAVR 2016-2020) con necesidades de acompañamiento o intervención social; y, en función de las necesidades y recursos habitacionales disponibles, también atención a situaciones de emergencia o de exclusión habitacional, incluyendo personas sin hogar.

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

### 3. Vivienda en alquiler social.

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

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

**Titularidad:** Pública o privada.

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

**Perfiles:** Preferentemente régimen especial (Art. 22.3, PAVR 2016-2020). En función de las necesidades y los recursos habitacionales disponibles, el parque de viviendas en alquiler social de gestión pública puede también atender a situaciones de emergencia o de exclusión habitacional.

### 4. Vivienda asequible.

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

**Modalidad de tenencia:**

- Alquiler asequible o cesión de uso (IPREM 2,5-3,5).
- Coop. autoconstrucción, 2 ó 2,5
- Coop. crédito conv.
- Cesión de suelo público para promoción privada de alquiler.  
Hasta el precio limitado 0-5,5

**Titularidad:** Pública o privada.

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

**Perfiles:** Preferentemente régimen general (Art. 22.3, PAVR 2016-2020).

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

---

#### **3.1 EJES ESTRATÉGICOS**

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

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

#### BLOQUE I. VIVIENDA

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

#### BLOQUE II. REHABILITACIÓN

- D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA

#### BLOQUE III. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN

- E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO

## 3.2 LÍNEAS DE ACTUACIÓN

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

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

---

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

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

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

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

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

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

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

---

### A2.1 PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL

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

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

Hipótesis: Adaptación de la actual sede de Servicios sociales o habilitación al efecto de viviendas provenientes del programa municipal de movilización de viviendas vacías (B2).

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

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

---

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

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

---

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

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

Las distintas administraciones competentes en materia de vivienda, Ministerio de Vivienda y algunas Comunidades Autónomas, han

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

Independientemente de que es prematura una valoración de sus efectos, sí se puede estimar que son medidas más dirigidas al fomento de la economía que de política de vivienda, en el sentido abordado por el PMV. Y ello porque el parque de vivienda que se pretende sacar al mercado es, por lo general y con toda probabilidad, inadecuado para atender a la demanda detectada en el estudio sociodemográfico elaborado por el equipo, que en general arroja el dato de que la población demandante tiene unos ingresos que no superan 2,5 veces el IPREM.

Por tanto, debido por una parte a la falta de datos cuantitativos totales acerca de ese stock de viviendas, (la Consejería maneja datos tan dispares como 70.000 y 135.000 viviendas en toda Andalucía), y por otra a su inadecuación a la demanda identificada en tamaño, precio y tipología, en este PMVS se ha optado por considerar, como parte de la oferta disponible, no más de un 25% de las viviendas vacías existentes en el municipio.

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

local. Agente colaborador del programa de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA).

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

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

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

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

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

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

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

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



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

En el caso de que existan competencias municipales en materia de gestión del suministro del agua/electricidad, así como su facturación, se puede prever qué viviendas presentan consumos anormalmente bajos a lo largo del año, sin que además existan periodos de ocupación estacional en los que se concentren dichos importes.<sup>2</sup>

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

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

---

<sup>2</sup> Entre los indicios de no habitación a tener en cuenta se encuentran los establecidos en la Ley 4/2013 de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, entre otros, su Anexo detalla que la vivienda no cuente con contrato de suministro de agua o electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros.

Consumo de agua que permite considerar la vivienda como deshabitada

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

Consumo de electricidad que permite considerar la vivienda como deshabitada

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

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

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

### **C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL**

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

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

## **C1. FOMENTO Y GESTIÓN PÚBLICA MUNICIPAL DE VIVIENDA ASEQUIBLE**

### **C1.1 PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE Y SOCIAL**

Hipótesis: Intermediación en el mercado del alquiler + movilización de vivienda vacía, a través del Agente colaborador del programa de intermediación en el mercado del alquiler (PIMA).

