

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE TOCINA





INDICE.

MEMORIA.

- **INTRODUCCIÓN.** **Presentación.** **Antecedentes.** **Marco legislativo.** Plan de vivienda (estatal, andaluz y municipal). **Objeto y Estructura.** Bases Metodológicas. **Contenido.** Objetivos iniciales PMVS (modelo municipal).

- **INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.**

1. Análisis socio-demográfico. Análisis de la población (información previa y datos estadísticos, proyecciones de población y hogares). **Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda** (RMDVP. Cuantificación de actuaciones libres y protegidas a promover e intervenciones públicas (vivienda protegida y social). Situaciones especiales. Alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios, ...).

2. Análisis del parque de viviendas del municipio, oferta y mercado de vivienda (características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda, régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas, situaciones anómalas de uso, viviendas deshabitadas, vivienda pública, oferta y mercado de vivienda, densidades, grado de conservación y obsolescencia, antigüedad, grado de instalaciones y servicios, áreas susceptibles de rehabilitación integral,).

3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial (antecedentes, análisis del planeamiento vigente general y del conjunto histórico, en su caso, estrategias, programación temporal y grado de desarrollo, proyecciones de población y necesidades de vivienda, capacidad residencial (cesión de aprovechamiento urbanístico, reservas de suelo destinado a vivienda protegida, incidencia en satisfacción derecho a vivienda, conclusiones). Cuadros-resumen.

4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Descripción del Patrimonio Municipal de Vivienda y Suelo (patrimonio municipal de viviendas, patrimonio municipal de suelo). Previsión de 10 % de cesión de AU. Reserva VPO. Cuadros. Plazos de ejecución. **Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y Edificaciones ruinosas y previsiones de edificación / rehabilitación.**

- **PROPUESTA.**

1. Definición de objetivos y estrategias. Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización. Bases para los procedimientos de adjudicación (vivienda protegida y de promoción pública).

- **Estrategias de acceso a la vivienda** (Estrategias en relación con el uso adecuado y función social de las viviendas, Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas, Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo, Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos). Bases de adjudicación (RMDVP).

- **Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial** (estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente, estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda, estrategias para fomentar la rehabilitación residencial, estrategias para la rehabilitación urbana sostenible). Áreas de rehabilitación.



- **Estrategias para la 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, estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento).

2. Programa de actuación.

- **Memoria** (Justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales / Índice de actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas, fichas de las actuaciones previstas).
 - . Vivienda (acceso y uso eficiente del parque residencial existente, fomento del alquiler, promoción de vivienda / alojamiento, suelo).
 - . Rehabilitación (actuaciones para la eliminación de la infravivienda, rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial, mejora de la ciudad existente).
 - . Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.
- **Programación temporal de actuaciones.**
- **Vigencia y revisión del PMVS.**
- **Evaluación económico-financiera y de sostenibilidad económica del Plan.**
- **Gestión y evaluación del PMVS** (indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o impacto del nivel de desempeño de los objetivos). **Comisión de seguimiento del Plan.**

3. Plan de intervención social (parque residencial para unidades familiares vulnerables).

- Actuaciones de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respeto medioambiental.
- Niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos (programa autonómico de espacios públicos, accesibilidad universal, ...).

- PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).

- Objetivos, propuestas y acciones.
- Programa de participación (agentes económicos y sociales, asociaciones profesionales y vecinales, consumidores, colectivos sociales, sectores de la Administración Pública y demandantes de vivienda protegida).
- Resultado de exposición y proceso de participación públicos.
- Resultado de la remisión al órgano territorial provincial de la Consejería de competente en materia de vivienda.
- Previsión de seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS.



- **ANEXOS.**

I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

II.- Programa de Actuación

III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

IV.-Otros

- **SÍNTESIS-RESUMEN EJECUTIVO.**



MEMORIA



INTRODUCCIÓN



PRESENTACIÓN

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo que se presenta, desarrolla la política de vivienda y suelo en Tocina.

Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía.

La situación de crisis económica ha afectado al sector de la construcción y a la promoción inmobiliaria, situación que se agrava tanto en el ámbito público como en el privado, por la restricción de la necesaria financiación.

Ante esta situación, es prioritario dar una respuesta adecuada a la población que necesita una vivienda, interviniendo desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

En consecuencia, el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo es un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y que tiene como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal para promover, en coherencia con el planteamiento urbanístico, el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso a una vivienda digna y adecuada además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos

ANTECEDENTES.

El Ayuntamiento de Tocina toma la decisión de proceder a la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante PMVS), para lo que solicita asistencia técnica a la Diputación de Sevilla.

Por mandato de ejecución directa, del Área de Concertación de la Diputación de Sevilla, se le encomienda a Sevilla Activa S.A.U. la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Tocina (Resolución nº 3423/2019 de 4 de julio).

MARCO LEGISLATIVO. PLAN DE VIVIENDA (ESTATAL, ANDALUZ Y MUNICIPAL).

El artículo 47 de la Constitución española establece el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Así mismo la Constitución dispone que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”; de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, con competencia exclusiva en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio y al amparo de su Estatuto de Autonomía, así como los Ayuntamientos, con competencias en vivienda pública, han ido haciendo efectivo este mandato constitucional.

Por otra parte, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) ha regulado diversos instrumentos que facilitan la disponibilidad de suelo, con



el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

Asimismo, conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de favorecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social, surge en el año 2010 la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, estableciendo la obligación de crear los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía.

La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los PMVS. La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Un PMVS es un instrumento que define las estrategias y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial.

En definitiva, corresponde al Ayuntamiento de Tocina, en el ámbito de sus competencias municipales, no solo la formulación del PMVS, sino también su competencia general, la puesta y marcha y la articulación, dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas así como las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Tocina.

El art 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la vivienda regula el contenido mínimo de dichos planes y fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

- Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM (en torno a 36.000 € brutos anuales de ingresos de la unidad familiar).
- Tener vecindad administrativa en algún municipio andaluz.
- No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.
- Estar inscrito en el RPMDVP.

Con estos requisitos la Ley viene a dar cobertura a todos aquellos, especialmente los y las jóvenes, a los que la dinámica especulativa ha expulsado del mercado de la vivienda, definiendo por primera vez, qué se entiende por vivienda digna y adecuada en base a tres criterios: **habitabilidad, accesibilidad y calidad**, poniendo límite al esfuerzo que la ciudadanía debe



realizar para acceder a una vivienda, por lo que las ayudas públicas deben dirigirse a garantizar que el endeudamiento de la unidad familiar no supere el tercio de su renta, cuando se trate de viviendas en alquiler.

Respecto al mercado de la vivienda libre, aunque la Ley no lo regula porque, evidentemente, no puede hacerlo, sí que establece a las Administraciones Públicas el deber de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

- No se garantiza la titularidad de una vivienda sino el derecho a ser titular.
- Las Administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los Planes de Vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.
- Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las Administraciones en su caso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

OBJETO Y ESTRUCTURA. BASES METODOLÓGICAS.

Las Bases Metodológicas de este trabajo son las establecidas en la Guía Metodológica para la formulación de Planes Municipales de Vivienda y Suelo de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

- EL ACCESO A UNA VIVIENDA DIGNA.

La vivienda constituye el núcleo y principal razón de ser del municipio, ya que la primera dimensión de los asentamientos urbanos es la de “hábitat” de los seres humanos. Desde la perspectiva del desarrollo sostenible, la vivienda tiene dos grandes vertientes: la primera como soporte vital de la ciudadanía y pieza clave en la sostenibilidad social y la segunda como tejido urbanizado y construido, factor fundamental en la sostenibilidad global del modelo urbano.

Por ello, el objetivo debe ser poder garantizar el acceso a una vivienda digna para todos como necesidad básica y como primer eslabón en la relación con el municipio.

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento: además de una garantía constitucional, constituye una necesidad vital de primer orden, antes que un mero factor de consumo o intercambio.
- Derecho al acceso al municipio: la vivienda constituye una referencia vital y espacial que actúa como primer eslabón en la relación del/a ciudadano/a con el entramado urbano y en su percepción del mismo. Su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituye un criterio elemental de integración social.



Es por ello que garantizar el acceso a una vivienda digna para toda la ciudadanía, sin distinción de grupo social o nivel adquisitivo, es una de las principales cuestiones a resolver en el seno del municipio, en condiciones adecuadas de cantidad, calidad y precio y por tanto, uno de los principales retos de un planeamiento urbanístico sostenible.

CONTENIDO. OBJETIVOS INICIALES PMVS (MODELO MUNICIPAL).

Carácter del PMVS. Planificación abierta

El PMVS debe tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del pueblo y de las unidades familiares y, sobre todo, al mercado de suelo y vivienda de la localidad.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en un horizonte temporal a medio plazo. (2020-2021-2022-2023-2024)
- Se ajustará la programación en los siguientes momentos:
 - Anualmente, al Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
 - Al final de la primera y segunda fase del Plan.
 - Al modificarse el Plan andaluz o el Plan estatal de Vivienda.
 - Al modificarse el Planeamiento Urbanístico General.
- Según 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.

Objetivo central del PMVS

El PMVS de Tocina tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en el Plan Estatal y en aquellos instrumentos equivalentes que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Tocina aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y es coherente con el diseño del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica.** Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación, dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por los técnicos municipales viendo las necesidades existentes, todo ello contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía.



- **Estratégica.** Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, apoyándose 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 tiene el Ayuntamiento de Las Navas de la Concepción.
- **Programática.** Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación supeditada a los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación. Se formula el Programa de Actuación del Plan, donde se recogen las distintas actuaciones a llevar a cabo.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha estado acompañado del Plan de Comunicación y Participación. En consecuencia, han colaborado distintas Áreas del Ayuntamiento, que han aportado los datos relativos necesarios para formular el cuadro de necesidades de vivienda, en función de las necesidades en sus diversas vertientes.

El PMVS de Tocina, por tanto, se estructura en tres bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos y estrategias.
- Programa de actuación.



INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

Tocina es una localidad de la provincia de Sevilla, se ubica en el límite norte de la Campiña sevillana que bordea el río Guadalquivir, formando su fértil vega.

Sus coordenadas GPS: x=-5.733108873 y =37.60969252.

Se encuentra situada a 37 kilómetros de la capital. La extensión superficial de su municipio es de 14 km² y tiene una densidad de población de 613.97 personas por km².

Localidad conformada por dos municipios con orígenes históricos diferentes. A Tocina se le conocen raíces íberas, turdetanas, romanas y árabes. El nacimiento del núcleo urbano Los Rosales se produce en el siglo XIX, al amparo del nudo ferroviario formado por las líneas Córdoba-Sevilla y Córdoba-Zafra.

1. ANÁLISIS SOCIO-DEMOGRÁFICO.

En este apartado del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo tenemos la intención de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda en el municipio, que puedan justificar las actuaciones propuestas.

La determinación de las necesidades y tipología de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis demográfico y de los escasos datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de la información obtenida por parte de los Servicios Sociales municipales y del trabajo de campo realizado por parte del equipo redactor del PMVS.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y un diagnóstico extendido a la totalidad de la población, su situación actual y las tendencias en la localidad de Tocina.

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

- Información previa y datos estadísticos. Datos principales sobre población.

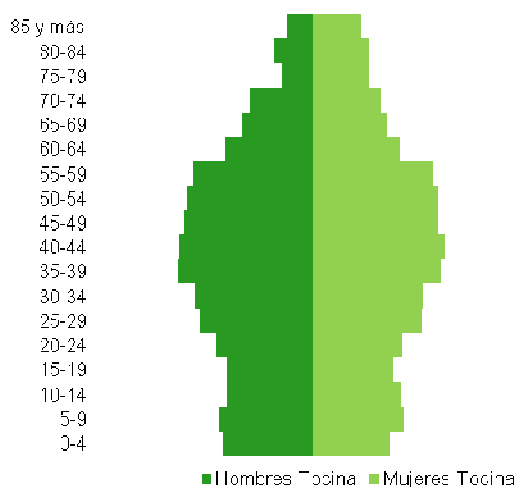
La población de Tocina forma parte del territorio de la Vega Alta y cuenta con una población de 9.578 habitantes a 1 de enero de 2018, a 1 de enero de 2017 contaba con 9.656 habitantes, según los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo. A lo largo del período 2005-2017, la población de Tocina se ha mantenido en torno a la media de los 9.494 habitantes, con un ritmo medio anual creciente (0,48%). Esta evolución demográfica del municipio se muestra con un crecimiento inferior al conjunto de la Provincia sin capital, cuyo ritmo medio anual creciente de 2005 a 2017 ha alcanzado un 1,0%.



Año	Tocina		Provincia sin capital	
	Población de derecho	Variación Anual	Población de derecho	Variación Anual
2005	9.114		1.109.754	
2006	9.166	0,57%	1.130.663	1,88%
2007	9.271	1,15%	1.150.123	1,72%
2008	9.316	0,49%	1.175.703	2,22%
2009	9.452	1,46%	1.197.018	1,81%
2010	9.524	0,76%	1.212.899	1,33%
2011	9.592	0,71%	1.225.941	1,08%
2012	9.593	0,01%	1.236.619	0,87%
2013	9.640	0,49%	1.241.986	0,43%
2014	9.685	0,47%	1.244.679	0,22%
2015	9.728	0,44%	1.247.602	0,23%
2016	9.689	-0,40%	1.249.209	0,13%
2017	9.656	-0,34%	1.250.093	0,07%

Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.

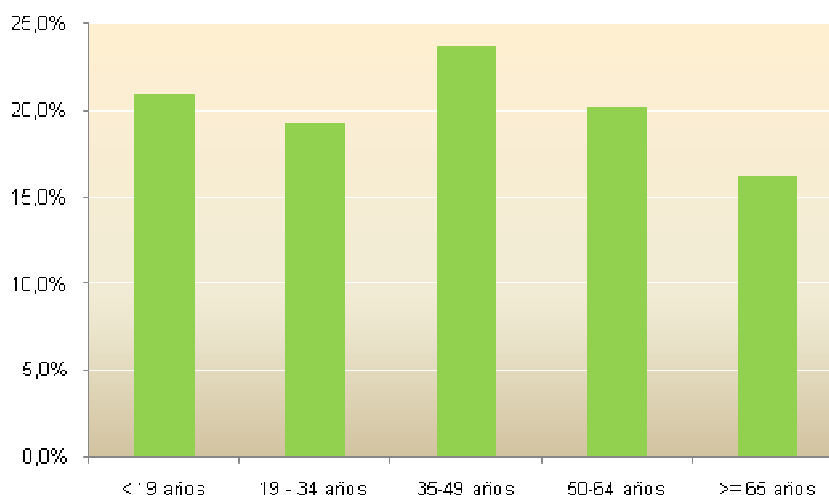
Respecto al género, a lo largo del último decenio se observa una presencia similar de poblaciones masculinas y femeninas inscritas en el padrón, con una tasa de masculinidad promedio de 98,55 para el periodo analizado. En cuanto a la evolución la población masculina se mantiene creciente, con un ritmo de medio anual positivo (0,48%) a lo largo del período analizado, similar a la variación media anual que presenta la población femenina (0,48%).



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.



Por otro lado, analizando los tramos por edad de la población del municipio de Tocina se observa como el grupo quinquenal más numeroso es el grupo que se sitúa en el grupo de mediana edad de 35-49 años, con un total de 23,7%. A continuación el grupo de edad más joven, de 0 a 19 años, con un 20,9% y la población situada en torno a los 50-64 años que suponen el 20,1%. En menor proporción se sitúan los grupos de 19-34 años (19,2%). Por último el grupo de edad más avanzada agrupa el volumen de habitantes de Tocina con menor volumen 16,1%.



*Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.*

La población extranjera, según los últimos datos disponibles, supone en el municipio un 1,63% del total de población, un porcentaje superior al de extranjeros empadronados en la Provincia sin la capital, un 2,60%. En su distribución por géneros, se muestra una presencia similar entre población femenina y masculina, y por nacionalidades destacan los extranjeros procedentes de la UE (53,5%).

Respecto a los indicadores demográficos, Tocina presenta un perfil demográfico más envejecido que el territorio provincial sin la capital. Así en 2017, el indicador de juventud se sitúa en el 15,87%, superior al de la provincia sin la capital, que representa un 17,99%. En cuanto al indicador de senilidad es del 16,11%, una proporción superior a la de la tasa del territorio provincial sin capital (14,25%). En cuanto a la carga familiar y social, que la población en edad de trabajar soportaría este indicador ofrece un valor del 47,02%, una cifra muy similar a la de la Provincia (47,58%), por debajo de 100 lo que indica que la población dependiente por ser infantil o de mayor edad es inferior a la población en edad de trabajar.

Evolución Tabla con los Indicadores Demográficos:



	Ind. Juventud	Ind. Senilidad	Ind. Dependencia	Ind. Reposición	Ind. Tendencia Nacimientos	Ind. Renovación Pobl. Activa
2005	16,79%	14,93%	46,46%	112,42%	96,43%	164,01%
2006	16,30%	15,02%	45,61%	108,50%	96,41%	163,46%
2007	15,95%	14,83%	44,48%	107,56%	100,43%	154,79%
2008	15,78%	14,77%	43,99%	106,83%	108,52%	148,87%
2009	15,82%	15,06%	44,66%	105,06%	110,49%	147,49%
2010	16,16%	15,09%	45,45%	107,10%	120,85%	136,43%
2011	16,12%	15,25%	45,71%	105,67%	120,93%	133,26%
2012	15,90%	15,44%	45,64%	102,97%	109,84%	128,53%
2013	16,02%	15,50%	46,02%	103,35%	105,94%	117,49%
2014	15,94%	15,64%	46,17%	101,91%	93,25%	109,77%
2015	16,07%	15,70%	46,55%	102,36%	86,63%	100,45%
2016	15,96%	15,82%	46,58%	100,85%	87,39%	91,36%
2017	15,87%	16,11%	47,02%	98,46%	89,98%	84,72%

*Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.*

En cuanto a la evolución futura de la población del municipio de Tocina en base a los indicadores demográficos, la tasa de reposición presenta un cifra del 98,46%. El valor de este indicador es inferior a 100, lo que muestra que la población menor de 15 años es inferior al volumen de la población mayor de 64 años, lo que supone que en el futuro la población de Tocina no se podrá mantener o reponer aunque la población menor de 15 años mantenga su residencia en el municipio.

Por otro lado la renovación de la población activa, que relaciona el tamaño de los grupos de edad que se incorporan a la actividad productiva con aquellos grupos de edad que salen del mercado laboral, mide la capacidad de un territorio de sustituir a la población que se va jubilando. Según los datos disponibles de Tocina, la renovación de la población activa se situaría en un 84,72%, por lo que el mantenimiento de la población activa no estaría garantizado si la actual población en edad de trabajar se mantuviera en la localidad.

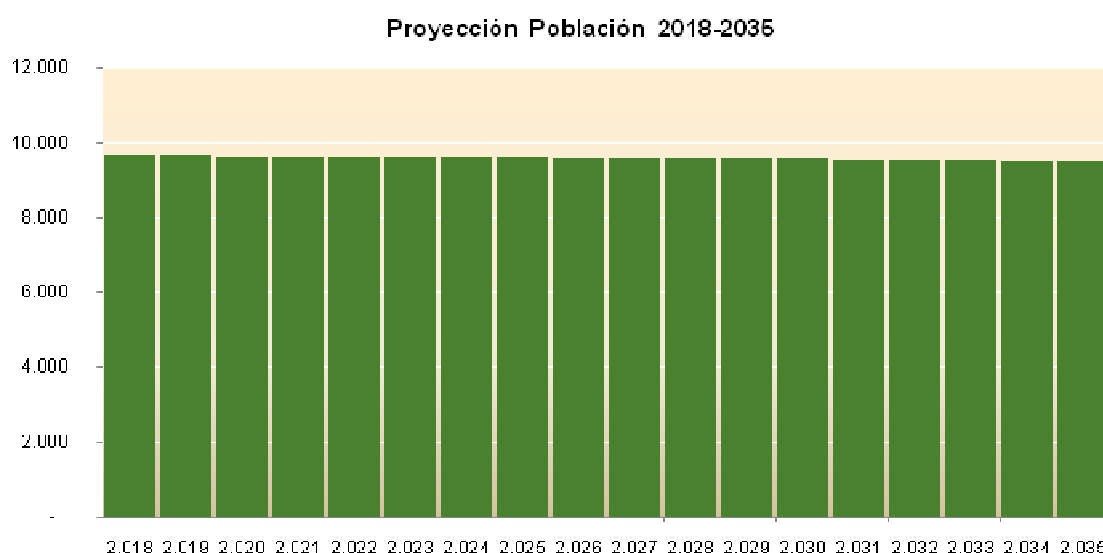
Por último, el indicador de tendencia de nacimientos, que relaciona la evolución del crecimiento demográfico y el envejecimiento al comparar la población de 0 a 4 años respecto a la población de 5 a 9 años, presenta para Tocina un valor 89,98%. Este valor del indicador no alcanza la cifra del 100%, por lo tanto la tendencia de nacimientos que sostendría la población futura se observa decreciente.



- Proyecciones de Población

El municipio de Tocina, como ya se ha analizado en la evolución de la población a lo largo del período 2005-2017, ha pasado de 9.114 habitantes a 9.656 personas a lo largo de los últimos doce años lo que ha supuesto un ritmo medio anual creciente (0,48%). Para la elaboración de las proyecciones de población de Tocina se han considerado esta evolución y así como los datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" del IECA.

Tomando como base los trabajos del IECA se estima que la población de Tocina, para las próximas décadas se mantendría estable alrededor de los 9.576 habitantes, con apenas variación a lo largo del periodo estimado (-0,10% variación anual). Así para el año 2.018 la población alcanzó los 9.646 habitantes y en 2.020 la población pasaría a 9.626 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2.025 una población de 9.593 habitantes, en 2.030 alcanzaría una población de 9.554 y por último en el año 2.035 la población de Tocina se situaría en 9.486 personas.



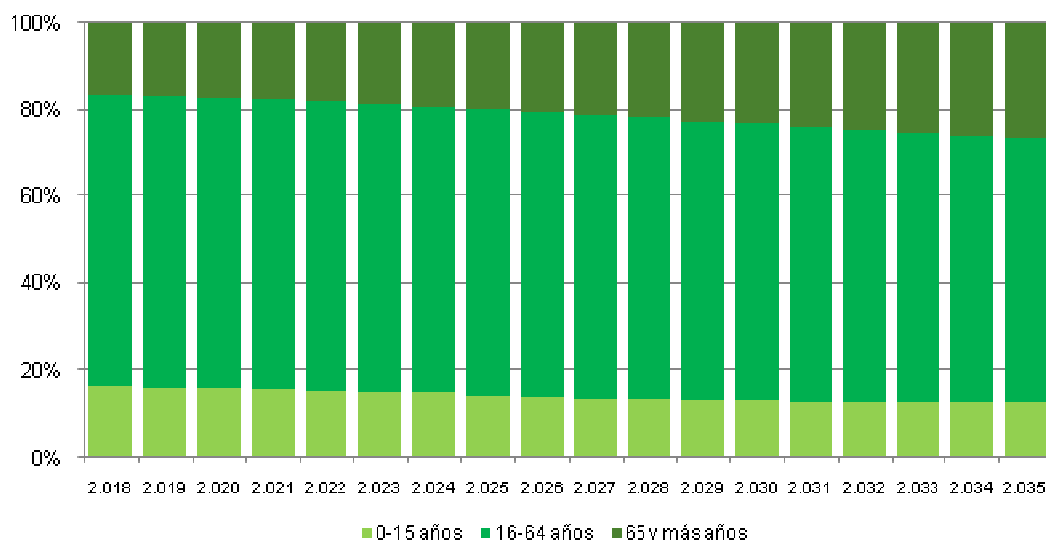
*Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" IECA.
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.*

Esta proyección poblacional muestra una distribución por edades, en la cual destaca el incremento del tramo de población de mayor edad, a expensas de una reducción de los otros dos grupos de edad: los más jóvenes y los que se sitúan en edad de trabajar. Con más detalle se puede observar que la población de 0-15 años en relación al total presenta una tendencia claramente decreciente, pasando de ser 16,3% del total al 12,8% al final del periodo estimado, una diferencia de 3,5 puntos porcentuales.

En relación a la población en edad de trabajar, de 15-64 años, el grupo de población más numeroso, sigue también una tendencia decreciente desde el 67,2% en 2018, hasta descender a un volumen del 60,8% para el último año de proyecciones.



Distribución de la población estimada por tramos de edad



Fuente: Datos obtenidos de trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2013-2070" IECA.
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Estos descensos, en especial, en la población en edad de trabajar, viene acompañado de una tendencia creciente de la población de mayor edad. En este sentido a lo largo del período estimado, la población más envejecida pasaría de suponer un 16,5% del total de la población en 2.018, a un volumen del 26,4% en 2.035, un fuerte incremento de casi 10 puntos porcentuales para el último año proyectado.

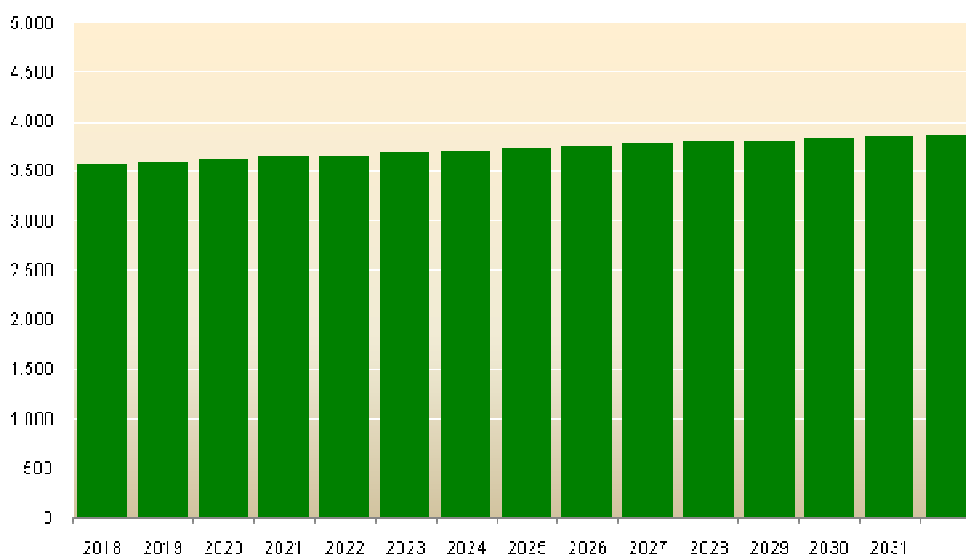
- Proyección de Hogares

La dificultad de estimar la proyección de hogares para niveles inferiores al nivel provincial, ha supuesto elaborar una metodología de proyección municipal a través de métodos indirectos. Estos métodos relacionales han tomado como base la estimación de hogares de futuro realizada a nivel provincial por el INE, cuyo objetivo es proporcionar una simulación estadística del número de hogares futuros de España, de cada comunidad autónoma y de cada provincia, en caso de que se prolonguen las tendencias demográficas y comportamientos sociales actualmente observados. Así mismo las proyecciones de hogares realizadas para el municipio de Tocina, se han contrastado con los datos de población obtenidos a partir de los trabajos de elaboración de la publicación "Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2.013-2.070" del IECA para mantener su coherencia. El alcance de esta metodología es ofrecer orientaciones sobre las tendencias de los futuros hogares del municipio y como tales han de ser tenidos en cuenta.

Esta proyección sobre la evolución futura de las estructuras de los hogares se desarrolla en el espacio temporal de 2.018 a 2.031, dado el espacio temporal de las últimas estimaciones de hogares realizadas por el INE a nivel provincial.



Proyección de Hogares 2018-2031



Fuente: *Elaboración propia. Proyección de Hogares 2018 – 2.031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.*

La evolución futura de las estructuras de los hogares para estas proyecciones, como se puede observar en el gráfico a lo largo del periodo estimado, presenta un número de hogares alrededor de un promedio de 3.746 hogares, con un ritmo medio anual creciente (0,57%). Siguiendo esta evolución, las estimaciones realizadas muestran para 2.018 que el número de hogares alcanzó unos 3.575 hogares; en 2.025 estas estimaciones se alcanzarían los 3.738 hogares, con un crecimiento anual (0,6%); y por último las previsiones para el último año de las estimaciones se situarían en 3.876 hogares, con una tasa de variación anual (0,4%).

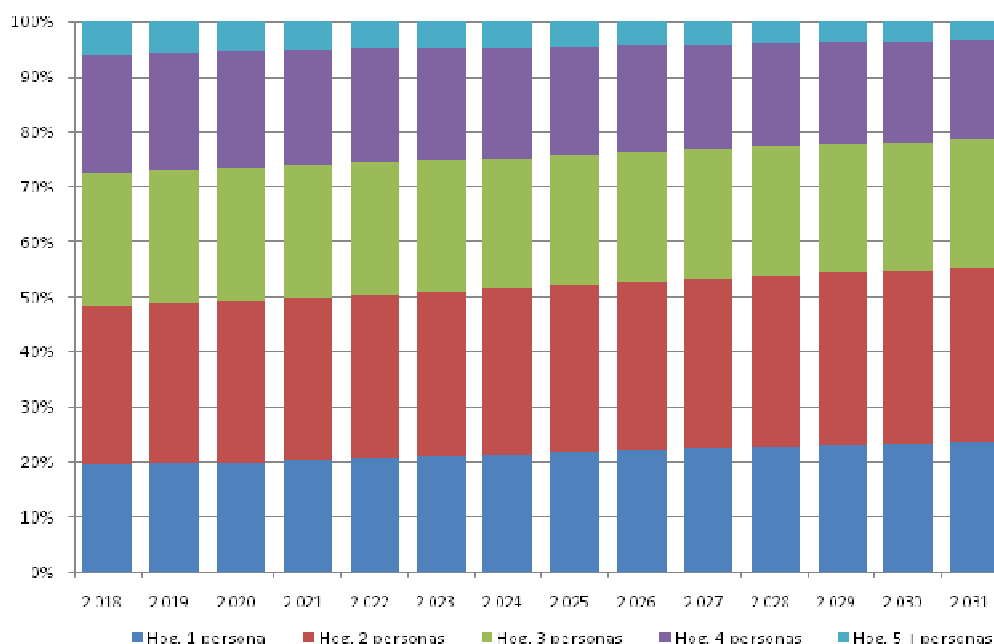
En estas estimaciones de los hogares influyen varios factores como son las proyecciones de población, cuyas estimaciones mostraban para el período 2.018-2.035 un ritmo medio anual negativo (-0,10%). Como segundo factor que tiene efectos sobre los tamaños futuros de hogares se han tenido en cuenta los cambios producidos en los modelos de familia existentes, con una progresiva reducción de los hogares de mayor dimensión a favor de los de menor número de personas por cada hogar.

En este sentido la distribución de los tamaños de las viviendas en el total de hogares, confirma el cambio de modelo familiar con las proyecciones estimadas, mostrando que los hogares de dimensión de 1 o 2 personas aumentan en similar proporción al descenso de los hogares de 3 o más personas.

Así en 2.018 los hogares de menor tamaño, de 1 a 2 personas por hogar, suponen un 48,2% del total de viviendas y alcanzan en el último año estimado el 55,5%. Por el contrario los hogares de mayor tamaño, con 3 o más personas por hogar, descienden a lo largo de periodo proyectado, concentrando el 51,8% al inicio de la estimación, para al final del período concentrar el 44,5% de los hogares del municipio.



Distribución por tamaño de hogares



Fuente: Elaboración propia. Proyección de Hogares 2018 – 2031 INE
Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.

Un análisis más detallado de las dimensiones de los hogares muestra, como los hogares con una sola persona en 2018 suponen 19,5 % del total, en 2025 el 21,8%, y en 2031 el 23,7%. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2018 de ser un 28,7% de los hogares, al 31,8% en 2031. Por el contrario, los hogares de 3 personas muestran ya una leve tendencia decreciente a lo largo del periodo, pasando del 24,4% en 2018 al 23,0% en 2031. Los hogares de 4 personas presentan de una manera más clara una tendencia decreciente, alcanzando el 21,5% del total en 2018 para pasar a un 17,9% en 2031. Por último, los hogares de 5 o más personas suponen el 5,9% de la totalidad de viviendas en las estimaciones de los primeros años, para luego descender al 3,5% en el último año de las proyecciones realizadas.

Esta evolución de las proyecciones de cada uno de los tamaños de hogar para el municipio de Tocina a lo largo del período 2018-2031, nos permiten ofrecer solo tendencias orientativas de la evolución futura por tamaño de los hogares. Orientaciones que se han obtenido en base en la futura evolución demográfica del municipio y a las estimaciones de hogares a nivel provincial ofrecidas por el INE, manteniendo las circunstancias socioeconómicas y los comportamientos observados hasta ahora, dado que cualquier cambio en las mismas en un municipio de tan reducida dimensión, como Tocina, puede conllevar importantes repercusiones tanto en la población como en los hogares.



- Análisis de demanda residencial y necesidades actuales y futuras de vivienda.

Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Tocina (en adelante RPMDVP) se puso en marcha en 2010, a través de la ordenanza municipal reguladora del mismo, que se aprobó en Pleno el 30 de marzo de 2010 y modificada en Pleno de 28 de marzo de 2012.

Para su adaptación al Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento del Registro de Demandantes de Viviendas, se modificó la Ordenanza reguladora del RPMDVP de Tocina mediante acuerdo plenario definitivo de fecha 26 de noviembre de 2013, publicándose en el BOP 146 de fecha 26 de junio de 2014.

Así pues, desde esa fecha permanece abierto el RPMDVP de Tocina encontrándose ubicado actualmente en la sede del Ayuntamiento de Tocina sita en Plaza de España nº 1, donde los interesados pueden acudir de lunes a viernes en horario de 9 a 14 horas los días laborales.

En cuanto al número de inscripciones formalizadas han sido 20 inscripciones las que se han realizado, aunque en la actualidad según los datos de que disponemos, existen únicamente 3 inscripciones activas.

A pesar de ser muchos los interesados en obtener información para apuntarse en el registro, los vecinos no terminan de formalizar dicha inscripción al no aportar la documentación necesaria para ello.

Por otra parte, se prevé que el número de inscripciones aumente cuando se le dé difusión al Plan Municipal de Vivienda y Suelo ya que es objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda protegida.

Criterios de adjudicación en el RPMDVP. Forma de adjudicación:

Formas de adjudicación:

Cupos ordenados según la mayor antigüedad de empadronamiento en alguno de los dos núcleos de población, Tocina o Los Rosales.

En el caso de igualdad en antigüedad de empadronamiento, prevalecerá la antigüedad en la inscripción en el Registro Municipal de vivienda protegida del Municipio y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

Análisis del RPMDVP

Dado el escaso número de inscripciones, no se puede realizar un análisis más detallado de la información contenida en el RPMDVP de Tocina, sólo indicar que las 3 inscripciones en activo se corresponde con menores de 35 años y con bajos recursos económicos.



Este grupo de población precisa una vivienda de dimensiones pequeña o mediana, siendo el régimen más deseado es la compra, aunque sería más conveniente el acceso al régimen de alquiler debido a la escasez de recursos económicos de las familias.

Cuantificación de actuaciones libres y protegidas a promover e intervenciones públicas (Vivienda protegida y social)

La cuantificación se establece en el apartado de análisis de planeamiento urbanístico, con las previsiones de vivienda protegida y pública.

En el año 2013 se puso en marcha el Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas gestiona una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados (PIMA), gestionado por la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

Para ser beneficiaria como inquilina de una vivienda recogida en esta bolsa, la persona interesada tiene que estar inscrita en el RPMDVP y autorizar la cesión de sus datos a la Consejería competente en materia de vivienda.

Desde que se puso en marcha el programa, nunca se ha ofrecido una vivienda perteneciente a esta bolsa en el municipio de Tocina.

Situaciones especiales. Necesidad de alojamientos transitorios (exclusión social, personas sin hogar, desahucios)

La necesidad de los colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial, deben ser objeto de una atención especial. Para realizar un correcto análisis social tomamos como referencia la encuesta de "Condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística" del año 2018, publicada el 27 de junio de 2019 con los últimos datos oficiales en relación a este tema:

- El ingreso medio por persona alcanzó los 11.074 €, que se cifra en un 3,1 % superior a la registrada en el año precedente.
- En 2018 el umbral de riesgo de pobreza para los hogares de una persona se situó en 8.871 €, un 4,1% más que el estimado en el año anterior. En hogares compuestos por dos adultos y dos menores de 14 años, el umbral se situó en 18.629 €.

La renta media declarada en el municipio de Tocina en la anualidad 2016 fue de 11.481 € anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España y ha tenido mayor incidencia en los municipios pequeños, como sucede en el municipio de Tocina, al existir menos oportunidad de empleo y mayor distancia a las zonas industriales; esto ha originado el aumento de familias en situación de exclusión o en riesgo de estarlo, al tratarse de familias que a pesar de que algún miembro trabaje no superan el salario mínimo.



El análisis de los grupos con mayor riesgo de exclusión social es importante para conocer el grupo de población que representa y evaluar las necesidades residenciales más urgentes que se deben abordar en el PMVS de Tocina.

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:

CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad económica (sin determinar).	En situación o proceso legal de desahucio, con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Actuación a través del plan de defensa de las familias.
Vivienda inadecuada	Personas que viven en infravivienda* o vivienda indigna. (sin determinar).	Viviendas con problemas estructurales y constructivos graves, sin servicios e infraestructuras adecuados.
	Hogares en situación de grave hacinamiento. (sin determinar).	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.
	Viviendas no adecuada a las necesidades. (sin determinar).	Discapacitados en viviendas no adaptadas.

2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

En este apartado tratamos de analizar el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Tocina. Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso, segundas residencias y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Se analiza, la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio y a esta capacidad residencial podremos sumar la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente.

Por último, se analiza el mercado de vivienda protegida, pública y privada en la localidad así como los programas públicos que en atención a la vivienda, se han gestionado desde el Ayuntamiento de Tocina.

Sobre el estudio de la situación actual se fundamentará las actuaciones a proponer.

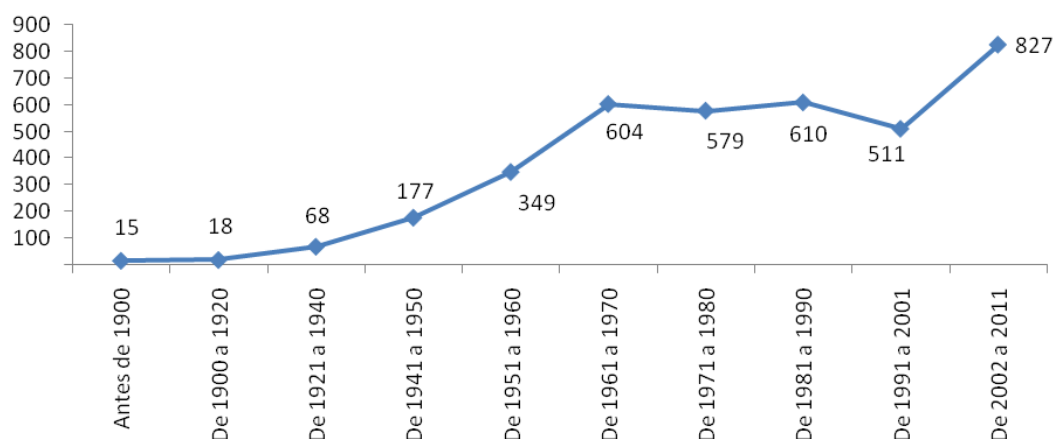
CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA

De la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.



El parque de viviendas de Tocina presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años setenta, quedando viviendas más antiguas en la zona central del casco urbano.

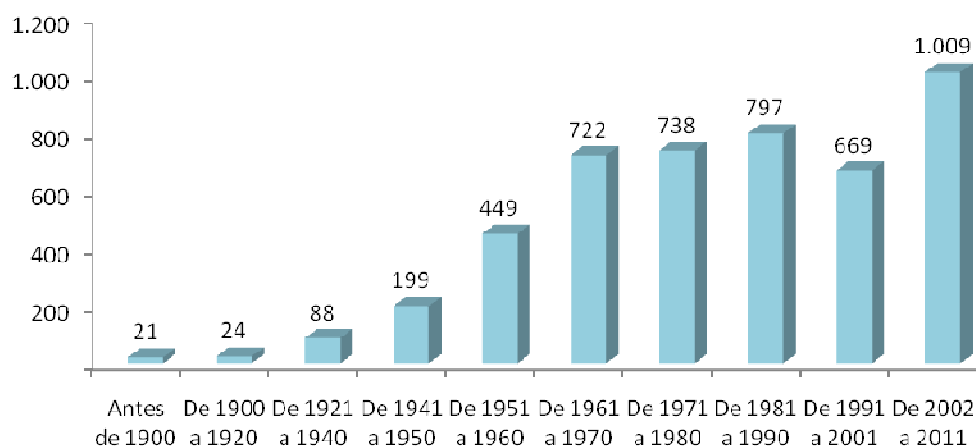
EVOLUCIÓN EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA SEGUN AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

La evolución de la construcción de los inmuebles en edificios destinados a viviendas en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:

EVOLUCIÓN INMUEBLES EN EDIFICIOS DE TOCINA





Analizadas las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

- Número de viviendas

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 4.459 viviendas. De las cuales 3.374 son viviendas habituales, 272 viviendas secundarias y 813 viviendas están vacías.

Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías
3.374	272	813

Fuente: IECA. Viviendas principales y no principales. Censo 2011

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar que el número de viviendas principales y las viviendas secundarias han sufrido una subida importante y las vacías han aumentado levemente.

HISTÓRICO DE VIVIENDAS EN TOCINA 2001-2011	
1ª Vivienda 2001	2.813
1ª Vivienda 2011	3.374
2ª Vivienda 2001	97
2ª Vivienda 2011	272
Vivienda vacía 2001	761
Vivienda vacía 2011	813

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2001-2011

- Nº de habitaciones por vivienda

Según los datos obtenidos del INE, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

1 habitación	2 habitaciones	3 habitaciones	4 habitaciones	> 4 habitaciones
*	*	303	727	2.143

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011.