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

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

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

· *Contacto con los titulares de viviendas vacías*

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

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

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

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

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

En lo que toca al estado de la vivienda, la inspección técnica determinará la posibilidad de ser alquilada o si admite un margen de inversión en reformas subvencionable / recuperable con cargo a la renta a partir de un umbral. En función de ello se podrá ofrecer al propietario la adscripción de la vivienda a uno u otro de los programas que defina el PMVS.

· *Intermediación pública en la movilización de viviendas vacías*

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

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

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

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

Tal y como establece la Orden de 17 de octubre de 2013<sup>3</sup>, por la que se regula el Programa de Intermediación, podrán ser Agentes Colaboradores en el PIMA, mediante el correspondiente convenio de colaboración:

- Las Agencias de Fomento del Alquiler con homologación vigente según lo establecido en el Decreto 33/2005, de 15

---

<sup>3</sup>Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, se establecen las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros que den cobertura a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dichos programas, y se efectúa su convocatoria [http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/contenidos/normativas/areas/vivienda/documentos/Orden\\_17\\_octubre\\_2013\\_PIMA.pdf](http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/estaticas/sites/consejeria/contenidos/normativas/areas/vivienda/documentos/Orden_17_octubre_2013_PIMA.pdf)

de febrero, por el que se regulan las Agencias de Fomento del Alquiler, y las que obtengan dicha homologación.

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

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

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

de notificaciones electrónicas y la utilización del registro electrónico.

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

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

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

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

- Implantar modalidades de promoción de viviendas en terrenos del patrimonio municipal de suelo, en función de las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y de posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Establecer modalidades de promoción de las viviendas, apartamentos o alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

### C1.3 RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA

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

Hipótesis: Constitución de derechos de superficie (cesión de uso) sobre edificios inacabados (construcciones inconclusas, vandalizados, necesitados de reforma...): terminación y puesta en uso. Desarrollar esta línea supone llegar a acuerdos con agentes privados y sociales (explorar fórmulas pluriactorales: propietarios, promotores, gestores). Se han identificado en este sentido tres casos que podrían ser objeto de estudio.

## **C2. REALIZAR AJUSTES EN PLANEAMIENTO, NORMATIVA U ORDENANZAS**

### C2.1 AJUSTES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Desde el Área de Urbanismo deberán revisarse una serie de aspectos para poder viabilizar iniciativas recogidas en el PMVS:

- La superficie media de las viviendas recogida en el PGOU es claramente superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS.
- En consecuencia sería muy conveniente replantear esta cuestión admitiendo una lectura de la densidad, no solo en número de viviendas por hectárea, sino en su traducción en habitantes por hectárea, lo que permitirá realizar un ajuste en la dirección necesaria. En caso contrario, se penalizarían las actuaciones, ya que no se podrá agotar la edificabilidad disponible y se imposibilitarán muchas soluciones habitacionales previstas.

- Es necesaria la actualización y explotación de los datos del Inventario del Patrimonio municipal de suelo y de todos los suelos de titularidad pública vacantes, aptos para el uso residencial de Vivienda Protegida.
- Igualmente, es preciso una puesta al día y activación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como un instrumento complementario de intervención eficaz en la ciudad existente mediante el instituto de la *“ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación”* (art. 150 y siguientes de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía)

Del análisis del planeamiento vigente, también se desprende la conveniencia de reflexionar sobre algunos cambios normativos, que incentiven y no penalicen la toma de decisiones en el diseño y ejecución de las viviendas, tendentes a una mayor eficiencia energética y sostenibilidad ambiental y social.

El PMVS determinará, en cualquier caso, los cambios necesarios que hayan de introducirse en el PGOU, especialmente en sus Ordenanzas de Edificación y Urbanización, para hacer viable la programación.

Será preciso redefinir y determinar el nuevo **alcance de conceptos** como: usos urbanísticos; vivienda o alojamiento dotacional de uso temporal; vivienda asistida o de inclusión; vivienda social; vivienda asequible; vivienda libre; u otros conceptos afines; así como su encaje en la LOUA y en la normativa urbanística del Planeamiento General.

Igualmente, será necesario afinar y ajustar los coeficientes de uso que intervienen en el cálculo del aprovechamiento urbanístico al valor real cuasi dotacional no lucrativo, de nuevas categorías, como Alojamiento social con asistencia y otros.

El Análisis del Planeamiento y de la vivienda, y su posterior adaptación, se realizará por un grupo de trabajo constituido por los técnicos del Servicio de Urbanismo y de la OMV del Ayuntamiento.

Dicho análisis, se elaborará a partir de la clasificación de partida definida en el apartado 7.2 del Documento de Diagnóstico.

El PMVS, también determina las actuaciones en materia de **recualificación de la ciudad existente**, partiendo de tres niveles o escalas de intervención:

- Escala de Vivienda o apartamento unifamiliar.
- Escala de edificio colectivo, o conjunto integrado de vivienda unifamiliar
- Escala de barrio o entorno urbano

Se establecen las siguientes prioridades en cada nivel o escala:

Escala de vivienda:

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

Escala de edificio:

- Mejora de la accesibilidad
- Actualización de instalaciones comunes
- Mejora de la envolvente y de la eficiencia energética

- Reducción del tamaño de las viviendas existentes mediante desdobles.
- Creación de espacios de servicio a la comunidad de vecinos.

Escala de barrio:

- Mejora del espacio público
- Introducción de elementos de diversidad funcional (bajos comerciales, espacios destinados a actividades productivas).
- Introducción de mayor diversidad social.
- Reforzamiento de la centralidad barrial con creación de nuevas dotaciones de mayor valor añadido y nuevos servicios.

Las escalas de edificio y de barrio deben ser prioritarias. La introducción de los cambios reseñados, deben ser considerados por el Planeamiento General Municipal y por la normativa urbanística desde dos ángulos distintos:

En aquellos casos en que la normativa urbanística y las Ordenanzas de edificación y urbanización penalicen o imposibiliten la implementación de los objetivos y mejoras a plantear, deberán revisarse y adaptarse (v. gr. Regulación de usos y tipologías, cómputo de la densidad residencial y de la edificabilidad...)

Será preciso promover todas las modificaciones en la ordenación pormenorizada de la ciudad consolidada que, orientadas a los anteriores propósitos, generen economía para hacer posible su consecución.

## C2.2 DEFINIR SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE

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

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

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

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

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

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

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

En cuanto a los **suelos de desarrollo preferente**, se formula la siguiente priorización de unidades y sectores con posibilidad de desarrollo a corto y medio plazo, para su incorporación en el proceso de urbanización y edificación, con la consecuente cesión y gestión para vivienda protegida.

Entre las localizaciones preferentes del núcleo de Atarfe:

#### **Entorno de Plaza de toros**

Para el desarrollo de estos suelos, la gestión de la OMV deberá abordar la resolución heredada de déficit de cesiones y equipamientos, puesto que el planeamiento los reconoce como suelos urbanos consolidados. Se abre la posibilidad de abordarlo a partir de las nuevas clasificaciones que se prevén en la prevista revisión de la legislación urbanística autonómica

Hipótesis: Negociar con las entidades bancarias reduciendo en alguna medida el aprovechamiento de forma que quepa obtener dotaciones para espacios libres.

Es precisa previa innovación del PGOU.<sup>4</sup>

#### **UE Países Iberoamericanos**

<sup>4</sup> Además, en la nueva ley urbanística andaluza (LUSA) el Suelo Urbano No Consolidado se distingue entre Ordenado y Pendiente de Ordenación, figura que puede contribuir a las cargas. Esto abre una oportunidad para algunas situaciones de Atarfe.

Es una de las zonas que precisa su compleción e incorporación al continuo urbano.

Pasaría por la redacción de un PERI.

#### **Sector SR-11, junto al cementerio**

Es otro de los sectores que se estima oportuno que pasara a formar parte de los desarrollos más inmediatos.