El número de habitaciones no hace referencia al número de dormitorios de la vivienda, sino al de estancias (variable de importancia para establecer con mayor acierto el grado de hacinamiento de aquellas viviendas donde habitan demasiadas personas respecto a su capacidad).

- Tipología constructiva

Las viviendas de uso residencial que se localizan en el núcleo urbano son en su mayoría viviendas unifamiliares en línea o manzana cerrada.

- Densidad de viviendas

La densidad de población en Tocina es de 29,34 habitantes/Km², concentrándose 4.761 habitantes en el núcleo urbano de Tocina y 21 habitantes en diseminado, así como, 4.712 habitantes en el núcleo urbano de Los Rosales y 7 habitantes en diseminado. El parque de vivienda así como la población, se centra mayoritariamente en el núcleo urbano de ambas localidades.

Municipio	Unidad Poblacional	Población total
Tocina	TOCINA	4.761
Tocina	DISEMINADO TOCINA	21
Los Rosales	LOS ROSALES	4.712
Los Rosales	DISEMINADO LOS ROSALES	7

Fuente: IECA. Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional.

Consultado el último banco de datos de 2018 del SIMA, a través del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), nos encontramos los siguientes datos:

Solares	Parcelas edificadas	Total
675	3.998	4.673

Fuente: SIMA.

Superficie parcelas sin edificar	Superficie parcelas edificadas	Total superficie parcelas urbanas
21,19 hectáreas	89,54 hectáreas	110,73 hectáreas

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano.



- Antigüedad

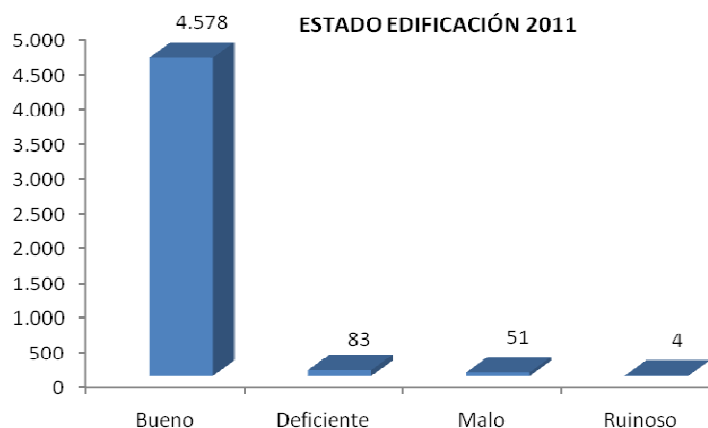
De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por periodos decenales, referida al Censo de 2011 es la siguiente: un 47,52 % de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1980, es decir 2.241 viviendas tienen más de 30 años y con más de 45 años existen en Tocina 1.503 viviendas. Pese a que hay un número importante de vivienda con más de 45 años, su estado de conservación en general es bueno, por lo que solo hay un pequeño número de viviendas susceptibles de rehabilitación y de captación de ayudas públicas para ello.

- Estado de conservación

Según el Censo del 2011, el estado de conservación del parque de viviendas principales en general es bueno, en términos medios. Habría que resaltar que sólo un porcentaje de 2,9 % que representan a 138 inmuebles se encuentran en un estado deficiente, malo o ruinoso.

Bueno	Deficiente	Malo	Ruinoso
4.578	83	51	4

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011



La Dirección General de Catastro aplica para cada inmueble los coeficientes del valor de las construcciones, clasificados según su uso principal y tipología constructiva que se establecieron según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.



En el año 2018 se han concedido 5 licencias de obra y 4 licencias de primera ocupación de vivienda, en el año 2019 se han concedido 18 licencias de obra y 7 licencias de primera ocupación de vivienda, por lo que la actividad constructiva e inmobiliaria en el municipio se está revitalizando en los últimos años.

- Grado de instalaciones y servicios

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011 podemos hacer una valoración del equipamiento de las viviendas de Tocina.

Instalación de Agua Corriente

De los datos extraídos del IECA correspondiente a la anualidad 2011, cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 97,30% del parque de viviendas principales.

Agua corriente por abastecimiento público	Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio	No tiene agua corriente	TOTAL
3.283	90	*	3.374

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo

Evacuación de Aguas Residuales

El 99,53% de los inmuebles destinados a viviendas cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal.

Sí dispone Alcantarillado	Si dispone otros	No dispone	TOTAL
4.694	5	17	4.716

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación Servicios Aseos-Baños

La totalidad de las viviendas principales cuentan con baño o aseo en el interior de la vivienda.

Sí dispone	No dispone	TOTAL
3.374	---	3.374

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación Calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 17,90% del parque de viviendas. El 65,83% no tiene calefacción, pero sí dispone de algún



aparato que le permite calentar. El 15,09% de las viviendas principales cuenta con un sistema individual de calefacción. Las 8 restantes no disponemos de datos.

Colectiva o central	Individual	No tiene calefacción, pero sí algún aparato que le permite calentar	No tiene calefacción	TOTAL
-	509	2.221	604	3.374

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de gas

Un total de 3.323 inmuebles destinados a viviendas, que representa un 70,46% de las viviendas no cuenta con gas natural suministrado por tubería.

Sí tiene gas por tubería	No tiene gas por tubería	TOTAL
1.393	3.323	4.716

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Instalación de Telefonía.

El 99,89% de las viviendas cuentan con tendido telefónico.

Sí tiene tendido telefónico	No tiene tendido telefónico	TOTAL
4.711	5	4.716

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Disponibilidad de Internet.

Un 64,67% de las viviendas principales, no dispone de acceso a internet a través de cableado o por antena, por lo que la brecha digital es importante.

Sí dispone de internet	No dispone de internet	TOTAL
1.192	2.182	3.374

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

- Accesibilidad

De un total de 3.774 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda solo el 60 % de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. Un edificio es accesible 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.

El 40% de los inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barrera de accesibilidad, esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Tocina presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.



La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa, en los casos que es necesario por el usuario de dicho inmueble.

- Garajes.

Del parque de vivienda sólo el 29,52 % dispone de garaje para vehículos.

Sí tiene garaje	No tiene garaje	TOTAL
996	2.378	3.374

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

(*) El dato puede estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

- Infravivienda

Si consideramos infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de habitabilidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte alguna de las siguientes carencias:

- Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación y ventilación natural.
- Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- Hacinamiento de sus ocupantes.

En el municipio de Tocina no se ha detectado según Servicios Sociales/ Área de Urbanismo del Ayuntamiento **ningún caso de infravivienda.**

Detección de infravivienda

De conformidad con el artículo 155 de la LOUA los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.



La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una instancia en el Ayuntamiento de Tocina o por una denuncia en la policía municipal.

Una vez que se ha registrado la denuncia, desde el Área de Obras y Urbanismo del Ayuntamiento, se envía a un técnico municipal al inmueble a realizar una visita de inspección, en la que normalmente se ponen en contacto con el titular de la denuncia, que facilita el acceso a la vivienda.

Realizada la inspección, se emite un informe técnico a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordena la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso efectivo legítimo y le comunica a la propiedad el plazo para su subsanación.

Cumplido el plazo de la notificación correspondiente, el técnico vuelve a visitar el inmueble para asegurarse de que todo se ha subsanado, y en su caso se emite el informe favorable con el que se cierra el expediente.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

MERCADO DE VIVIENDA. VIVIENDAS DESHABITADAS

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda, se ha obtenido la información fundamentalmente de determinados organismos públicos, dado que los organismos privados proporcionan poca información debido a la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población.

Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito y la oferta, con un análisis específico sobre la vivienda protegida.

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, se observa, a nivel nacional, que en los años 2017 y 2018 existe cierta recuperación del sector inmobiliario. Las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: según datos del Ministerio de Fomento en el año 2015 las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario, ascendieron a un total de 401.713. En el año 2016 se registraron un total de 457.738 transacciones inmobiliarias de viviendas, en el año 2017 el total ascendió a 532.367 transacciones inmobiliarias de viviendas y en el año 2018 las transacciones inmobiliarias de viviendas alcanzaron las 581.793.

Según la información suministrada por el último Boletín nº 29 del Observatorio de la vivienda en el primer trimestre de 2019 las transacciones de vivienda escrituradas ascendieron a 138.422 lo que representa un incremento con respecto al año anterior de 2,2%. Destaca el importante peso de las transacciones de vivienda usada, que multiplican por diez el número de transacciones de vivienda



nueva. El número de viviendas libres terminadas se situaron en las 12.251 viviendas en el primer trimestre del año 2019, cifra similar a la del primer trimestre del año anterior.

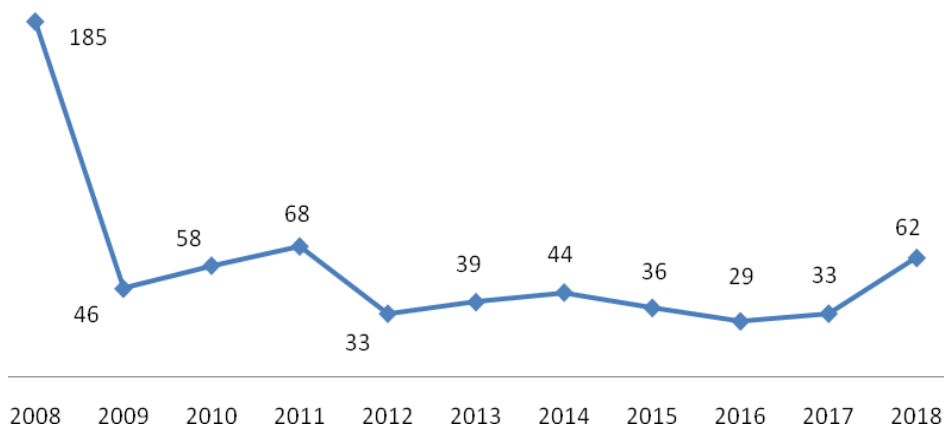
En los cuatro últimos años se mantiene un moderado incremento del precio de la vivienda libre, y en el primer trimestre de 2019 el precio experimentó un incremento del 4,4% en relación con el mismo trimestre del año anterior, hasta alcanzar los 1.636 €/m² según las estadísticas de valor tasado del Ministerio de Fomento.

No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Tocina, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. El año 2008 alcanzó 185 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2016 con 29 transacciones el año más bajo de la serie analizada, viéndose un repunte importante en el año 2018 con 62 transacciones.

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2008	185	157	28	182	3
2009	46	23	23	44	2
2010	58	29	29	43	15
2011	68	34	34	65	3
2012	33	4	29	33	0
2013	39	3	36	39	0
2014	44	0	44	44	0
2015	36	5	31	35	1
2016	29	3	26	29	0
2017	33	1	32	32	1
2018	62	0	62	58	4

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2018.

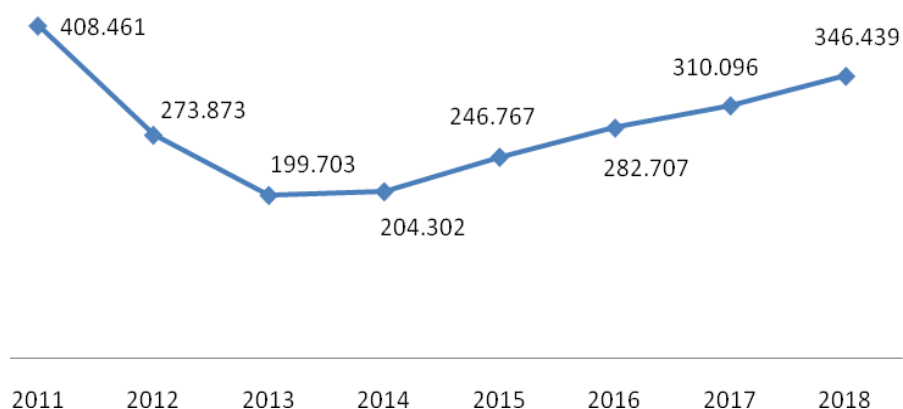
EVOLUCIÓN TRANSACCIONES INMOBILIARIAS



Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2018.

En paralelo a la evolución de las transacciones de vivienda a nivel nacional, los préstamos hipotecarios para viviendas registraron incrementos dinámicos durante 2016, 2017 y 2018.

EVOLUCIÓN HIPOTECA VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: INE

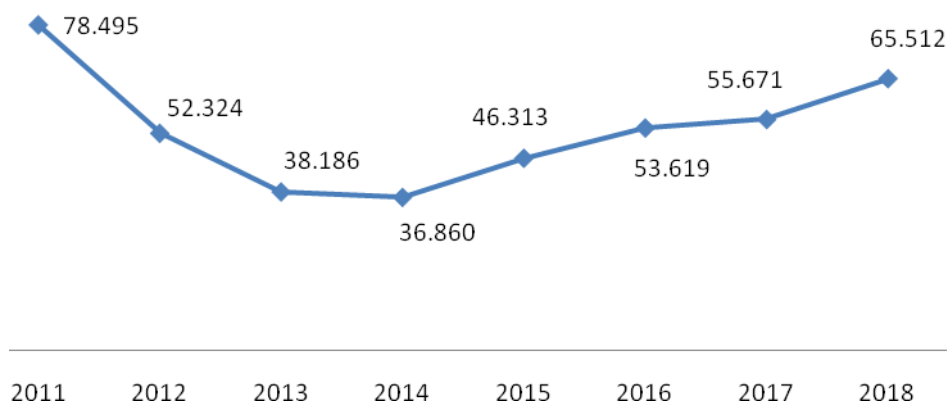
No obstante, sigue aumentando el número de hipotecas y los importes medios en España. Según los datos publicados hoy por el Instituto Nacional de Estadística, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en España creció en 2018 un 10,3% y su importe medio un 5,6%. El importe medio de las hipotecas durante el año se situó en 123.727 euros, lo que suponen precios máximos de los últimos 10 años

Igualmente para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en los años 2016, 2017 y 2018.



No disponemos de estos datos desagregados para el municipio de Tocina.

EVOLUCIÓN HIPOTECA VIVIENDA EN ANDALUCÍA



Fuente: INE.

Por último según los datos de Tinsa el precio medio de la vivienda en la provincia de Sevilla experimentó en el segundo trimestre de 2019 un crecimiento del 1,5% al registrado en el mismo periodo del año anterior, hasta alcanzar los 1.291 euros/m². El mercado residencial ha evolucionado en los primeros meses del año 2019.

El plazo medio de venta de una vivienda (liquidez) en la provincia se sitúa en 5,7 meses, por debajo de los 8,16 meses que se tarda de media en España.

ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA

El origen de las políticas públicas de vivienda protegida, se dirigía a personas y familias con bajos recursos económicos, pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida.

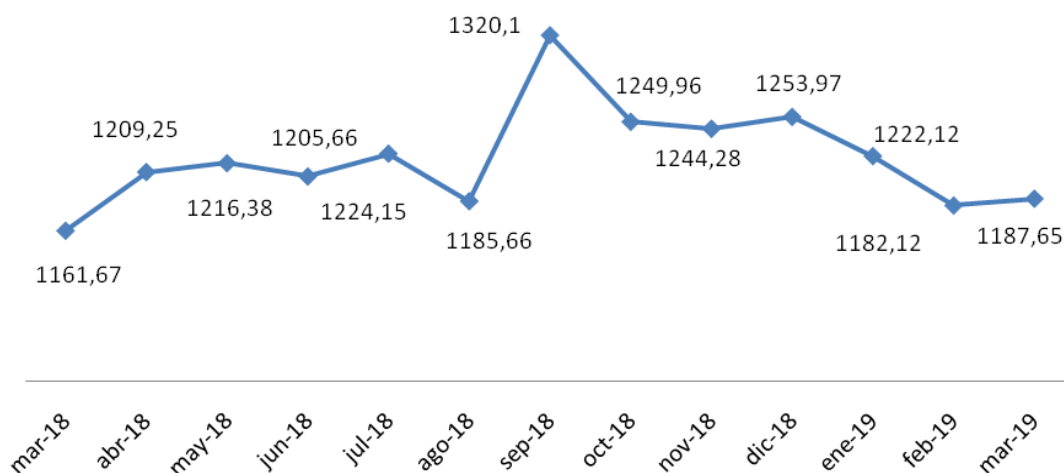
No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de vivienda pública. El número de viviendas cuya construcción se inició en este periodo disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, las transacciones de viviendas protegidas cayeron desde las 68.007 en 2007 hasta las 23.482 en 2018. En el primer trimestre de 2019 el número de transacciones inmobiliarias de vivienda protegida alcanzó las 6.048. En consecuencia, durante este periodo, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.



Dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que la separaba de los precios de la vivienda protegida.

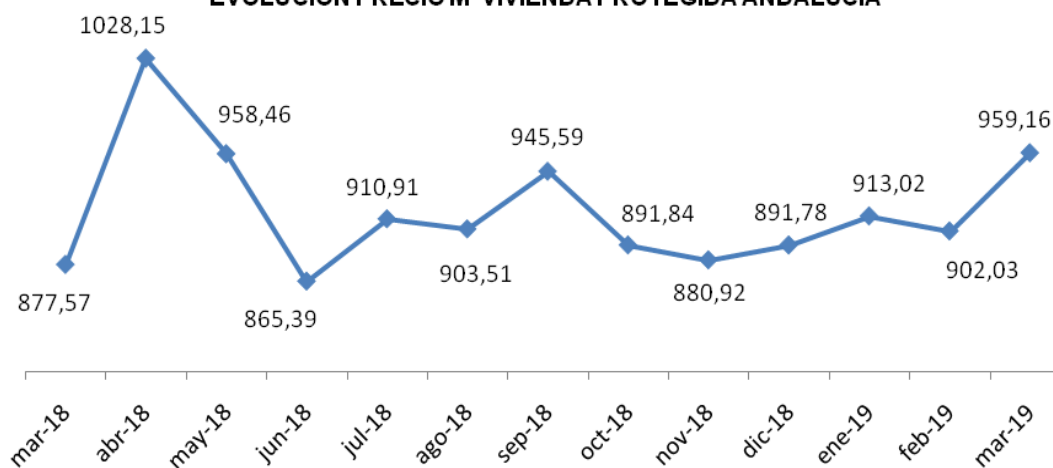
La evolución de los precios de vivienda libre y protegida en Andalucía queda reflejada en el siguiente gráfico, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado.

EVOLUCION PRECIO M² VIVIENDA LIBRE ANDALUCÍA



Fuente: Consejo General del Notariado

EVOLUCIÓN PRECIO M² VIVIENDA PROTEGIDA ANDALUCÍA



Fuente: Consejo General del Notariado

Entre otros aspectos, la reducción del precio de la vivienda libre, introdujo grandes dudas sobre la posibilidad de comercialización de determinadas promociones de vivienda protegidas proyectadas, que vieron reducidas o eliminadas determinadas ayudas públicas.



Desde el año 2010, por la Ley de Autonomía Local de Andalucía se han delegado las competencias de calificación provisional y definitiva a los Ayuntamientos, no habiéndose producido ninguna calificación provisional ni definitiva de vivienda protegida por el Ayuntamiento de Tocina desde esa fecha, de la información recabada.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los Ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera.

Los datos de viviendas de titularidad municipal y pública y se reflejan en los siguientes cuadros:

PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN		N.º VIVIENDA
Ayuntamiento	C/ Salvador de Madariaga		14

PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	N.º VIVIENDAS
Junta de Andalucía	C/ C. Sánchez Albornozy c/ Alcalde Manuel Naranjo	49

De la información extraída en los cuadros anteriores podemos avanzar que existen las siguientes promociones:

- Una promoción compuesta por un total de 14 viviendas unifamiliares de dos plantas, en ALQUILER sita en la c/ Salvador de Madariaga
- Una promoción de 49 viviendas plurifamiliares de I.P.P.V. (Junta de Andalucía)

Según información suministrada por el técnico municipal todas las promociones se encuentran en mediano estado de conservación.

Se realizó una promoción compuesta por 27 vivienda unifamiliares de dos plantas, por una Sociedad municipal de desarrollo local que se vendió a particulares en c/ Pablo Gargallo, c/ Duque Cornejo y c/ Gregorio Fernández

Tenemos datos de una promoción de 14 viviendas protegidas de promoción privada que se han realizado en el municipio, en c/ Joaquín Turina, cuyo promotor fue la Sociedad Cooperativa Andaluza Aníbal González (Calificación definitiva el 15/10/1996).

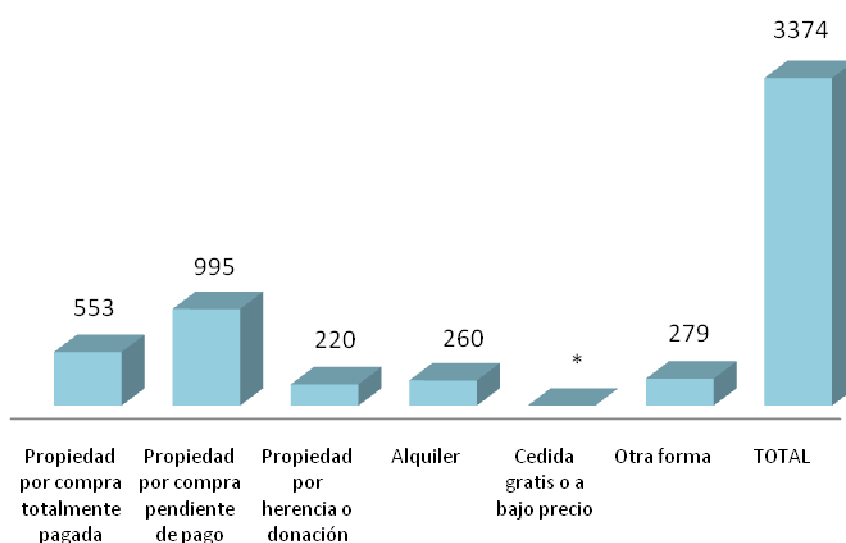


RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio es propiedad por compra, un 45,88%. De las compradas, el 35,72% se ha pagado totalmente, el 64,271% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito y el 6,52% han sido adquiridas por herencia o donación.

Existe viviendas adquiridas mediante otras formas de tenencia, pero no dispones de porcentajes de las viviendas alquiladas a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

VIVIENDAS SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA



(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

No disponemos de los datos del Ministerio de Fomento sobre el precio medio de m2 de vivienda nueva en Tocina.

Tampoco hemos podido estimar el número de viviendas en el municipio en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos y del SAREB.

En cuanto a las viviendas disponibles para el alquiler en el municipio de Tocina, hemos encontrado 4 viviendas disponibles para su arrendamiento en distintos portales de internet, por otra parte, no tenemos constancia de que existan agentes inmobiliarios o corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, lo que dificulta la obtención de esta información con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesionalizados.

En cuanto a las viviendas disponible para la venta en el Municipio de Tocina, entre las principales web inmobiliarias del país se localizan en el mes de septiembre de 2019, 49 viviendas en el portal fotocasa.com y 78 viviendas en el portal Idealista.com con un precio medio de 755 euros/m2.



DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LOS SERVICIOS SOCIALES. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO

Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Tocina se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

Dentro de las demandas relacionadas en materia de vivienda atendidas por los Servicios Sociales del Ayuntamiento de Tocina podemos destacar:

- Viviendas rehabilitadas. Actuaciones protegidas de vivienda y suelo. 2018: 2

Por otra parte, también se ha tramitado desde el departamento de Servicios Sociales otras ayudas relacionadas con la vivienda tales como:

Solicitud del trámite de urgencia o emergencia social de la RMISA, Renta Mínima de Inserción Social de Andalucía, por desahucio y/o ejecución hipotecaria de la vivienda habitual, u otras circunstancias excepcionales y extraordinarias que provoquen la pérdida de la vivienda habitual.

Organismo: Consejería de Igualdad, Políticas Sociales y Conciliación.

Ayudas Económicas de Emergencia Social solicitadas a la Diputación de Sevilla, Área de Cohesión Social e Igualdad, para pagar una obra puntual de la vivienda para mejorar la habitabilidad, para una familia con recursos limitados, para pago de deudas de alquiler o hipoteca, o incendios, inundaciones, catástrofes naturales. Durante los últimos años sólo se solicitó 1 ayuda que fue concedida. Durante el 2019 se informó, y se recopiló la documentación pero no se pudo tramitar por carecer del requisito de estar empadronada la familia en dicha vivienda. La cuantía de las ayudas no pueden exceder los 2250 euros.

Ayudas a Personas en Especiales Circunstancias de Emergencia Social Incursas en Procedimientos de Desahucios o de Ejecución, que sean Privadas de la Propiedad de su Vivienda Habitual. Organismo: Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Información y asesoramiento.

Adecuación funcional básica de viviendas. Dirigidas a personas mayores de 65 años o personas con discapacidad y movilidad reducida o grandes dependientes. Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Orden del 2 de mayo de 2018. Información y asesoramiento desde los servicios sociales.

Las intervenciones realizadas desde los Servicios Sociales Comunitarios, en relación con la vivienda, durante el pasado año 2019, principalmente han sido de carácter indirectas.

La problemática que presentan la mayoría de los usuarios atendidos en el año 2019 ha girado en torno a la imposibilidad o dificultad a la hora de hacer frente al pago de la hipoteca o el alquiler. A esta situación, se le suman otros gastos cotidianos (suministros, alimentación, ropa, transporte...). Por ello, desde los Servicios Sociales se interviene en este tipo de gastos para posibilitar que los escasos ingresos que se perciban por parte de la unidad familiar se destinen al abono de la



hipoteca o del alquiler de la vivienda. También se les informa y tramita su acceso al programa de urgencia social municipal, de la Diputación Provincial de Sevilla, que posibilita ser contratado por el Ayuntamiento de 1 a 3 meses.

Con respecto a los programas desarrollados en el año 2019 de ayudas para la vivienda; desde la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, se desarrolla la Orden de 17 de octubre de 2018, de ayudas para el alquiler de vivienda habitual a personas en situación de especial vulnerabilidad, con ingresos limitados y a jóvenes, en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Desde Servicios Sociales se tramitaron 30 ayudas en esta convocatoria. En la del 2016, fueron 50 solicitudes, y en la de 2017, 35 solicitudes.

Las mensualidades que están cubiertas por esta convocatoria de ayudas son 36 y van desde enero de 2018 a diciembre de 2020. Se trata de solicitudes que se han realizado dentro de plazo (hasta enero de 2019). Durante el resto del año esta ayuda no ha podido solicitarse, ya que sólo se han resuelto las ayudas solicitadas con anterioridad.

ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

La Dirección General de Catastro aplica para cada inmueble los coeficientes del valor de las construcciones, clasificados según su uso principal y tipología constructiva que se establecieron según el Real Decreto 1020/1993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana.

CONSERVACIÓN Y ADECUACIÓN A LA NORMATIVA TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN

La adecuación y conservación de edificaciones tendrá en cuenta, entre otros aspectos, el cumplimiento de la normativa técnica de la edificación.

Conservación

La conservación y mantenimiento de la edificación se controlará desde el Ayuntamiento, estableciendo las inspecciones necesarias y las órdenes de ejecución oportunas, y con la tramitación de las ayudas y subvenciones establecidas, tanto a nivel local, autonómico o estatal.



3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

INTRODUCCIÓN

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación territorial y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas, rehabilitación del caserío residencial existente y de alojamientos públicos.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y la identificación de posibles suelos para alojamientos públicos, además de las posibles actuaciones de rehabilitación en los inmuebles del casco urbano residencial.

ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

El Planeamiento general de Tocina está conformado por un PGOU, aprobado definitivamente en fecha de 10/06/2005, adaptado a la LOUA, con un documento complementario de fecha 08/07/2005, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas, así como una Adaptación parcial a la LOUA, aprobada en fecha de 30/11/2009.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie y del 40% del crecimiento poblacional. No obstante actualmente no se encuentra en tramitación ni hay previsión a corto plazo de ningún nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

El presente análisis se efectúa en base a la ordenación vigente, es decir, el PGOU, así como aquellas modificaciones aprobadas definitivamente que forman ya parte del Planeamiento General.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 1.250 parcelas para viviendas (505 parcelas en suelo urbano y 745 parcelas en suelo urbanizable).

PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA

Tal como hemos visto en el apartado 1 del presente Plan, los datos estadísticos muestran una población censada de 9.656 habitantes. La mayor parte de la población tiene entre 35-49 años. Le sigue la población menor de 19 años.



Para llegar a una estimación del crecimiento poblacional la unidad de Análisis y Prospección de la Diputación de Sevilla ha utilizado el Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo del INE.

Las proyecciones realizadas en el PMVS para Tocina nos muestran que para las próximas décadas se mantendría estable alrededor de los 9.501 habitantes, aunque con un ritmo medio anual decreciente (-0,25%). Así para el año 2020 la población alcanzaría los 9.477 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 10.001 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 10.100 y, por último, en el año 2035, la población de Tocina se situaría en 10.100 personas.

Respecto a la estructura de la población a lo largo del tiempo, en la cual destaca el incremento del tramo de población de mayor edad, a expensas de una reducción de los otros dos grupos de edad: los más jóvenes, y en especial, los que se sitúan en edad de trabajar. Con más detalle se puede observar que la población de 0-15 años en relación al total mantiene una proporción decreciente a lo largo del periodo estimado, con una variación total de 1,6 puntos porcentuales.

Un análisis más detallado de la evolución futura de las estructuras de los hogares nos muestra un número de hogares estable alrededor de un promedio de 3.768 hogares, con un ritmo medio anual creciente (0,16%). Siguiendo esta evolución, las estimaciones realizadas muestran para 2020 que el número de hogares alcance unos 3.774 hogares; en 2025 estas estimaciones alcanzarían los 3.810 hogares, con un crecimiento anual (0,19%); y por último, las previsiones para el último año de las estimaciones, se situarían en 3.824 hogares, con una tasa de variación anual (0,07%).

En esta tendencia de crecimiento de hogares influyen varios factores como los movimientos poblacionales, así como los cambios producidos en los modelos de familia existentes. Se muestra, asimismo, un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción del número de personas que viven en cada hogar.

LA ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE TOCINA

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.250 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento y, por tanto, no se han completado la totalidad de los terrenos.

El 100% del suelo urbanizable sectorizado y suelo urbano no consolidado residencial contempla un total de 1.250 viviendas, 745 viviendas para una población alrededor de 1.788 habitantes en suelo urbanizable y de 505 para una población de 1.212 habitantes en el urbano no consolidado.

De este total de parcelas para viviendas, se han desarrollado mínimamente, necesitando un impulso la planificación, urbanización y edificación de viviendas previstas en el PGOU.

El municipio actualmente dispone de suelo urbanizable sectorizado sin ordenación, por lo que no existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo sin perjuicio de los posibles planteamientos de un futuro planeamiento, que en su caso se contemplarían mediante la revisión del PMVS.



La gestión urbanística prevista en todos los sectores y unidades de ejecución ha sido por iniciativa privada. La ejecución de las urbanizaciones en la gran mayoría de los casos se ha realizado con carácter previo y/o simultáneo a la edificación, a un ritmo pausado desde el inicio de la crisis económica y ha venido decayendo el número de parcelas urbanizadas y edificadas a partir de ese año.

Según los datos de los Servicios Técnicos Municipales, en los últimos años no se ha avanzado en nuevos crecimientos, sino más bien la continuación de la tramitación de desarrollo anteriormente iniciado, los cuales también se han paralizado ante la crisis inmobiliaria.

CAPACIDAD RESIDENCIAL

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Tocina y el núcleo de Los Rosales.

En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESIÓN	PREV. TEMPORAL
PERI r/e- R3	SUNC	42.294	0,4651	241	48	24	1C
EDr-R2	SUNC	3.561	1,036	20	11	2	1C
EDr-T3	SUNC	3.149	0,76	17	6	2	1C
EDr-T2	SUNC	8.896	0,76	50	20	5	1C
PERIr-T1	SUNC	11.674	0,76	66	25	7	1C
PERIr-R5	SUNC	19.569	0,73	111	43	11	1C
TOTAL				505	153	51	

SUELO URBANIZABLE

ÁMBITO	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESIÓN	PREV. TEMPORAL
PPr-R2	SUS	101.189	0,76	576	230	58	1C
PPr-T3	SUS	20.718	0,76	169	67	17	1C
TOTAL				745	297	75	



Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas, y la previsión, de desarrollo de los ámbitos de mayor oportunidad para su puesta en carga.

RESERVA DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

En este apartado analizaremos el suelo residencial disponible para Vivienda Protegida.

Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida.

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General vigente al uso pormenorizado de vivienda protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector.

Para el desarrollo de los suelos pendientes de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar el artículo 61.5 de la Ley 7/2002 que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

Tipologías asignadas para la vivienda protegida.

El PGOU no ha establecido una tipología específica asignada a la vivienda protegida sino que cada sector o unidad de ejecución establece una tipología concreta, en relación a la normativa de VPO.

Si bien, lo que se había venido edificando con más frecuencia había sido la tipología unifamiliar en agrupaciones adosadas o en hilera entre medianeras, el nuevo PGOU establece en algunos sectores residenciales la tipología de edificación plurifamiliar siendo apta esta tipología asignada a las parcelas destinadas a vivienda protegida.

Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida.

El PGOU, en relación a la LOUA y la Ley de vivienda protegida, exigen reserva de suelo para el uso de vivienda protegida del 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 153 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 297 viviendas en sectores de suelo urbanizable.



SUELOS DE CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

El aprovechamiento lucrativo del 10% que corresponde al Ayuntamiento se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento. En las Unidades de Ejecución en las que sea vigente la normativa actual, se cederá un 10% de suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado.

En el caso del municipio de Tocina, en cada sector de suelo urbanizable o Unidad de Ejecución en suelo urbano no consolidado, estas cesiones, en los suelos vacantes, corresponderían a un total equivalente a 126 parcelas para usos residenciales, en el futuro desarrollo del PGOU.

CUADROS RESUMEN

En el cuadro siguiente se resumen, en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, aprovechamiento, nº de viviendas y previsiones.

ÁMBITO	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESIÓN	PREV. TEMPORAL
PERI r/e-R3	SUNC	42.294	0,4651	241	48	24	1C
EDr-R2	SUNC	3.561	1,036	20	11	2	1C
EDr-T3	SUNC	3.149	0,76	17	6	2	1C
EDr-T2	SUNC	8.896	0,76	50	20	5	1C
PERIr-T1	SUNC	11.674	0,76	66	25	7	1C
PERIr-R5	SUNC	19.569	0,73	111	43	11	1C
TOTAL				505	153	51	

ÁMBITO	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESIÓN	PREV. TEMPORAL
PPr-R2	SUS	101.189	0,76	576	230	58	1C
PPr-T3	SUS	20.718	0,76	169	67	17	1C
TOTAL				745	297	75	

De acuerdo a esta tabla, la capacidad teórica máxima de actuación del PMVS para los suelos residenciales es de:

- Viviendas en suelo urbano consolidado, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora.
- **505** unidades de viviendas en suelo urbano no consolidado, posibles para la ejecución de nuevas viviendas libres y protegidas, en su caso.
- **745** unidades de viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.



Los datos de población equivalente representan la capacidad habitacional que tiene los distintos suelos residenciales y nos aproxima al número de habitantes que podrían contenerse en los mismos a partir del coeficiente 2,40 hab/viv., genérico, establecido oficialmente.

Estos datos deben servir de base para la realización de una política adecuada de vivienda y de rehabilitación del parque residencial.

CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la LOUA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 505 viviendas en suelo urbano y 745 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.250 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 3.000 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 1.250 viviendas, en parcelas que en su mayoría está sin urbanizar. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio son la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares, siendo la superficie media de las viviendas superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo de cesión públicas, previendo su destino total a vivienda protegida, permitiría la construcción de 51 viviendas en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y 75 viviendas en sectores de suelo urbanizable ordenado.



4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA.

DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas registrados.

- Patrimonio municipal de viviendas

De la información recabada, el Ayuntamiento de Tocina es propietario de las siguientes viviendas:

- C/ Salvador de Madariaga n.º 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14.
- C/ Virgen de Valme n.º 3-1º dcha., 3-1º izq., 3-2º dcha., 3-2º izq..

- Patrimonio municipal de suelo

El PMVS de Tocina lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo. Actualmente forman parte de dicho PMS suelo:

- c/ Bujador, 40 D
- c/ Ciudad de Portobello, n.º 4
- c/ Ciudad de Portobello, n.º 8
- c/ 4 de Diciembre n.º 10 (P)
- c/ 4 de Diciembre n.º 42 (P)

No obstante, de la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 1.250 unidades residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas y libres.

- Plazos de ejecución

Los plazos de ejecución se ajustarán a la programación temporal del PMVS, en su vigencia de 5 años.

- Relación de inmuebles inscritos en el Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas y previsiones de edificación/rehabilitación

En el municipio de Tocina no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 y siguientes de la Ley 7/2002 LOUA mediante “la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación”, para actuar sobre inmuebles con declaración firme de ruina, o solares con dilatado tiempo sin edificar.



PROPUESTA



Inicialmente, se realiza un análisis-diagnóstico, en un cuadro DAFO, como base para la propuesta del PMVS.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Necesidades de vivienda protegida (VP) con renta económica baja o muy baja, registrados como demandantes de vivienda en el RPMDVP.	Ayudas económicas previstas para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Previsión de viviendas de alquiler social ante el incremento del número de personas demandantes a través de los Servicios Sociales. Previsión de nuevos modelos de alojamiento.
Oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio.	Suelo urbanizado y previsto, como reserva futura para VP, en el planeamiento urbanístico y solares y viviendas desocupadas susceptibles de rehabilitación.
No hay suficiente oferta de viviendas protegidas adecuada a la demanda existente.	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras y la movilidad y conectividad.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los salarios) y necesidades de vivienda no cubiertas en alquiler de renta baja. Desconfianza del propietario para alquilar su vivienda.	Previsión de Normativa para Evaluación de Edificios, así como de propuestas de rehabilitación y reurbanización.
Problemática en viviendas ocupadas por grupos de familias en exclusión social (inmigrantes). Población necesitada de alojamiento específico que demanda el uso de todos los servicios municipales.	Concienciación a la población hacia modalidades de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.
Necesidad de adecuación del parque de viviendas existente, así como de los espacios públicos, en relación a las ayudas públicas previstas.	Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulso de la participación ciudadana.



AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Incremento de hogares, descompensado con la falta de oferta de alojamientos, nuevas viviendas, (régímenes de alquiler y venta).	Desarrollo agroindustrial y de servicios metropolitanos de la zona para el desarrollo socioeconómico.
Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social.	Situar en el mercado viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos.
Falta de crédito hipotecario para promotores y adquirientes y paralización de la actividad inmobiliaria.	Generar recursos a partir del PMVS y las cesiones obligatorias de suelo para la promoción de VP pública que complete la oferta de la promoción privada.
Envejecimiento de la población y dificultades, de los jóvenes sin empleo, para acceder a las viviendas existentes o previstas.	Existencia de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda a través de la gestión de programas tales como cooperativas, autoconstrucción u otras actuaciones de interés público.
Déficit de calidad ambiental de algunos espacios públicos y deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.	Propuesta de un Plan de rehabilitación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana.
Desilusión de la población por las soluciones actuales a la problemática de la vivienda.	Impulso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales y vecinales.
Aumento del uso de viviendas inadecuadas ante la paralización de la actividad inmobiliaria.	Redacción de Revisión o Modificación del PGOU para ámbitos residenciales (densidad media y tipología adecuada) para compleción del crecimiento y creación de nuevas áreas de centralidad.
Situación de crisis económica agravada con la falta de creación y diversidad en el empleo.	Concienciación de la población hacia modalidades de transporte más sostenibles. Acciones previstas de Movilidad Sostenible en la AGENDA 21 LOCAL.
Uso masivo del vehículo privado en detrimento de los posibles transportes públicos.	Ayudas europeas, estatales, autonómicas y municipales.
Déficit transitorio para la dotación de subvenciones públicas para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	



1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización.

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

Se establece el programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales, así como su cuantificación y localización y las bases para los procedimientos de adjudicación.

OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

- 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: importante número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler (fundamentalmente en urbanizaciones periféricas del núcleo de población).
- 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 o previstas 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. En su caso, se reorientará la propuesta al alquiler con opción a compra.
- 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 (fundamentalmente viviendas de entidades bancarias con procesos de ocupación irregular de dichos inmuebles).
- 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 existente en el municipio (viviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad).



- En caso de ser necesario, se cubrirán las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñando e implementando en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

ESTRATEGIAS

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación, en el que se definirán de manera detallada.

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en varios grupos:

- Estrategias de acceso a la vivienda

Estrategias en relación con el uso adecuado y cumplimiento de la función social de las viviendas.

Se establece la definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente:

En relación a las viviendas deshabitadas, se prevé lo siguiente:

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible, por la adhesión al Plan de ajuste municipal.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

- No se prevé actuación alguna, dado que con la crisis inmobiliaria no hay promociones de viviendas de construcción en el municipio, ni públicas ni privadas, solo actuaciones de construcción de viviendas unifamiliares.
- Se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a cooperativas o autoconstrucción.

En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las



suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.

- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.
- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.

En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, tendríamos:

- En los equipamientos SIPS, no se prevé su reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- Las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler.

Respecto a las promociones de viviendas de la Junta de Andalucía, no se han vuelto a realizar promociones de viviendas públicas en el municipio. El mantenimiento lo realizan los propietarios, al haber sido en régimen de venta, y en las viviendas en régimen de alquiler el mantenimiento lo realizan los inquilinos.

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo público, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento o Junta de Andalucía y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados:
 - Concertar con la Consejería de Fomento y Vivienda alguna promoción pública de viviendas sociales en terrenos de propiedad municipal.
 - Reajuste de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas sociales como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social.