#### **Sectores 12-13-14 de borde urbano hasta la autovía**

Con el 30% mínimo de vivienda protegida, podría ser un desarrollo que contribuya a generar parte de la oferta necesaria, al tiempo que contribuya desde el urbanismo a mejorar la integración urbana de los barrios El Barranco, Los Toreros y La Cañada, eliminando su actual condición de trasera.

### **C2.3 ADAPTACIONES A OTROS SUPUESTOS DE DEMANDA**

Determinar porcentajes idóneos de modalidades de acceso y calificaciones de protección.

Modificación de la ordenanza de bases reguladoras del RPMDVP para su adaptación a otras posibles modalidades de demanda que puedan contemplarse en el PMVS (demanda colectiva, cooperativas, permutas...).

Fomento y promoción de actuaciones piloto de cogestión público-social: procesos colectivos de autoconstrucción, promoción o rehabilitación,...

Calificaciones y reservas de techo edificable 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

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

---

#### C3.1 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA

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

- Constitución y gestión del Registro de solares y edificaciones ruinosas
- Apertura de expedientes de ruina
- Obtención de suelo público de operaciones urbanísticas

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

- 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.

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

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

#### **D1. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS**

---

##### D1.1 APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES

Informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos.

Apoyo municipal mediante difusión e información pública a la aplicación de los programas de rehabilitación del PVRA 2016-2020.

- Actuaciones de apoyo a la rehabilitación de la vivienda unifamiliar y a la detección y erradicación de infravivienda.
- Informar y difundir catálogo de posibilidades.

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

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

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



## **D2. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS O VIVIENDA COLECTIVA**

---

### D2.1 APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

Informar y asesorar en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos, orientados a comunidades de vecinos.

Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

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

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

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

Estudiar la hipótesis de facilitar el acceso a crédito a las comunidades.

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

---

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

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

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

Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

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

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

---

### D4.1 PROPUESTA DE ÁREA DE REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS DE BARRIOS VULNERABLES

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

El Programa de actuación del PMVS señalará dichos ámbitos y los delimitará recomendando criterios de intervención para cada uno de ellos. Sin duda los sectores que presentan una degradación y un déficit más severos son La Cañada y El Barranco, que merecen la delimitación de un área de rehabilitación integral y su reconocimiento como zona con necesidades de transformación social, y ser sujeto en consecuencia de una estrategia de acción integrada que cuente con la administración andaluza. Y en un segundo escalón, se detectan situaciones o tendencias crecientes de vulnerabilidad en el barrio de Los Toreros y en Cuatro vecinos, así como en determinadas zonas del casco antiguo.

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

### **E1. EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA: APERTURA DE OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)**

---

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

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

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

- a) Asesoramiento de líneas de actuación para facilitar el acceso a una nueva vivienda:
  - Programas dirigidos a cada segmento de demanda
  - Regímenes preferentes: alquiler social (público o privado sujeto a protección), alquiler con opción a compra, cesión de uso, aparcería urbana, autoconstrucción.
  - Formas de acceso: individual-familiar / colectivo (demanda estructurada a través de cooperativas)
- b) Apertura de Líneas de acción destinadas a la recualificación de la vivienda y la ciudad existente.
- c) Al propio tiempo, se trabajará en:

- definir modelos, mecanismos y estructuras de gestión y articulación entre los diferentes actores que participan en el desarrollo de la ciudad (promotores, constructores, empresas de servicios inmobiliarios, entidades financieras, cuerpos de seguridad, gestores de oficinas públicas de empleo y formación, salud, educación, etc.), para facilitar la consecución del Objetivo Principal del PMVS.
  - definir las formas de colaboración que hayan de establecerse entre los sectores privado, público y social.
  - explorar la posibilidad de implantar una cooperativa de servicios públicos como posible figura de gestión mixta para los diferentes proyectos urbanos.
  - impulsar iniciativas piloto para ajustar el diseño de los programas definitivos.
  - impulsar fórmulas de acceso o regímenes de tenencia alternativos como las cooperativas en cesión de uso o la aparcería urbana (alquiler con pago en obra).
  - impulsar la promoción y gestión social de la vivienda desde la Agencia Municipal Mediadora del Alquiler Social.
  - promover la creación de un sistema de ayudas y de garantías mutuas para las fianzas al alquiler.
- d) Mantener y consolidar desde la OMV una estructura de espacios de participación y articulación,
- e) Ofertar atención al público en materias tales como Desahucios, Ejecuciones hipotecarias, asesoramiento jurídico especializado, eliminación de cláusulas abusivas, etc.
- f) Gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- g) Coordinar técnicamente, a nivel interno y externo la aplicación del PMVS.