- Aprobación de la ordenanza fiscal y reguladora de calificación de vivienda protegida.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes:
 - Cuantificar una partida municipal de ayudas en materia para posibilitar el acceso a personas con mayores dificultades económicas. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda para realización en régimen de cooperativa, así como la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, y el impulso de nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda:
 - Impulsar la autoconstrucción, preferentemente mediante la constitución de cooperativas de viviendas.
 - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en general y en particular para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.

Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

Como estrategias relacionadas con el patrimonio público de suelo y su gestión, se prevén para las cesiones futuras de aprovechamiento al Ayuntamiento, y actuaciones en las parcelas dotacionales, compatibles con los equipamientos previstos, junto con el patrimonio público de suelo existente.

La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado existente, se pondrán al servicio de las actuaciones programadas, para completar las actuaciones y necesidades de vivienda, en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra más urgentes.

No hay definición de posibles áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto, de la información recabada.

Sobre la gestión de patrimonio municipal de vivienda y suelo (PMVS) se propone adoptar las siguientes determinaciones:

El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento, en ejecución del planeamiento, deberán vincularse a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS:

- Se mejorará el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con sus bienes y recursos.



- Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión en aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.

Dentro de las estrategias relacionadas con el PMVS se consideran también necesarias las siguientes:

- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas:
 - Cesiones obligatorias por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
 - Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas e impulsar la redacción de su ordenanza reguladora.
- De aquellos terrenos del PMVS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas:
 - Búsqueda de programas de interés público con objeto de la mejora del municipio, para dotaciones y para alojamientos compatibles.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda:
 - Formular un Plan Especial de Protección de zonas de especial necesidad, principalmente sobre aquellas zonas con problemática detectada (zonas de infravivienda o marginales del casco urbano).

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

En relación a estas estrategias, se prevén las siguientes actuaciones en el 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, y a la programación prevista, en el sentido de fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida. Se prevén las actuaciones contenidas en el planeamiento vigente del municipio, orientadas a la colmatación del suelo urbano no consolidado, y del suelo previsto urbanizable residencial en el planeamiento vigente.

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística existentes o previstos se podrán plantear algunos posibles ajustes, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas. Entre ellos:

- Modificación o revisión parcial de aquellos ámbitos residenciales, para el uso pormenorizado de vivienda protegida, en sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología



edificatoria) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada:

- Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
- 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 ejecuten en los plazos previstos:
 - Asesoramiento a los promotores privados.
 - Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.
 - Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.

- Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen actuaciones que van 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 se establecen los criterios que facilitan la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda:

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas construidas sin licencia de utilización, así como de desahucios y del “stock” de viviendas sin vender ni alquilar, con el objetivo de su incorporación al mercado local de vivienda.
- Concienciar a los vecinos y vecinas del municipio hacia un uso adecuado del parque residencial y espacios públicos correspondientes, para la conservación y adecuación del entorno.



- Aplicación de medidas de fomento según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal:
 - Puesta en marcha de los distintos programas de la Administración pública conforme aprobación de órdenes reguladoras y convocatorias.

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

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

En relación a estas estrategias, y el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, en la información y diagnóstico previo, y teniendo en cuenta la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación, se establecen las siguientes:

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto.

Dado el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal:

- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI.
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamiento, priorizando en la adjudicación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda (vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad) del municipio, principalmente viviendas desocupadas en las zonas más antiguas del casco urbano, y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones, realizamos las siguientes propuestas:

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler en relación a los demandantes del RMDVP.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.



La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad:

- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal y Servicios Sociales del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.
- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

Se prevé la inclusión de programas de actuaciones que inciden, de forma general, en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, y de su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo en el municipio, tales como:

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público el Ayuntamiento apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se prevén en el Plan:

- Actuaciones 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:
 - Asesoramiento y tramitación de ayudas bajo programas estatales o autonómicos destinados a la construcción sostenible.
 - De las ayudas aprobadas como medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social a través del Programa Extraordinario para suministros mínimos vitales y prestaciones de urgencia social, destinar un porcentaje a la rehabilitación y conservación de inmuebles.
- Establecimiento de 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:
 - Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.



- Impulso de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo:
 - Desde las distintas áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.
 - Tramitación municipal de los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

Se plantea también a corto y largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles:
 - Apoyados en dotaciones presupuestarias de Programa de Fomento del Empleo Agrario (PFOEA) para la mejora de infraestructuras.
 - Otros programas operativos europeos, como el programa autonómico “Ciudad amable”.
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

- Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía

Se propone dotar de mayores recursos a corto, medio y largo plazo al Área de Vivienda y Rehabilitación y al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Tocina, que deberán contar con más funciones para el desarrollo del PMVS, tanto para planificación, como de gestión y ejecución, como de coordinación, de difusión de programas y ayudas, y de observatorio y de concertación con la Administración de la Junta de Andalucía.



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

Se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes prestaciones a la ciudadanía:

- Mantenimiento de datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas vacías, solares, áreas de rehabilitación, etc. Todos aquellos datos sobre vivienda que aporten información detallada:
 - Generación de un Sistema de Información Geográfica municipal. Permitirá localizar geográficamente información específica necesaria para el análisis y gestión de vivienda y suelo.
 - Recopilación de datos estadísticos y padronales, de interés municipal, para estudios sobre vivienda y su georreferenciación.
- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras Administraciones públicas en materia de vivienda:
 - Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social:
 - Programa de concienciación a la ciudadanía, apoyo y asesoramiento por parte de la Oficina Local de Vivienda a los propietarios/as y demandantes de vivienda.
 - Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.
- 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:
 - Colaboración con convenios municipales y Administraciones Públicas para desarrollar programas en defensa de los/as vecinos/as y evitar la exclusión social.
 - Impulso del Programa en Defensa de la Vivienda firmado con la Consejería de Fomento y Vivienda, para evitar desahucios en el municipio.
 - Cooperación y trabajo en equipo entre los Servicios Sociales Municipales, la Oficina Municipal de Información al Consumidor (O.M.I.C.) y el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida bajo el Programa en Defensa de la Vivienda.



- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.
 - Información para la ciudadanía sobre el uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas.

En relación al 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, se plantean las siguientes actuaciones:

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

Se prevé el asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, principalmente en el casco urbano, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento.

- 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, que las sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.

Se prevé la información a través de los Servicios Sociales Municipales para la asistencia ante desahucios de los ciudadanos afectados, para evitar su exclusión residencial y social, a través de un registro específico, para facilitar el acceso a una vivienda (alquiler social), en los regímenes más adecuados, aunque, afortunadamente no ha habido muchos desahucios en el municipio, de la información municipal correspondiente, y se han reorientado a través de alquileres sociales.

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

Está prevista la información a los ciudadanos sobre lo previsto legalmente y técnicamente para favorecer las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, tanto las viviendas unifamiliares como las plurifamiliares, en base a los manuales de mantenimiento autonómicos al efecto.

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

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación:
 - Adecuación de recursos en la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda



- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia de energética:
 - Difusión de información en materia de vivienda desde los servicios municipales.

En relación al 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, se realizan las siguientes acciones:

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo del Ayuntamiento.

- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose 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 y habitabilidad.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

También se prevé la 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. En ella se creará 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.

Estos servicios se realizarán desde la oficina municipal del Ayuntamiento para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación, y para la gestión de los registros públicos.

Se propone un posible instrumento:

- Creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
 - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda.
 - Uso de medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).



2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Se establece la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis-diagnóstico hecho con anterioridad y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se procurará la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos, incorporando, en su caso, los mismos en el ANEXO correspondiente.

MEMORIA

Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

Estas actuaciones se agrupan en vivienda y rehabilitación, desglosados en los programas que el Ayuntamiento va a poner en marcha:

A. Vivienda

- Acceso y uso eficiente del parque residencial existente

- 1.- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.

Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los inquilinos, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a la solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

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

Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los ciudadanos en riesgo de exclusión social, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a la solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

- 3.- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.



El Ayuntamiento tiene previsto la creación de un registro de oferta de viviendas para la permuta de viviendas entre particulares y entre éstos y las viviendas públicas. Dicho registro será gestionado por los servicios municipales correspondientes.

4.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

A través de los servicios municipales se controla la gestión y mantenimiento del parque público existente, salvo el que existe en alquiler perteneciente a la Junta de Andalucía, que lo mantienen los propios inquilinos, en acceso diferido a la propiedad, o la propia Entidad autonómica correspondiente.

Actualmente el Ayuntamiento dispone de un mínimo parque público propio construido, aunque no obstante realizará la gestión del nuevo patrimonio público resultante de las operaciones establecidas en este Plan. En las viviendas públicas de la Junta de Andalucía, gestionadas por AVRA, dado el progresivo acceso diferido a la propiedad, los mismos usuarios mantienen las viviendas.

• Promoción de vivienda / alojamiento

- 1.- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.

Se prevé, como se ha dicho, el fomento de las viviendas del alquiler de las viviendas desocupadas en el casco urbano, previa rehabilitación, para el alojamiento temporal, así como una actuación municipal en inmuebles de equipamientos, previa rehabilitación, debiéndose establecer la compatibilidad de usos.

- 2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

En las actuaciones municipales de las viviendas previstas referidas se prevé la cesión de suelo para la autoconstrucción de viviendas u otros regímenes, con el asesoramiento adecuado para la solicitud de ayudas correspondientes.

- 3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.

El Ayuntamiento aplicará el régimen jurídico vigente para la realización de las actuaciones protegidas tanto en materia de vivienda como de alojamiento relativas al patrimonio municipal de suelo.

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



En base a la ordenanza reguladora del RPMDVP, la adjudicación de las viviendas públicas en los distintos regímenes se realiza por sorteo. No obstante, se atienen los diferentes cupos legales establecidos.

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

La reserva de vivienda protegida, tal como se ha comentado, en los planeamientos de desarrollo se atenderá a los porcentajes de cada categoría establecidos anteriormente, en relación a lo previsto en la normativa correspondiente.

Es importante la posibilidad de puesta en carga de las parcelas residenciales que se tramitarán en las áreas de oportunidad metropolitanas planteadas.

- Suelo

El Ayuntamiento de Tocina en la actualidad es propietario de parcelas residenciales y de SIPS.

Respecto a estos suelos de su propiedad, la intención del consistorio es ponerlos en carga (ponerlos a la venta, que destinará a lo que ha fijado como sus principales objetivos, conseguir llevar a cabo la rehabilitación de todo el parque de viviendas que necesitan de este tipo de intervención, la ayuda al alquiler de viviendas desocupadas y la creación de una cooperativa de viviendas para personas jóvenes, con recursos limitados y a bajo precio).

- 1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Plan prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización en el vigente PGOU, no hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado.

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

Respecto a los suelos procedentes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo, se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.

- 3.- Gestión de suelo.

Tal como se prevé y se ha comentado, solo habría que potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo, incluso



cambiando el sistema de gestión privado por otro público en su caso, para la obtención de un mayor patrimonio municipal de suelo.

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

En el análisis-diagnóstico se ha establecido la cuantía de la reserva de suelo para vivienda protegida, que será la resultante de los distintos ámbitos de urbanización, que una vez puestos en carga, solucionarán la necesidad de viviendas del municipio establecidas, en concreto, en un total de 153 viviendas reservadas por el planeamiento general vigente.

B. Rehabilitación

Tal y como queda reflejado en el apartado del PMVS de Tocina, la eliminación de la infravivienda y rehabilitación de inmuebles en mal estado es una prioridad de este Plan. Se establecerán los programas convenidos con la Consejería de Fomento y Vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia. Los programas tendrán como objetivo rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial. De cualquier manera el Ayuntamiento de Tocina impulsará un Programa Municipal de mejora y transformación de viviendas e infraviviendas, para los próximos 5 años, según el número de solicitudes por atender y de sus posibilidades económicas procedentes del patrimonio municipal de suelo.

El Ayuntamiento podrá proteger y financiar actuaciones de emergencia en materia de rehabilitación, debidamente justificadas por los Servicios Técnicos y Asistenciales del municipio, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante Resolución del Órgano Municipal que corresponda, que contendrá además, las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

• Actuaciones para la eliminación de la infravivienda.

Se establece el siguiente programa:

- Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

Las actuaciones de rehabilitación y puesta en alquiler de las viviendas deshabitadas del centro urbano del municipio servirán para la solución de los problemas de infravivienda, junto con las actuaciones de los servicios sociales municipales para las actuaciones sociales que propicien el alquiler de estas viviendas y la integración social de la población residente.



- Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Se establecen los siguientes programas:

- 1.- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

En el municipio hay un número pequeño de edificaciones plurifamiliares, constituida como comunidades de propietarios, que pueden optar a las subvenciones establecidas para rehabilitación y eficiencia energética en los planes estatal y autonómico de vivienda.

- 2.- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

Se prevé la información y fomento de este tipo de rehabilitaciones por el municipio, dada la experiencia tenida de programas anteriores, tanto el asesoramiento como la información y gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas con deficiencias en su condiciones básicas de habitabilidad, tanto para los planes estatal como autonómico de vivienda, así como las bonificaciones municipales correspondientes y previstas.

- Mejora de la ciudad existente.

Se establecen los siguientes programas:

1. Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

En el municipio no hay zonas degradadas a estos niveles en relación a procesos de segregación urbana y problemas de carácter habitacional que afecten a sectores ciudadanos en riesgo de exclusión social, por lo que no hay que plantear actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana, solo de actuaciones urbanas de rehabilitación de inmuebles deshabitados y con algunos problemas puntuales de mejora de la habitabilidad.

2. Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

Tal como se ha dicho, se promoverán y captarán las ayudas correspondientes para garantizar las condiciones de habitabilidad óptimas de los inmuebles y espacios urbanos con problemas puntuales, estableciendo la tramitación de ayudas para mejorar la eficiencia



energética de los espacios públicos y los edificios públicos, en fomento de la rehabilitación urbana y edificatoria., fundamentalmente en la zona de casco tradicional del núcleo.

3. Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como espacio colectivo.

Estas actuaciones, comentadas anteriormente, se establecen en los espacios urbanos enumerados y en el acondicionamiento de los parques y áreas de juego municipales, para garantizar una ciudad más sostenible y la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, así como en los espacios periurbanos referidos.

C. Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento, para garantizar una efectiva implantación del Plan municipal de vivienda, en relación a los planes estatal y autonómico.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES

- Actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Municipal de vivienda de la Junta de Andalucía:

- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER.
- EDIFICACIÓN DE PARCELAS MUNICIPALES PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD / ALQUILER A TRAVÉS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.
- EDIFICACIÓN DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO UN EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES TASAS MUNICIPALES.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.



- Fichas de las actuaciones previstas.

Para las actuaciones previstas se debe elaborar, por el municipio, una ficha con el contenido siguiente: Descripción; Programación temporal; Viviendas a las que afecta; Evaluación económica financiera; Gestión y evaluación; Observaciones; ..., para una concreción más adecuada, en el desarrollo del PMVS.

VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el B.O.P., si bien tendrá efectos desde la aprobación del mismo en el pleno municipal. Su vigencia se extenderá durante cinco años, y en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Al concluir el marco temporal fijado se realizará una evaluación final que servirá de base para la planificación de las futuras políticas municipales de vivienda, así como revisiones anuales.

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

Las actuaciones previstas se programan para el quinquenio del PMVS, en función de la evaluación anual de las necesidades, dada la entidad de las actuaciones previstas.

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Contiene la descripción de los recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, con la consigna del grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

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

Las actuaciones previstas en el PMVS deben financiarse por el presupuesto de las Administraciones Locales (Ayuntamiento y Diputación), Autonómica y Estatal.

La Administración Estatal presenta una serie de programas contemplados en el Anexo I del presente Plan.

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, celebrarán encuentros con la Comunidad Autónoma a través de la Consejería de Fomento y Vivienda, responsable de esta área, para cerrar "acuerdos-programas" con el municipio de Tocina, en su caso. Por tanto, parte del PMVS se financiará con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación en conciertos o convenios con la Consejería de Fomento y Vivienda.



El Ayuntamiento de Tocina contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

Por su parte, el Ayuntamiento de Tocina con la intención de lograr alcanzar los objetivos, destinará de su presupuesto general una dotación adicional de manera específica. A ello espera sumar y contar con el apoyo y el mayor respaldo económico a todas sus propuestas con la Junta de Andalucía, pudiéndose para ello acoger a cada uno de los programas que al efecto provengan de la Administración Autónoma y Estatal.

Actualmente no hay recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, pero en el desarrollo del PMVS hay el compromiso del Ayuntamiento de asignar, en próximos presupuestos, las cuantías correspondientes, con la asignación pública económica, de la información recabada.

Las actuaciones previstas son públicas, apoyándose las pocas iniciativas privadas de urbanización de suelo y edificación.

Actualmente el Ayuntamiento de Tocina tiene aprobado el presupuesto municipal para 2020.

La situación financiera del Ayuntamiento, de la información recabada, es normal, en una situación de transitoriedad económica, que permite, en el futuro, garantizar la ejecución del Plan municipal de vivienda y suelo en sus objetivos, en la línea estabilidad presupuestaria. Por lo tanto hay sostenibilidad económica en los recursos municipales, y en la evaluación económico-financiera de los recursos económicos, lo que viabiliza las actuaciones previstas del PMVS, dada la estabilidad presupuestaria vigente.

El Ayuntamiento, dentro de su política de vivienda y suelo, aparte de potenciar las actuaciones previstas en el PMVS, prevé la bonificación de los impuestos y licencias relacionados con la promoción y rehabilitación residencial, para cubrir la necesidad de vivienda del municipio.



GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

Se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes públicos que lo llevarán a cabo y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.).

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Tocina se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería competente en Fomento y Vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento. El informe de evaluación contendrá al menos las siguientes circunstancias, entre otras:

- Modificaciones urbanísticas de la población, planeamientos aprobados, sectores finalizados.
- Adaptaciones que hayan sido necesarias.
- Grado de cumplimentación de las acciones previstas.

El equipo técnico además del informe anual, podrá emitir informes cuando lo considere necesario, bien sea de tipo general o específico.

Se definirán también dos tipos de indicadores de evaluación en el informe:

- Los de gestión que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal.
- Los de resultado o impacto que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.

Dicha gestión y evaluación se realizará a través de la Comisión municipal de seguimiento establecida en detalle posteriormente, con periodicidad de reunión anual.

Indicadores

Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén **indicadores** acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación o programa. Son indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o de impacto del nivel de desempeño de los objetivos.

Se definen dos tipos de indicadores:

- Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > identificación de las viviendas vacías que no reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar.

Se llevarán a cabo por medio del Servicio municipal que gestiona el Catastro.



- Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituidas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio > nº de viviendas de inserción social implementadas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial > nº de personas, procedentes de desahucios, realojadas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

No obstante, a propuesta del Observatorio de la Vivienda de Andalucía (OVA) se establecen los siguientes indicadores básicos, que pueden ser utilizados por el Ayuntamiento:

- Vivienda asequible (esfuerzo familiar, media en ámbitos regionales)
- Mercado del alquiler y venta (precio/m², localización, evolución)
- Registros municipales de demandantes de vivienda protegida (Perfil, evolución, renta disponible de demandantes y población en general)
- Modelo de ciudad sostenible (buenas prácticas de intervención y gestión)
- Planes municipales de vivienda y suelo (sistematización de información, diagnóstico, propuestas)
- Stock de vivienda, vivienda vacía (Nº, localización, características)
- Desahucios (Nº, en ámbitos regionales, municipio y distritos censales, perfil socio-económico, evolución)
- Infravivienda (Mapa urbano), etc.



Comisión de seguimiento del Plan

El Área de Vivienda y Rehabilitación y resto de servicios municipales relacionados del Ayuntamiento de Tocina serán los encargados de realizar las siguientes funciones en relación con el Plan Municipal de vivienda y suelo:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento del PMVS tendrá la función de asesorar e informar sobre la evolución del PMVS, así como de las modificaciones o sugerencias que correspondan al ámbito de sus funciones. Deberá emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento tendrá la función de asesorar e informar sobre los “convenios-programas” si estos existieran, y en caso afirmativo, la comisión deberá reunirse y emitir un informe de evaluación anual sobre dichos convenios.

En este apartado se definen los integrantes de la Comisión de seguimiento del Plan, integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado/s del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.
- Representante/s de los Servicios técnicos municipales.
- Representante/s de los Servicios sociales municipales.
- Representante/s de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante/s de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.

3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Se establecen genéricamente y se establecerán las actuaciones previstas de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental, en su caso. Dichas actuaciones se establecen en distintos niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos, ..., en su caso.

Partiendo desde la base que el derecho a la vivienda aparece recogido en el artículo 47 de la Constitución Española dentro del título de derechos y deberes fundamentales de los ciudadanos, varios son los factores que nos van a marcar las pautas para establecer un Plan de intervención Social.

En primer lugar, la crisis llegada en los últimos años, ha supuesto un agravamiento del acceso a la vivienda de una parte significativa de la población que ha visto dificultado su derecho a la misma



por no poder atender a las obligaciones de una hipoteca, desempleo, pérdida de salario y recortes en políticas públicas motivados por la austeridad.

Por otro lado, debemos reflexionar para luchar contra la pobreza y la exclusión social, dónde las personas con menor recursos económicos y aquellas con discapacidad, van a ser unos los ejes prioritarios de atención en esta corporación.

Por su puesto, y lejos de crear ningún tipo de debate, serán estudiados otros sectores más pormenorizados como el acceso a una vivienda de personas jóvenes con el deseo de emancipación, inmigrantes, madres solteras,...

Es por tanto todo un reto para esta corporación dar cabida y solución a ésta problemática, por lo que nos proponemos definir y organizar una oferta de viviendas social que incida en las condiciones de vida de los más vulnerables, buscando los medios para obtener una oferta suficiente de viviendas asequibles en condiciones de habitabilidad impulsando entre otras, actuaciones en el propio casco histórico para fomentar la venta o el alquiler.

La vivienda social, será en la medida de lo posible, otro foco de inversión prioritario en materia de urbanismo.

Entre otros aspectos, vamos a marcar un PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un periodo muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).

Tal como prevé el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se prevé el fomento de la participación de los agentes económicos y sociales más representativos del municipio en el PMVS y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan.
- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población.
- los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

Se desarrolla en tres fases:

- 1.- La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.
- 2.- La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.
- 3.- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

Se procede a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Desde el inicio, se transmite a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

Se fomenta la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del Ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al Ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, previo a la aprobación del Plan, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos para la definición de las propuestas definitivas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas (sesiones colectivas de devolución, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa



de planos, exposición interactiva, taller de programación, así como otras técnicas de participación, etc.).

Inicialmente se realizó una comunicación municipal a través de la web del inicio de la redacción del PMVS. Posteriormente se realizó una encuesta tipo a los ciudadanos de Tocina, fomentando el conocimiento y participación en el Plan de vivienda por vivienda. De este trabajo de campo se realizó, a través de una encuesta, un resultado estadístico.

Todo ello supuso un fomento de la participación de los ciudadanos y el fomento de la inscripción de los interesados en el Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida.

Así se obtuvieron los datos y se realizó una valoración de la opinión pública.

Con el presente documento se realiza la elaboración del programa de actuación (propuestas), que supondrá la participación de los ciudadanos y grupos cualificados en los temas específicos del Plan, incluso la participación pública en la realización y presentación de alegaciones sobre el Plan.

Una vez aprobado el Plan e informado por la Consejería competente en vivienda, se evaluará periódicamente el nivel de cumplimiento temporal y el resultado de los objetivos establecidos.

El PMVS de Tocina se ha construido colectivamente.

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, se ha pretendido recoger las acciones de comunicación realizadas y previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Para ello hemos formulado en su conjunto una propuesta del Proyecto de Comunicación y Participación pública para el PMVS, que nos ayuda a planificar, a pensar en lo que vamos a realizar, cuando lo realizaremos y en cómo nos planteamos conseguir la idea que tenemos.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad.

Para la elaboración de nuestro Plan de Comunicación hemos tenido claro los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El Plan de participación ciudadana tiene unos contenidos mínimos. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el PMVS, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo. Para ello, se precisa que la sociedad de Tocina se exprese a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales de Tocina.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas. Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.



- OBJETIVOS, PROPUESTAS Y ACCIONES.

Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía hemos necesitado:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
 - Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.
 - Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
 - Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
 - Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda, así como las necesidades de la vecindad en materia de adecuación de vivienda, a través de los servicios municipales.
 - Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
 - Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.
 - Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
 - Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.
- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN (AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES, ASOCIACIONES PROFESIONALES Y VECINALES, CONSUMIDORES, COLECTIVOS SOCIALES, SECTORES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA).**

Os presentamos las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se han llevado a cabo. Se ha tratado de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y comprensivo.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Tocina
Responsables	- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Tocina en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU. Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Dístico informativo, en su caso.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.



ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Encuesta: se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y pagina web. Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	- Técnicos Municipales. - Sevilla Activa SAU (asesoramiento)
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación - Informático municipal en su caso. - Recursos de Sevilla Activa SAU.
Canales de comunicación	- Encuesta en sí. - Medios de comunicación. - Redes sociales.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS	
DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: - Ayuntamiento.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	- Ayuntamiento. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.



EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS	
Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal.</i> <i>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</i> <i>Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i>
Objetivos	<i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i>
Responsables	- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condiciones	Se pueden proponer en dos momentos: - Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento). - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Notas de prensa. - Medios de comunicación (prensa, radio). - Redes sociales. - Enviar invitaciones desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. - Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente. - Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcaldía y Concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. - Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Nota de prensa. - Medios de Comunicación (radio, prensa). - Redes sociales (Ayuntamiento).
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.



- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en el Salón de actos del Ayuntamiento.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.



ANEXOS.



I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1 Población y demanda residencial.

POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Padrón municipal y encuesta de población activa (INE)

edad y sexo	Mujer	Varón	Total	fecha de los datos
de o a 14 años			63	2017-2109
de 15 a 49 años			251	
más de 50 años			279	
		TOTAL	593	

actividad	%	Total población	año 2018
paro	588	12,63	9646

		AÑO 2017
agricultura		2328
industria		99
construcción		333
servicios, comercio, hostelería		6690
hogares según tamaño (censo 2011)	personas	núcleos familiares
	1 persona	559
	2	920
	3	843
	4	776
	5	147
	>5	

Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

solicitudes e inscripciones	%	ene-20
solicitudes	22	
inscripciones	20	
forma de acceso		
Alquiler	8	20%
Alquiler Opción Compra	15	35%
Compra	19	45%
sexo		
Mujer	9	45,00%
Varón	11	55,00%
edad		
< 35 años	13	65,00%
> = 35 a < 50 años	7	35,00%
>= 50 a < 65 años	0	
>= 65 años	0	
iprem de los inscritos en rango de		
0-1	16	80%
1,01-1,50	3	15%
1,51-2,50	1	5%
2,51-3,50	0	
3,51-4,50	0	
4,51-5,50	0	
composición familiar		
familia monoparental	1	
familia numerosa	1	
nº de miembros	40	

Análisis demográfico

proyección de población y hogares	habitantes	hogares	
proyección año 2018	9.646	3575	0,57%
proyección año 2020	9.626	3738	
proyección año 2030	9.554	3876	

Análisis de necesidades de vivienda

necesidades generales según dinámica poblacional		
colectivos de atención especial		
sin techo		
sin viviendas		datos servicios sociales municipales
vivienda insegura		en proceso legal de desahucio*
vivienda inadecuada	0	infravivienda, hacinamiento, inaccesible



I.2 Parque de viviendas, oferta y mercado.

PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación

nº viviendas totales	4459
nº viviendas de más de 50 años	1503
nº viviendas anteriores a 1981	2241

superficie y programa

<30 m2	--	1 habitación	--
30-60 m2	297	2 habitaciones	--
61-75m2	209	3 habitaciones	303
76-90m2	774	4 habitaciones	727
>90m2	2093	>4 habitaciones	2143

accesibilidad

accesibles	84
no accesibles	3674
	total edificios
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	39
	3768

infravivienda

0

régimen de tenencia, titularidad y uso

nº viviendas totales	4459
en propiedad	1768
en alquiler	260
principales	3374
secundarias	272

viviendas deshabitadas

vivienda pública

813

oferta y mercado

	nº viviendas	precio medio por vivienda	por m2	
en venta	62	755	eur/m ²	sep-19
en alquiler	1	3,1	eur/m ² mes	

nº capacidad viviendas

Patrimonio Municipal de Suelo Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Organo de gestión

Datos básicos de población y vivienda

existente

	nº habitantes	previsto	%
	9646	crecimiento nº habitantes	-10 %
	nº inscripciones RMDVP	nº nuevas familias	
Censo 2011	4459	viviendas totales	
2011	813		
2011	a rehabilitar		
ayudas rehabilitacion concedidas		Convocatoria 2009	
adecuacion funcional basica			
infravivienda	0	propuesta infravivienda	
2017	protegidas	protegidas	
2016	públicas	públicas	
	en alquiler	en alquiler	
alojamientos transitorios		alojamientos transitorios	



II.-Programa de actuación. Resumen.

VIVIENDA		n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
acceso y uso eficiente del parque residencial existente					
actuaciones en defensa de la vivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
puesta en mercado de vivienda deshabitada	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
alquiler social	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
permuta de viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
parque público	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA	
promoción de vivienda / alojamiento					
promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler	153	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVS.	
cesión de uso					
alojamientos transitorios	5	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVS.	
suelo					
Patrimonio Municipal de Suelo	5	ANUAL	5 AÑOS	PARCELAS MUNICIPALES	
registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas					
reserva de suelo para vivienda protegida	153	ANUAL	5 AÑOS	AMBITOS PGOU	
REHABILITACIÓN					
infravivienda					
eliminación de infravivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
parque residencial					
parque residencial edificios	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
parque residencial viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
mejora de la ciudad existente					
actuaciones de rehabilitación integral	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
proyectos piloto					
espacio público	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO	
INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA					
oficina local	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO	
registro	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO	



III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

(Se incorporarán en el proceso temporal de tramitación y desarrollo del PMVS).



IV.-Otros

1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA.
2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA.
3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.
4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.
5. LEGISLACIÓN.
6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS



1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, constituye el marco normativo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

- 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 en régimen de alquiler.
- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- 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 conjunto 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 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 y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan 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 de 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.



2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA

Programas de vivienda:

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, con objeto de hacer real y efectivo al derecho a una vivienda digna y adecuada, establecen actuaciones en desarrollo de distintos programas:

- Viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción.
- Fomento del parque público y residencial de viviendas en alquiler.
- Programa de cooperativas de viviendas protegidas.
- Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
- Programa de permutas protegidas de vivienda.
- Programa de mejora y mantenimiento del parque público de viviendas de la Junta de Andalucía.
- Programas de transformación y eliminación de la Infravivienda
- Programa de Rehabilitación residencial y urbana

Criterios de cálculo:

a. Módulo Básico Estatal (MBE).

El Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía fija el módulo básico en 758€ por metro cuadrado útil de vivienda.

b. Ámbito territorial.

Tocina se incluye en el Ámbito Territorial General para la aplicación del Precio de referencia y máximo de venta y renta.

c. Cálculo del Precio Máximo de Venta (PMV).

1. Precio máximo de venta de vivienda
 $PMV = C1 \times C2 \times MBE \times S1$
2. Precio máximo de venta de anejos vinculados
 $PMV = C1 \times C2 \times MBE \times S2 \times 0.60$

Siendo:

- C1 = Coeficiente de ámbito territorial.
- C2 = Coeficiente de protección pública.
- S1 = Superficie útil de vivienda.
- S2 = Superficie útil de espacios vinculados.



d. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Vivienda de Protegida de régimen especial, para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM y para alojamientos protegidos.

1. Vivienda.

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.137 €/m² útiles (1.50x758)
- Superficie útil máxima 90 m²
- Precio máximo de venta de la vivienda 102.330 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,28
- Superficie construida máxima de vivienda 115,2 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 888,28 €/m²

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 682,20 €/m² útil (1,50x758x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m² (garaje (25 m²)+ trastero (8 m²))
- Precio máximo de venta 22.512,60 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,10
- Superficie construida máxima 36,3 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 620,18 €/m²

3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)

- Precio máximo de venta de la vivienda (1+2) 124.842,60 €
- Superficie construida máxima de vivienda (1+2) 151,5 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 824,04 €/m²

e. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Vivienda de Protegida de régimen general

1. Vivienda

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.212,80 €/m² útil (1,60x758)
- Superficie útil máxima 90 m²
- Precio máximo de venta de la vivienda 109.152 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,28
- Superficie construida máxima de vivienda 115,2 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 947,5 €/m²

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 727,68 €/m² útil (1,60x758x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m² (garaje (25 m²)+ trastero (8 m²))
- Precio máximo de venta 24.013,44 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,10



- Superficie construida máxima 36,3 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 661,53 €/m²

3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)

- Precio máximo de venta de la vivienda (1+2) 133.165,44 €
- Superficie construida máxima de vivienda (1+2) 151,5 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 878,98 €/m²

f. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Viviendas Promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso.

0,80 x precio de referencia x t/75, siendo t el número de años que restan de uso

Reserva vivienda protegida a personas con movilidad reducida

El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, establece que “Los edificios de *uso Residencial Vivienda* dispondrán del número de *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva* según la reglamentación aplicable”.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, dedica a la accesibilidad el Capítulo V del Título I “Derecho a la vida independiente”, que comprende los artículos 22 a 34. En el artículo 32.1 se establece que “En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad. Las viviendas objeto de la reserva prevista en este artículo destinadas al alquiler, podrán adjudicarse a personas con discapacidad individualmente consideradas, unidades familiares con alguna persona con discapacidad o a entidades sin ánimo de lucro del sector de la discapacidad, siempre que en este último supuesto se destinen por esas entidades a la promoción de la inclusión social de las personas con discapacidad y de la vida autónoma, como viviendas asistidas, viviendas compartidas, viviendas de apoyo o a proyectos de vida independiente de personas con discapacidad.” Así mismo en el artículo 34.3 se establece que “...las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.”



No obstante, la reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos en Andalucía se regula en el artículo 111 del 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, que literalmente dispone:

“A fin de garantizar a las personas con movilidad reducida permanente el acceso a una vivienda, a través de la compra o el alquiler de la misma, en los proyectos de viviendas protegidas y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y las entidades vinculadas o dependientes de las mismas, sean promovidas por las personas o entidades promotoras públicas o privadas, se reservarán viviendas con las características establecidas en la Sección 4.^a del presente Capítulo en función a las siguientes proporciones: de 17 a 39 viviendas: 1 vivienda; de 40 a 66 viviendas: 2 viviendas; de 67 a 99 viviendas: 3 viviendas; de 100 a 133 viviendas: 4 viviendas; de 134 a 165 viviendas: 5 viviendas; de 166 en adelante: 3% redondeado ($\geq 0,5$ al alza; $< 0,5$ a la baja).”

Así mismo, en el artículo 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los derechos y la atención a las personas con discapacidad en Andalucía, se recoge la reserva de vivienda de las personas con discapacidad, en los proyectos de vivienda protegidas o suelos destinados a vivienda protegida, así como de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades vinculadas o dependientes de estas.

En los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de los Ayuntamientos, las personas con movilidad reducida que deseen acceder a una vivienda accesible deben inscribirse dentro del cupo especial para demandantes con movilidad reducida.



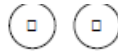
3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.



ENCUESTA PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO



(<http://www.tocinalosrosales.es/es/index.html>)



ENCUESTA PARA EL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

#CIUDADANÍA ([HTTP://WWW.TOCINALOSROSALES.ES/ES/BUSQUEDAS/?](http://www.tocinalosrosales.es/es/busquedas/?formcategoryfilter=/sites/tocina/categories/temas/ciudadania&formtypefilter=PM-Noticia)

formcategoryfilter=/sites/tocina/categories/temas/ciudadania&formtypefilter=PM-Noticia) #OBRAS ([HTTP://WWW.TOCINALOSROSALES.ES/ES/BUSQUEDAS/?](http://www.tocinalosrosales.es/es/busquedas/?formcategoryfilter=/sites/tocina/categories/temas/obras&formtypefilter=PM-Noticia)

formcategoryfilter=/sites/tocina/categories/temas/obras&formtypefilter=PM-Noticia)

07/01/2020

En cumplimiento de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y del derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, el Ayuntamiento de Tocina pone en marcha la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Este documento recogerá las necesidades de vivienda del municipio, y detallará las medidas que se deben impulsar desde el Gobierno Local para responder a esta demanda.

Para iniciar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Tocina se hace necesario realizar un profundo estudio y conocimiento de la situación local en materia de vivienda, analizando aspectos como la demanda real de vivienda, la situación del parque residencial existente o el mercado inmobiliario. Es importante la participación de todos y todas para toma de decisiones sobre vivienda, porque el plan debe atender la problemática esencial de la población, conociendo sus necesidades y sugerencias.

Para ello se abre la encuesta sobre las necesidades de la población del municipio en materia de vivienda, tanto de los ciudadanos/as propietarios/as en general, disponible [AQUÍ](#)

(https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScXDhAvqV8jTax8bbZiXkKA8WIYEjs_rmslCI_m8aepW9ixTA/viewform?usp=sf_link), como de los empresarios/as promotores/as, rellenable [AQUÍ](#)

(https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScfVhJmkoQG3mAuhMngF7IwdmHLfDLIC8u_SiENcLzJH765w/viewform?usp=sf_link). Ambas también se podrán presentar directamente en el negociado de Urbanismo del Ayuntamiento (Plaza de España, 1). Plazo para entregar o rellenar estas encuestas **hasta el 21 de enero**.

Según palabras del alcalde "Deseamos que con este proyecto, aunando esfuerzos y con el compromiso de los ciudadanos y ciudadanas de Tocina, consigamos concretar, definir y cuantificar las actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo en nuestro municipio".

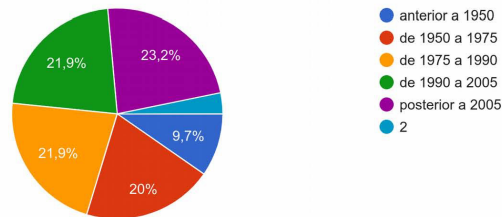


ESTADÍSTICAS DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA



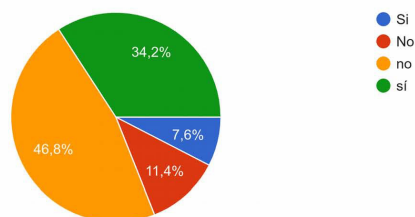
1. ¿Qué antigüedad tiene la vivienda?

155 respuestas



2. ¿Su vivienda ha sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos 10 años?

158 respuestas



¿En qué ha consistido la reforma? 64 respuestas

Interior completo

Refuerzo del cimentado, ya que se estaba hundiendo el suelo

Patio

Aseos, cocina y ventanas

Remodelación total de la vivienda

Baño

Principalmente en quitar humedades de paredes y reformas de cuarto de baño y cocina

Mejora del patio

Poner suelo, tuberías , puertas alicatados , cocina nueva, cuarto de baño nuevo

Poner biguetas por aluminosis

Instalaciones electricas, cubierta

Arreglo vicins y cuarto de baño

Cambiar el techo

Cuarto de baño



Salón

Cubierta aparcamiento y habitación superior.

cuarto de baño nuevo y reforma cocina

Reforma completa

Reparar la azotea por grietas

Techo y suelo

Reforma completa de baño, ampliar habitación y cambiar suelo de la casa.

Solerías y alicatados nuevos, tuberías y picado inferior todos los años desde el año 1999 que se compró para arreglar las humedades. Todo ello gracias a la mala ejecución y baja calidad de los materiales por parte del promotor.

reforma interior

General

Hacer más habitaciones y cuarto de baño

Mejora en baño y patio

Obra mayor

Mejoras y ampliación

Hacerla nueva

Administración de habitaciones y azotea

No ha habido reforma

Reposición de fontanería, electricidad, suelos, paredes, etc

Reforma del baño

Arreglar paredes, suelo y hacer cuartillo superior

Relleno de una grieta que estaba saliendo en el cuarto de baño

Colocar algunas ventanas de climalit

Restaurar toda la vivienda

Arreglar humedades cada año y suelo

Cambio de cuarto de baño y lavadero

Arreglo de tejados

Baño y cocina

Hacer habitaciones en planta alta

cocina

Arreglos x humedades

General

Solo baño y cocina

Alicatar la fachada

Techo por grietas

Aislar suelo y testero debido a la cantidad de humedades que presentaba por mala construcción. También hubo que picar paredes y echarle productos por el mismo motivo.



redistribucion habitaciones

Baño

Integral

Techos, suelos, cocina y baños.

Reforma

Techo suelo tuberías

Pequeñas reformas basicas e imprescindibles

Mejora de instalaciones.

Picado de paredes y hacer muro

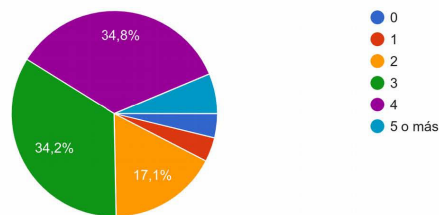
Vivo en un bloque de pisos

Construccion un lavadero en la parte trasera del patio, ya identificado por carastro

Cambio de desagües

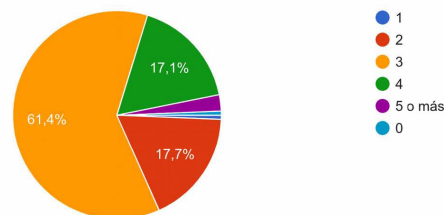
3.¿Cuántas personas viven en la vivienda habitualmente?

158 respuestas



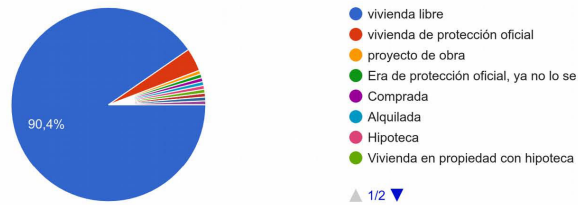
4.¿De cuántos dormitorios consta la vivienda?