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

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

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

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

## **E2. PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO**

---

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

Mecanismos de participación e instancias de seguimiento del PMVS: consejo local, mesa o foro de vivienda. Seguimiento público del plan y coordinación con entidades sociales.

El plan determinará asimismo en su documento definitivo los mecanismos y espacios de participación y articulación entre actores que se estime oportuno, más allá de que la OMV realice adaptaciones al esquema propuesto por el PMVS en cada momento de su ejecución.

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

### 3.3 CUADRO RESUMEN

|  | <b>EJES ESTRATÉGICOS</b>  | <b>LÍNEAS DE ACTUACIÓN</b>   | <b>PROGRAMAS o ACTUACIONES</b>  |
|--|---|--|---|
| I. VIVIENDA  | <b>A. PREVENIR Y ATENDER SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL</b> | <b>A1. Atención a familias en situaciones de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial</b>      | A1.1 ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA<br>A1.2 ASESORAMIENTO Y ACOMPAÑAMIENTO INTEGRADO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL |
|  |   | <b>A2. Atención a situaciones de emergencia habitacional</b>   | A2.1 PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL   |
|  | <b>B. VELAR POR LA FUNCIÓN SOCIAL Y EL USO CÍVICO DE LA VIVIENDA</b>  | <b>B1. Actuaciones frente a situaciones de uso incívico o irregular de viviendas</b>                   | B1.1 ACTUACIÓN COORDINADA FRENTE A OCUPACIONES.   |
|  |   | <b>B2. Movilización de la vivienda vacía</b>   | B2.1 CENSO, INTERMEDIACIÓN Y CAPTACIÓN DE VIVIENDAS   |
|  | <b>C. FACILITAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ADECUADA A LOS DISTINTOS PERFILES DE NECESIDAD SOCIAL</b>                        | <b>C1. Fomento y gestión pública municipal de vivienda asequible</b>                                   | C1.1 PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE Y SOCIAL<br>C1.2 PROMOCIÓN DE VIVIENDA COOPERATIVA EN CESIÓN DE USO<br>C1.3 RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA        |
|  |   | <b>C2. Realizar ajustes en planeamiento, normativa u ordenanzas</b>                                    | C2.1 AJUSTES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO<br>C2.2 DEFINIR SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE.<br>C2.3 ADAPTACIONES A OTROS SUPUESTOS DE DEMANDA               |
| <b>C3. Reactivación del patrimonio municipal de solares y viviendas de titularidad pública</b> |   | C3.1 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA  |   |
| II. REHABILITACIÓN   | <b>D. MEJORAR EL PARQUE EXISTENTE Y LA CIUDAD CONSTRUIDA</b>  | <b>D1. Rehabilitación de viviendas</b>   | D1.1 APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS UNIFAMILIARES   |
|  |   | <b>D2. Rehabilitación de edificios o vivienda colectiva</b>  | D2.1 APOYO A LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR  |
|  |   | <b>D3. Actuaciones de mejora de barrios</b>  | D3.1 INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y EL SISTEMA DOTACIONAL  |
|  |   | <b>D4. Regeneración urbana integrada de zonas vulnerables</b>  | D4.1 PROPUESTA DE ARRU DE BARRIOS VULNERABLES   |
| III. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN   | <b>E. IMPLANTAR DISPOSITIVOS MUNICIPALES DE EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO</b>   | <b>E1. Ejecución de la política local de vivienda: apertura de Oficina Municipal de Vivienda (OMV)</b> | E1.1 CREACIÓN Y DOTACIÓN DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA   |
|  |   | <b>E2. Participación y seguimiento</b>   | E2.1 CREACIÓN Y DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN Y SEGUIMIENTO   |