158 respuestas

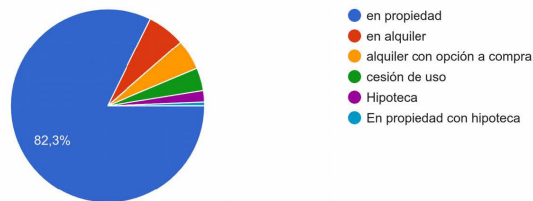




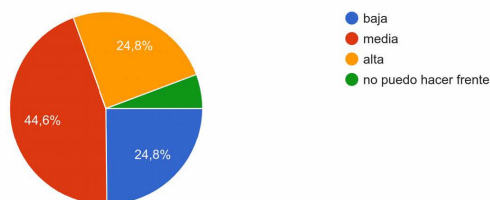
5.¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?
156 respuestas



6.¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?
158 respuestas

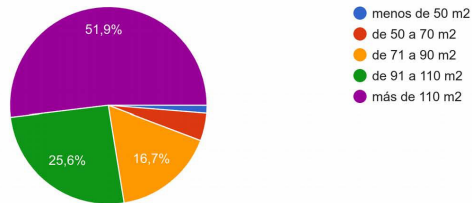


7.¿Qué dificultad tiene para afrontar los gastos relacionados con la vivienda (hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento...)?
157 respuestas

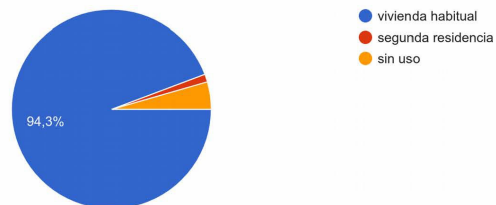




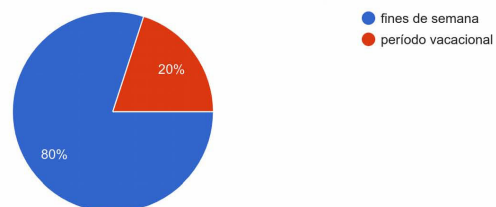
8. ¿Qué superficie tiene la vivienda?
156 respuestas



9. ¿A qué uso destina la vivienda?
157 respuestas

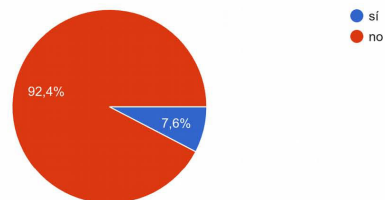


Si es segunda residencia ¿con qué frecuencia la ocupa al año?
5 respuestas

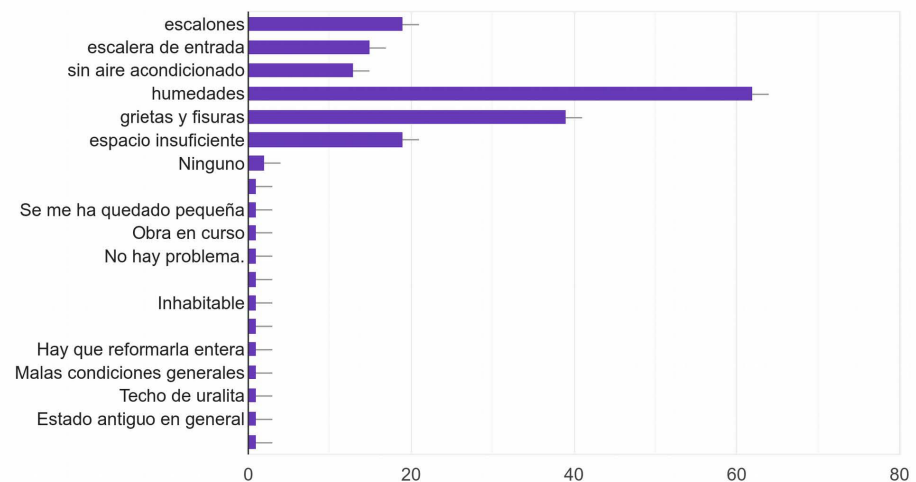




¿Estaría dispuesto/a a alquilarla?
131 respuestas



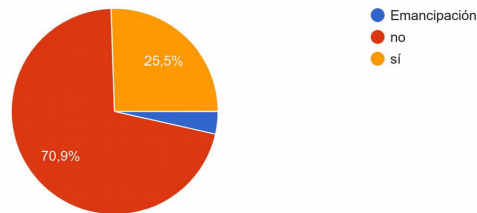
10. ¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?
105 respuestas





11. ¿Algunas de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda?
(emancipación, trabajo, accesibilidad, rehabilitación, etc.)

141 respuestas



Motivo:27 respuestas

Emancipación

No he podido empezar obra.

Tienen edad de emanciparse

Es un tercero sin ascensor

Emancipación mi hijo y nietos

Emanciparse

Ninguna

Jóvenes 30 años, aún sin emancipar por el precio de las viviendas

Necesito emancipación joven 29 años, con dificultad para adquirir una vivienda

Por enfermedad cada vez se me hace más difícil el uso de las escaleras y el problema de las humedades empeora mi enfermedad

Divorcio

Para vivir en mi vivienda necesito rehabilitación, no cuento con medios económicos

Emancipación

Mi hijo mayor de edad quiere independizarse pero no puedo en estos momentos porque está en desempleo.

Vivo con un familiar

Hijos

Emancipación

Tener casa propia, esta es de mi suegra

Tener pocos dormitorios y los que hay son muy chicos.

No

Son matrimonio y tienen hija.

Ayuda económica

Quisiera saber si se podría poner ascensor



Casa para vender

No dispongo de medios económicos para la realización de reforma para la habitabilidad.

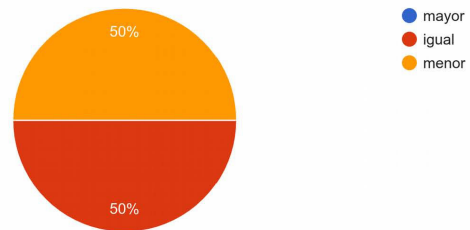


ESTADISTICAS DE TENDENCIAS INMOBILIARIAS



1. En los próximos meses del año 2020 ¿cómo prevé que será el nivel de actividad de su empresa en número de operaciones hipotecarias?

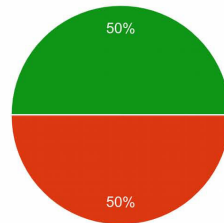
4 respuestas





2. En los próximos 6 meses, ¿cuál cree que será la evolución de los precios del mercado de la vivienda en Tocina y Los Rosales?

4 respuestas

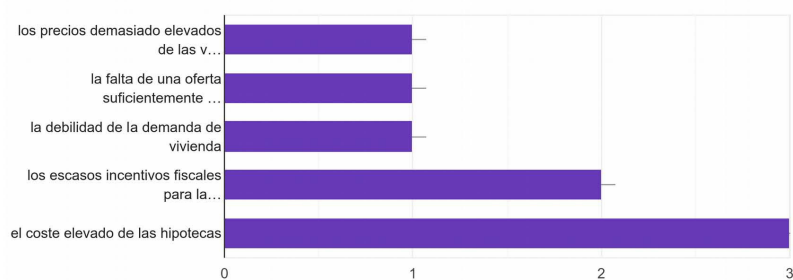


- crecerán como hasta hace poco
- se estancarán
- crecerán a un ritmo superior al actual
- disminuirán



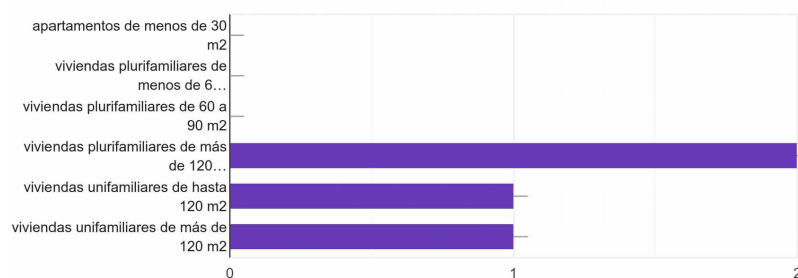
3. Si tuviera que nombrar los factores limitativos de la dinámica futura del mercado residencial en Tocina y Los Rosales, ¿qué elementos señalaría?

4 respuestas



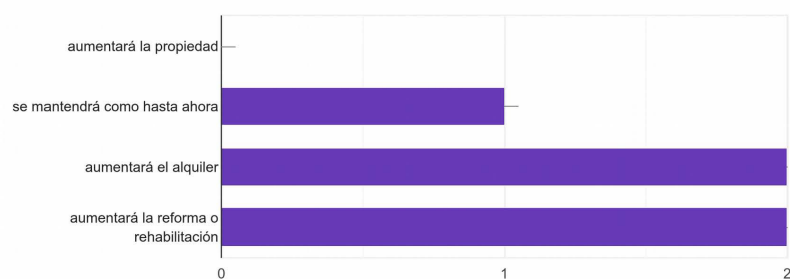
4. ¿Cuáles han sido las tipologías de vivienda más demandadas en Tocina y Los Rosales durante los últimos 6 meses?

4 respuestas



5. ¿Cuál considera que será la evolución de la tenencia de vivienda en Tocina y Los Rosales?

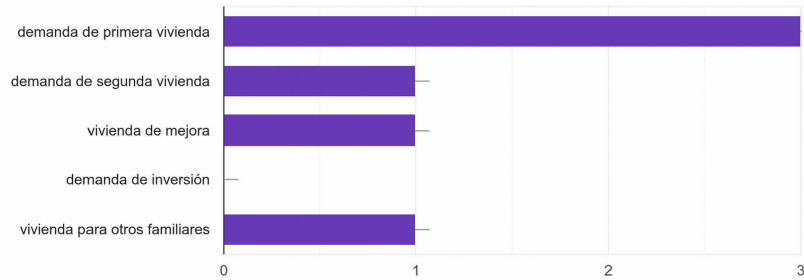
4 respuestas





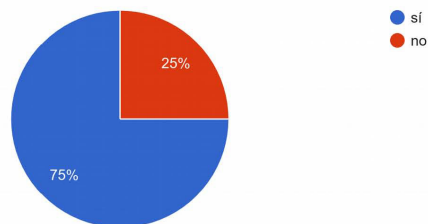
6. ¿Cuál es el perfil de la demanda actual de vivienda en Tocina y Los Rosales?

4 respuestas



7. ¿Cree que la demanda de viviendas se mantendrá durante los próximos 6 meses en el mismo nivel que ahora?

4 respuestas



¿Por qué? (Motivos) 1 respuesta

Por las hipotecas

8. En lo que concierne a la oferta de viviendas actualmente disponible en su empresa, ¿cuál considera que es la proporción de propiedad y de alquiler? (exponer en %)

3 respuestas

100

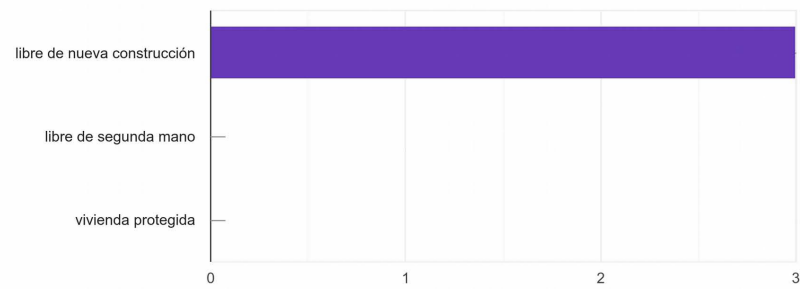
50

70 por ciento propiedad. Y 30 de alquiler



9. En lo que concierne a la oferta de viviendas actualmente disponible en su empresa, ¿dispone de vivienda de qué tipo?

3 respuestas





MEDIOS DE COMUNICACIÓN

EN MARCHA LA REFORMA DE LA ESCUELA DE ADULTOS/AS Y EL EDIFICIO DESTINADO A ASOCIACIONES LOCALES

En febrero comenzó la reforma de estos edificios. Un edificio está destinado actualmente a Escuela de Adultos/as Manuel Machado. El otro sirve de sede a diferentes asociaciones del municipio. Ambos edificios están ubicados en el antiguo colegio de "El Arco", en calle Santa Cruz, contiguos a las instalaciones de los Servicios Sociales Comunitarios. Se encontraban en un estado muy deteriorado por el paso de los años y por ser instalaciones antiguas. El proyecto que ahora se pone en marcha consiste en el adecentamiento de paredes con nuevo revestimiento de pladur, nuevas ventanas y puertas, nuevo revestimiento de suelo, nueva distribución, adaptación de baños a personas con movilidad reducida y sustitución de instalación de electricidad. Igualmente se procederá a solar los patios traseros para evitar humedades. El presupuesto total de la obra es de 171.160 € a través del programa PFEA de Empleo Estable.



PLAN DE VIVIENDA Y SUELO QUE RECOGERÁ LAS NECESIDADES ACTUALES



En cumplimiento de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en la que se dispone que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán los planes municipales de vivienda y suelo como "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del municipio", el alcalde ha anunciado la puesta en marcha de la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, documento que recoge las necesidades de vivienda del municipio y detalla las medidas a tomar por el Gobierno Municipal para responder a esta demanda. Sobre las necesidades actuales de la población, se facilitó el pasado mes una encuesta en la web municipal que sirve para un profundo estudio y conocimiento de la situación local en materia de vivienda, previo a la redacción del Plan (analizando aspectos como la demanda real de vivienda, parque residencial existente o mercado inmobiliario).





4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.



20/2

Boletín Oficial

de la provincia de **Sevilla**

Publicación diaria, excepto festivos

Depósito Legal SE-1-1958

Jueves 26 de junio de 2014

Número 146

S u m a r i o

DELEGACIÓN DEL GOBIERNO EN ANDALUCÍA:

- Subdelegación del Gobierno en Sevilla:
Notificaciones 3

NOTARÍAS:

- Notaría de don Arturo Otero López-Cubero:
Procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria 4

DIPUTACIÓN PROVINCIAL DE SEVILLA:

- Área de Hacienda:
Expediente de modificación presupuestaria 5
Notificaciones 5

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA:

- Juzgados de lo Social:
Sevilla.—Número 1: autos 141/14; número 2: autos 270/13; número 3: autos 416/13; número 6: autos 142/10; número 7: autos 1059/11, 1408/11 y 34/12; número 9: autos 100/10; número 10: autos 126/13; número 11: autos 31/14 5
Vigo (Pontevedra).—Número 4: autos 1145/12 10

AYUNTAMIENTOS:

- Sevilla.—Gerencia de Urbanismo: Notificación 11
- Alcalá de Guadaira: Anuncios de licitación 12
- Badolatosa: Proyecto de reparcelación 13
- Benacazón: Anuncio sobre personal eventual 14
- Las Cabezas de San Juan: Expediente de modificación de créditos 14
- Camas: Notificación 14
- Coria del Río: Notificación 14
- Gelves: Precios públicos 15
- Lebrija: Modificación del sistema de actuación 16
- Mairena del Alcor: Anuncio de licitación 16
- Martín de la Jara: Anuncio de licitación 17
- Pilas: Reglamento municipal 18
- La Rinconada: Anuncio de licitación 38
- Salteras: Expediente de modificación presupuestaria 39
- Expediente de modificación de créditos 39
- Sanlúcar la Mayor: Notificación 39



— Tocina: Ordenanza municipal	40
— Utrera: Notificaciones	46
— Villanueva del Ariscal: Nombramientos y atribuciones de la Junta de Gobierno Local	47
— Llerena (Badajoz): Notificación	48



Por la presente se comunica el referido acto a don Francisco Lorenzo Enrique mediante la publicación del presente anuncio en el «Boletín Oficial» de la provincia, indicándole que para conocer el contenido íntegro del mencionado acto y constancia de tal conocimiento, podrá comparecer en el expediente. El correspondiente expediente se encuentra de manifiesto en la Vicesecretaría General del Ayuntamiento todos los días laborales en horario de 9 a 14 horas.

En Sanlúcar la Mayor a 12 de junio de 2014.—El Alcalde, Antonio Manuel Pérez Márquez.

2W-7276

TOCINA

Don Francisco José Calvo Pozo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de esta villa.

Hace saber: Que en el «Boletín Oficial» de la provincia número 24, de 30 de enero de 2014, se publicó la aprobación inicial de la modificación a la Ordenanza reguladora por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas en Tocina, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 26 de noviembre de 2013.

Que expuesto al público por plazo de treinta días hábiles no se ha presentado reclamación alguna, entendiéndose elevado a definitivo, el acuerdo hasta entonces provisional.

Que de conformidad con lo previsto en el artículo 70.2 y 65.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, se publica el texto íntegro de la Ordenanza que literalmente dice:

ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA POR LA QUE SE ESTABLECEN LAS BASES DE CONSTITUCIÓN DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE TOCINA

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». En este marco se inserta el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, mediante el Decreto 1/2012, de 10 de enero (BOJA núm. 19 de 30 de enero de 2012), donde además de establecer la regulación general de carácter mínimo de estos Registros, se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía (BOJA núm. 54 de 19 de marzo de 2010).

Dicho Reglamento, tiene por objeto constituir y regular el funcionamiento de los registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida, cuya finalidad principal es la de proporcionar información sobre las necesidades de viviendas existentes en los municipios andaluces, así como establecer los mecanismos de selección para las adjudicaciones de viviendas protegidas en los municipios, introduciendo las siguientes novedades:

- Unifica los criterios para la cuantificación y cualificación de la demanda y establece los principios generales en la elección de las personas inscritas.
- Excepciona al cumplimiento del requisito de no tener vivienda en propiedad, los supuestos en los que necesitan otra vivienda adaptada a sus circunstancias familiares en las causas establecidas legalmente.
- Incorpora nuevos modelos familiares y se amplía el concepto de unidad familiar.
- Incluye en la adjudicación a través del Registro otras viviendas protegidas en segunda transmisión.
- Excepciona de la renuncia voluntaria los supuestos en los que no se haya obtenido el préstamo hipotecario, se haya causado alta en situación de desempleo o si la vivienda no se ajusta a sus circunstancias familiares.

El Ayuntamiento de Tocina consciente de la necesidad de los ciudadanos al acceso a una vivienda, y con el fin de responder a las determinaciones del Reglamento Regulador de los Registros Públicos de Demandantes de Viviendas Protegidas, procede a la adaptación del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas.

La presente Ordenanza tiene su fundamento en el artículo 4.1.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local (LBRL), el cual atribuye a los Ayuntamientos la potestad reglamentaria, es decir, capacidad para desarrollar, dentro de la esfera de sus competencias, lo dispuesto en las Leyes estatales o autonómicas. Como consecuencia de esta potestad, los Ayuntamientos pueden dictar disposiciones de carácter general y de rango inferior a la Ley, sin que en ningún caso, estas disposiciones puedan contener preceptos opuestos a las Leyes. A ello ha de añadirse que de conformidad con lo establecido en el artículo 25.2.d) de la LBRL, los Municipios en todo caso, ejercerán competencias en materia de gestión y promoción de viviendas en los términos de la legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas.

Por tanto corresponde al Pleno del Ayuntamiento de Tocina el ejercicio de la potestad reglamentaria en este sentido, debiendo tramitarse la presente Ordenanza mediante el procedimiento establecido en el artículo 49 LBRL, que incluye aprobación inicial, tramite de información pública, resolución de alegaciones y aprobación definitiva.

Artículo 1. Objeto y principios rectores.

1. La presente Ordenanza municipal tiene por objeto constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Tocina y regular su funcionamiento.
2. Asimismo, establece las bases y los procedimientos para la solicitud, modificación y cancelación de inscripciones en el Registro de los demandantes de viviendas protegidas, la selección de los demandantes y la adjudicación de las viviendas. Todo ello con sujeción a los principios de igualdad, publicidad y concurrencia en virtud de lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo.
3. Finalmente, la Ordenanza hace del Registro Público Municipal de Demandantes un instrumento de información actualizada que debe permitir a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo, y en particular promover el desarrollo de las actuaciones que en esta materia se prevén en los Planes Municipales de Vivienda.



Artículo 2. Naturaleza, ámbito territorial, competencia municipal y gestión el registro público de demandantes de vivienda protegida.

1. El Registro Público de Demandantes de vivienda protegida es un fichero de titularidad municipal y de carácter público, previsto para el tratamiento de datos que facilite la organización de la demanda y adjudicación de vivienda protegida.
2. El ámbito del Registro Público de Demandantes es el propio del municipio de Tocina.
3. Las competencias de gestión y administración del Registro Público de Demandantes corresponden al Ayuntamiento de Tocina. El Ayuntamiento, en su caso, podrá utilizar instrumentos para la gestión directa o indirecta del Registro Público de Demandantes o para la gestión conjunta a través de entidades supramunicipales.
4. Con carácter específico, la dirección del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, la asume quien ostente la Alcaldía del Ayuntamiento de Tocina.

Artículo 3. Responsabilidad sobre el registro, obtención y comunicación de datos. Régimen de protección de datos.