### 3.4 ACTUACIONES CLAVE Y HOJA DE RUTA ESTRATÉGICA

Cuando señalamos las actuaciones más relevantes desde el punto de vista estratégico nos referimos a su carácter más novedoso respecto a la práctica cotidiana municipal, o a que generen más impacto en términos de beneficio social. Se trata por tanto de aquellos programas o proyectos que van a requerir un mayor esfuerzo por parte del equipo político y técnico para ponerlos en marcha y que por tanto, dada la limitación de recursos, conviene abordar según una temporalización razonable y pautada.

Estos programas y los motivos que nos llevan a destacarlos son los siguientes:

#### C1.1 PROGRAMA DE ALQUILER ASEQUIBLE Y SOCIAL

Subrayamos este programa por su capacidad de puesta en uso de viviendas a corto plazo, al tratarse de movilizar viviendas existentes. A gran escala y largo plazo resulta caro, especialmente para un municipio pequeño, pero permite abordar la gestión de un parque acotado, hacer política de vivienda en los barrios y contribuir a revitalizarlos.

#### C1.3 RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA

En un municipio con la herencia urbanística de suelos y promociones inconclusas como la de Atarfe, con las disfunciones que ello genera en el buen uso y la función social de la ciudad, se ha de estudiar la viabilidad de fórmulas que puedan facilitar su terminación y puesta en uso.

#### C2.1 AJUSTES EN PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

Es preciso encuadrar los criterios bajo los cuales el planeamiento urbanístico debe enfocar la producción de vivienda asequible. Por su capacidad de impacto a largo plazo, este programa es el más relevante de cara a estructurar una política local de vivienda accesible, que oriente la producción de ciudad hacia las necesidades detectadas.

#### C3.1 PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

De cara a generar una política de vivienda operativa, es fundamental articular mecanismos capaces de dotar al municipio de suelos de titularidad pública que puedan ponerse al servicio de actuaciones de vivienda de iniciativa pública o mixta.

#### D4.1 PROPUESTA DE ÁREA DE REHABILITACIÓN DE BARRIOS VULNERABLES

Los barrios vulnerables de Atarfe, a pesar de su pequeña escala, presentan una severidad en su dinámica de exclusión equiparable a las situaciones de mayor necesidad del área metropolitana y aun del conjunto de Andalucía. Se ha de urgir a las administraciones autonómica y central a enfrentar la situación y dotar al ámbito de una estrategia integral de intervención.

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

Su relevancia resulta evidente en tanto será el soporte técnico y administrativo de toda la política habitacional. Su puesta en marcha, que incluye la coordinación entre varias áreas municipales, deberá ser paulatina y adaptada a los tiempos de la gestión.

Una hoja de ruta básica para la programación de estas iniciativas podría ser la que sigue:

- 2018. Puesta en marcha de la Oficina (E1.1)  
Puesta en marcha del programa de alquiler (C1.1)  
Impulso político a la delimitación de ARRÚ (D4.1)
- 2019. Estudios de viabilidad y actuaciones en vivienda inacabada (C1.3)
- 2021. Ajustes al planeamiento (1er cuatrienio) (C2.1)
- 2025. Planeamiento y producción de vivienda asequible (C3.1)

|      | 1er cuatrienio |      |      |      | 2º cuatrienio |      |      |      |
|------|----------------|------|------|------|---------------|------|------|------|
|      | 2018           | 2019 | 2020 | 2021 | 2022          | 2023 | 2024 | 2025 |
| E1.1 |                |      |      |      |               |      |      |      |
| C1.1 |                |      |      |      |               |      |      |      |
| D4.1 |                |      |      |      |               |      |      |      |
| C1.3 |                |      |      |      |               |      |      |      |
| C2.1 |                |      |      |      |               |      |      |      |
| C3.1 |                |      |      |      |               |      |      |      |