1. La dirección del Registro Público de Demandantes es competencia del Alcalde en virtud de lo establecido en el artículo 21.1 d) de la LBRL, y podrá ser delegada en la forma legalmente prevista. Los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición podrán ejercerse ante el Alcalde o persona en favor de la cual se hubiera efectuado la delegación. Para el ejercicio del derecho de acceso, rectificación y cancelación se emplearán los correspondientes modelos normalizados.
2. Los datos tratados en el Registro Público de Demandantes se obtendrán a través de la solicitudes y comunicaciones presentadas por los administrados demandantes de una vivienda protegida, de las solicitudes y comunicaciones realizadas por los promotores de vivienda protegida, y de oficio por el propio Registro en colaboración con otras Administraciones. Las solicitudes y comunicaciones se realizarán en soporte telemático o soporte papel. Para el caso de presentación de solicitudes por vía telemática se tendrá en cuenta lo establecido en la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos.
3. Los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes serán los requeridos para la ejecución de los planes de vivienda que correspondan.
4. Los datos del Registro Público de Demandantes se pondrán a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía, a través de la Consejería competente en materia de Vivienda, a los solos efectos de coordinar una base de datos común. Asimismo se pondrán a disposición de los agentes que intervienen en la adjudicación de viviendas y con este fin exclusivo. Podrán comunicarse datos no personales del Registro Público de Demandantes a entidades promotoras de vivienda protegida, previa solicitud de las mismas y a efecto de adecuar sus promociones a la demanda existente.

En estos mismos términos podrán facilitarse estos datos a los agentes económicos y sociales más representativos.

5. El Registro Público de Demandantes es un fichero sometido a medidas de seguridad de nivel alto, conforme a lo establecido en el artículo 80 del Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento de desarrollo de la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos de carácter personal.

6. El Registro Público de Demandantes se gestionará por medios telemáticos. No obstante, se conservarán las solicitudes de inscripción, declaraciones y comunicaciones suscritas por los administrados en soporte papel, durante la vigencia de la inscripción o en su caso por un plazo máximo de 5 años.

7. Las certificaciones o acreditaciones fehacientes de los datos obrantes de la inscripción en el Registro Público de Demandantes serán expedidas por el Secretario del Ayuntamiento o funcionario en quien delegue, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 7/2007, de 12 de abril, por la que se aprueba el Estatuto Básico del Empleado Público.

El Registro Público de Demandantes podrá expedir, a petición de los administrados con interés legítimo, notas informativas sobre los datos tratados en el Registro siempre que no afecten a datos personales de terceras personas.

8. El Registro es gratuito. Las personas inscritas y los promotores no devengarán tasa, canon o precio público alguno por su relación con el Registro Público de Demandantes.

Artículo 4. Cooperación con otras administraciones.

1. Con la finalidad de constituir una base de datos única, que coordine y relacione los distintos Registros Públicos de Demandantes, el Registro pondrá de modo permanente a disposición de la Administración de la Junta de Andalucía la base de datos que recoge las inscripciones realizadas. Para este fin el Registro utilizará la aplicación informática para la recogida y gestión de datos dispuesta por la Consejería competente en materia de vivienda (en la actualidad Consejería de Fomento y Vivienda).

2. En virtud de las solicitudes presentadas y de los datos obtenidos a través de las mismas, el Registro Público de Demandantes podrá recabar las certificaciones que corresponda emitir a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y a la Consejería de Economía y Hacienda de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 31.2 de la Ley 3/2004, de 28 de diciembre de Medidas Tributarias, Administrativas y Financieras.

3. Del mismo modo, de acuerdo con las solicitudes presentadas, el Registro Público de Demandantes podrá verificar por vía electrónica la identidad y residencia de las personas solicitantes, datos sobre la titularidad de inmuebles registradas por la Dirección General del Catastro, así como cualquier otro dato relativo a las solicitudes presentadas por los demandantes.

Artículo 5. Solicitud de la inscripción como demandante de vivienda protegida en el registro público de demandantes.

1. Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad con capacidad jurídica y de obrar que tengan interés en residir en el municipio.

Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad. Será suficiente que uno de los miembros de la unidad familiar cumpla con los requisitos antes mencionado para admitir la inscripción en el registro. Ninguna persona puede formar parte de dos o más unidades familiares o de convivencia, a excepción de los menores cuya guardia y custodia sea compartida por ambos progenitores.

En el supuesto de personas físicas incapacitadas, la solicitud se realizará con la asistencia del tutor, constanding el incapacitado como titular.



La unidad familiar y/o de convivencia solicitante, deberá tener ingresos económicos limitados de conformidad con lo establecido para los distintos programas en los planes autonómicos y municipales, de vivienda y suelo.

Ninguno de los miembros de la unidad familiar o de la unidad de convivencia podrán 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, con las excepciones previstas en la normativa autonómica en vigor, ni haber sido condenado por sentencia firme en un procedimiento penal, por usurpación o daños en viviendas protegidas.

Podrán inscribirse las personas que, teniendo otra vivienda en propiedad o siendo adjudicatarias de vivienda protegida en alquiler, necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares por causa de aumento de la composición familiar, discapacidad de movilidad reducida o dependencia sobrevenida, o sean víctimas del terrorismo o de la violencia de género, o la familia se tenga que desplazar de su localidad de origen por motivos laborales y así lo hagan constar en la solicitud. En estos casos, deberán transmitir o renunciar a la vivienda en el plazo máximo de seis meses a contar desde la fecha de la formalización de la escritura de compra de la nueva vivienda que se les adjudique, o bien ponerla a disposición del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida de Tocina, que podrá de forma discrecional aceptar estas viviendas para proceder a su comercialización, o renunciar a la misma, lo que se notificará oportunamente a la persona interesada.

2. La solicitud se podrá presentar en soporte papel en la sede del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, o vía telemática a través de la web que se le habilite o en que se integre dicho registro.

3. De acuerdo con la normativa de protección de datos, el modelo normalizado de solicitud informará con claridad al solicitante del uso que se va a dar a los datos personales.

4. La solicitud, que se facilitará mediante el correspondiente modelo normalizado, incluirá los siguientes datos y documentación del solicitante, o de los miembros de la unidad familiar o unidad de convivencia:

- a) Nombre y apellidos, sexo, estado civil, dirección, nacionalidad, fecha de nacimiento, lugar de nacimiento, número de documento nacional de identidad o en su caso del documento identificativo que legalmente proceda de la persona física que solicita la inscripción a título individual, y de todos los integrantes de la unidad familiar o unidad de convivencia.
- b) En el caso de que la solicitud la presente la unidad familiar o la unidad de convivencia, la solicitud se acompañará de una declaración responsable sobre la composición de las citadas unidades.
- c) Documentación que justifique la inclusión, en su caso, del solicitante en un grupo de especial protección de conformidad con los planes andaluces de vivienda.
- d) Ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda.
- e) Declaración responsable de no ser titular de pleno dominio de una vivienda protegida o libre, ni estar en posesión de la misma en virtud de un derecho real de goce disfrute vitalicio, o motivos que justifiquen la necesidad de vivienda de conformidad con las excepciones previstas reglamentariamente.
- f) Declaración del interés del solicitante de residir en otros municipios y, en su caso, declaración de haber presentado otras solicitudes en los Registros Públicos de Demandantes correspondientes. En estos supuestos, se hará constar si la solicitud tiene carácter de preferencia. En caso de existir varias solicitudes y no se indique la preferencia, se entenderá por tal, la primera de las solicitudes presentadas.
- g) Régimen de acceso al que opta: propiedad, alquiler u alquiler con opción de compra. Se podrá indicar en la solicitud más de un régimen simultáneamente.
- h) Número de dormitorios de la vivienda que demanda, en relación con la unidad familiar de convivencia. En el caso de viviendas de más de tres dormitorios, únicamente podrán marcar dicha preferencia, las unidades familiares o de convivencia que tengan la condición de familia numerosa.
- i) Necesidad de una vivienda adaptada.
- j) Certificación de Empadronamiento expedido por el correspondiente Ayuntamiento en alguno de los dos núcleos de población; Tocina o Los Rosales.

Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y las personas emigrantes retornadas, no obstante la obligación de presentar la citada documentación, estarán exentas del cumplimiento de los requisitos de empadronamiento en Tocina o Los Rosales, para gozar de preferencia en la adjudicación de las viviendas.

- k) Interés en formar parte de una cooperativa de viviendas.
- l) Autorización al Registro para verificar los datos incluidos en la solicitud ante la Agencia Estatal de Administración Tributaria, la Tesorería General de la Seguridad Social y la Consejería de Hacienda y Administración Pública de la Junta de Andalucía, y la autorización para verificar la identidad y residencia de las personas solicitantes y para recabar los datos sobre titularidad de inmuebles de la Dirección General del Catastro, así como otros datos que puedan autorizarse en relación con los requisitos que venga obligada a acreditar la persona demandante.

5. Son causas de denegación de la solicitud:

- a) Cuando no se aporten los datos requeridos.
En este caso el Registro Público de Demandantes, antes de la denegación, comunicará a los solicitantes los defectos, para que, en su caso, los subsane en el plazo de diez días hábiles, advirtiéndole de que si no lo hace se le tendrá por desistido de su petición, archivándose la solicitud sin más trámite.
- b) Cuando de los datos aportados o de la verificación realizada por el Registro Público de Demandantes resulte que los solicitantes no se incluyen en ninguno de los grupos de acceso a la vivienda protegida de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa vigente.
- c) Cuando el integrante de una unidad familiar o una unidad de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. En este caso, se tramitará la solicitud sólo cuando la persona ya inscrita cancele su inscripción en el primer asiento, que continuará vigente para los restantes inscritos, a los que además se les comunicará la cancelación parcial practicada.

Se exceptuará las unidades familiares que tengan compartida la guardia y custodia de los hijos.



- d) Cuando la persona física solicitante, la unidad familiar o la unidad de convivencia, al solicitar la inscripción, ya estén inscritos simultáneamente en tres Registros Públicos de Demandantes.
- e) Cuando no haya transcurrido un año desde que se procediese a la cancelación de la inscripción por haber renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados, con las excepciones establecidas en el Reglamento regulador de los Registros públicos municipales de demandantes de vivienda protegida.
- f) Asimismo, será causa de denegación la falsedad manifiesta en los datos o documentación aportada para la tramitación de la inscripción.

El Registro Público de Demandantes resolverá la solicitud en el plazo de treinta días desde su presentación. En caso de que no se admita, notificará al solicitante los motivos. En caso de que se admita se realizará la inscripción registral en los términos previstos en el siguiente artículo.

Artículo 6. Práctica de la inscripción de la solicitud en el registro público municipal. Efectos

1. Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro, haciéndose constar en todo caso:

- a) Los datos demandados en el artículo 5.4 de esta Ordenanza.
- b) La clasificación del demandante en uno o varios grupos de acceso en atención a sus ingresos calculados por el número de veces el IPREM, pertenencia a un grupo de especial protección, preferencia sobre el régimen de tenencia y número de dormitorios de la vivienda.
- c) La fecha en la que se realiza la inscripción del demandante.

2. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

3. Los efectos de la inscripción se suspenderán, sin pérdida de la antigüedad durante la inclusión del demandante en una relación de demandantes seleccionados. No obstante, la inclusión en la lista de suplentes no conlleva la suspensión de la inscripción, ni impide que paralelamente pueda ser incluido como demandante seleccionado o suplente en otra promoción paralela en el tiempo.

4. Los efectos de la inscripción se suspenderán, con pérdida de antigüedad, durante el tiempo en el que el demandante no cumpla con el deber de comunicación de nuevos datos previsto en el apartado cuarto del artículo 7 de esta Ordenanza.

5. La inscripción practicada en el Registro Público de Demandantes no exime al demandante inscrito de la obligación de cumplir los requisitos exigidos para ser destinatario de vivienda protegida en el momento en que adquiriera la condición de adjudicatario.

6. La adjudicación de la vivienda deberá coincidir con la unidad familiar o de convivencia de la inscripción registral.

Artículo 7. Periodo de vigencia de la inscripción, modificación de datos y cancelación de la inscripción.

1. La inscripción estará vigente durante un periodo de tres años desde que fuera practicada o desde la última actualización o modificación de los datos realizada por el demandante inscrito. En los tres meses anteriores a la finalización del periodo de vigencia señalado, el interesado podrá solicitar la renovación de la inscripción practicada.

A estos efectos, el Registro Público de Demandantes comunicará telemáticamente en el tercer trimestre del tercer año esta circunstancia a los demandantes inscritos, al objeto de ejercer la facultad de solicitud de la renovación en el plazo señalado en el apartado anterior.

2. Las personas inscritas tienen el derecho a solicitar y obtener gratuitamente la información sobre los datos que han sido inscritos. La información se podrá obtener mediante visualización de los datos o mediante documento escrito legible.

3. Las personas inscritas tienen el derecho a rectificar los datos de la inscripción que sean inexactos o incompletos.

4. Las personas inscritas, mediante la documentación oportuna, tienen la obligación de comunicar al Registro Público de Demandantes la modificación de los datos enumerados en el apartado 4 de artículo 5 de esta Ordenanza. La comunicación no será necesaria si se trata de una variación en los ingresos familiares inferior al 10%.

El plazo para la comunicación será de tres meses desde el acontecimiento que alteró el dato modificado, salvo los datos económicos que habrá de comunicarlos entre el 1 de julio y el 30 de septiembre del año siguiente al inmediatamente concluido.

5. El Registro Público de demandantes garantizará la veracidad y exactitud de los datos, para lo que podrá realizar actualizaciones periódicas. Si la actualización supone una variación en la inscripción practicada relativa al grupo de acceso en el que había sido incluido el demandante, se comunicará a éste.

Asimismo, el Registro modificará de oficio las inscripciones realizadas cuando sea necesario para adecuar las modificaciones de los Planes de Vivienda y Suelo, tanto autonómicos como municipales.

6. La cancelación de la inscripción en el Registro Público de Demandantes se producirá por las siguientes causas:

- a) Por la finalización del periodo de vigencia de la inscripción sin que se hubiese procedido a la renovación.
- b) Por ejercicio del derecho de cancelación de la persona inscrita. Cuando la inscripción recoja 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 y, en su caso, la notificación del grupo de acceso.
- c) Cuando los inscritos dejen de cumplir los requisitos para ser adjudicatario de vivienda protegida. En este supuesto se dará audiencia a los interesados.
- d) Cuando los inscritos hayan renunciado voluntariamente por dos veces a la vivienda o promoción para la que hubiesen sido seleccionados. El demandante excluido no podrá volver a ser inscrito hasta que transcurra el plazo de un año desde la última oferta que le fue presentada.

A estos efectos se considerará que la renuncia no es voluntaria al menos en los siguientes casos: cuando la vivienda para la que ha sido seleccionado no se corresponde con las características del demandante que constan en la inscripción registral; cuando el demandante seleccionado no pueda realizar la compraventa por no haber recibido crédito financiero o porque haya sufrido una situa-



ción de desempleo, causas que deberán ser acreditadas documentalmente y en caso de viviendas en régimen de cooperativa, cuando las personas inicialmente seleccionadas rechacen el constituirse en cooperativa para la promoción de las viviendas.

- e) Cuando se haya comunicado por el promotor la efectiva adjudicación de la vivienda en los términos previstos en el artículo 9.7 de esta Ordenanza.

7. Salvo cuando se haya realizado a petición del interesado, la cancelación parcial o total de la inscripción practicada se comunicará a los demandantes inscritos, teniendo el interesado un plazo de diez días para alegar lo que a su derecho convenga.

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:

- a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, salvo las excepciones establecidas en el artículo 13 del Reglamento de Vivienda Protegida de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- b) 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 integre.
2. Verificados los requisitos anteriores, el procedimiento general y preferente a utilizar en los procesos de selección será el sistema de cupos ordenados según la mayor antigüedad de empadronamiento en alguno de los dos núcleos de población, Tocina o Los Rosales, lo que se acreditará mediante certificado de empadronamiento.

En el caso de igualdad en antigüedad de empadronamiento, prevalecerá la antigüedad en la inscripción en el Registro Municipal de vivienda protegida del municipio y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

3. Las viviendas se adjudicarán de acuerdo con los cupos establecidos en este apartado, siempre que no contradigan lo dispuesto por la normativa estatal y autonómica.

Los cupos son los siguientes:

- a) Cupo Jóvenes, menores de 35 años.
- b) Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en sillas de ruedas o con la ayuda de cualquier otro medio técnico.

Se incorporan a este cupo las viviendas incluidas en la reserva mínima establecida en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que desarrolla la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de atención a las personas con movilidad reducida.

Tendrán preferencia los demandantes que sean usuarios de silla de ruedas y, en caso de viviendas vacantes, los demandantes que padeciendo movilidad reducida permanente en los desplazamientos o en la de ambulación, acrediten la necesidad de que la vivienda sea accesible, mediante certificado de vivienda adaptada o para persona confinada en silla de ruedas o movilidad reducida, expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social.

Para la adjudicación de estas viviendas se tendrá en cuenta lo establecido en el artículo 113 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, antes citado. La discapacidad referida en este apartado la puede padecer cualquiera de las personas que integre la unidad familiar o de convivencia inscrita en el Registro como demandante de vivienda.

Si una vez ofertadas las viviendas a estos colectivos continuara habiendo vacantes, pasarán al cupo general.

- c) Cupo de familias numerosas, integrado por las viviendas de cuatro o más dormitorios destinadas a unidades familiares que acrediten su condición de familias numerosas de acuerdo con la Ley 40/2003, mediante el Título expedido por la Consejería de Salud y Bienestar Social de la Junta de Andalucía.

En el supuesto de que existiera menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarían a integrarse en el cupo general.

- d) Cupo de viviendas para situaciones específicas. Este cupo se constituirá por no menos del 10 % de las viviendas de cada promoción.

De existir vacantes, es decir más viviendas que demandantes, pasarán a formar parte del cupo señalado en el punto 3º letra d) siguiente. Este cupo va destinado a:

Familias monoparentales. La unidad familiar estará formada por la madre o el padre y todos los hijos que convivan con uno u otro y, en su caso, el tutor legal y los menores sujetos a tutela, conforme a lo establecido en el artículo 3.1.d) de la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 o normativa que lo sustituya.

Victimas de violencia de género. Se exigirá acreditación por los medios previstos en el art. 30.1 de la Ley 13/2007, de 26 de noviembre, de medidas de prevención y protección integral contra la violencia de género.

Victimas de terrorismo. Se exigirá Certificado y/o Resolución del Ministerio del Interior por el que se le reconozca como titulares del derecho de resarcimiento por daños corporales (físicos o psíquicos) causados como consecuencia o con ocasión de delitos de terrorismo.

Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar, que acrediten documentalmente que, tras un proceso de separación legal, divorcio, anulación de matrimonio o disolución de pareja de hecho legalmente inscrita, se encuentran privados del uso de la vivienda familiar por adjudicación al otro cónyuge mediante resolución judicial firme. Tendrá que acreditar encontrarse al corriente del pago de las pensiones alimenticias y compensatorias, en su caso, o que no le corresponden estos pagos.

Emigrantes retornados que acrediten dicha condición mediante certificación emitida por la Áreas o Dependencias Provinciales de Trabajo y Asuntos Sociales de las Delegaciones o Subdelegaciones del Gobierno, respectivamente, correspondientes al domicilio del demandante.

Personas en situación de dependencia, de acuerdo con el Decreto 168/2007, de 12 de junio.

Personas con discapacidad oficialmente reconocida y las unidades familiares o de convivencia que las tengan a su cargo. En estos casos será preciso que se haya acreditado la situación con los certificados de los organismos oficiales acreditativos de dicha situación, conforme a lo establecido en la Ley 51/2003, de 2 de diciembre.



En el supuesto de que existieran menos demanda que viviendas reservadas para este cupo, y siempre que lo permita el régimen de protección de la promoción, el resto de viviendas que no se adjudicaran pasarían a integrarse en el cupo general.

e) Cupo General, que estará formado por el resto de no integrantes de ninguno de los cupos anteriores.

Artículo 9. Procedimiento de adjudicación de la vivienda protegida.

1. La persona titular de las viviendas protegidas solicitará al Registro Público de Demandantes una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente.

De este deber se exceptúa las cooperativas de viviendas protegidas, que estarán a lo dispuesto en el artículo 12 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de demandantes de vivienda protegida.

2. En el plazo de 10 días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes.

En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el promotor, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

Además, la relación ordenada de demandantes podrá fijar cupos y los criterios de preferencia en la elección de la vivienda por los demandantes seleccionados.

3. Elaborada la relación ordenada de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de 5 días, el Registro Público de Demandantes comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada.

4. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud de la persona titular de las viviendas, el Registro Público de Viviendas la comunicará al solicitante y a la Consejería de Fomento y Vivienda.

5. Los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, dichos suplentes pasaran a formar parte de esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

6. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

- Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.
- Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.
- Número del expediente de calificación provisional.
- Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz de vivienda.
- Pertenencia a un grupo de especial protección, en su caso, conforme a la normativa aplicable en materia de vivienda.

7. La persona titular de las viviendas realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento, arrendamiento con opción a compra o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda.

Transcurridos treinta días desde el requerimiento, la persona titular de las viviendas excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en treinta días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos.

Asimismo, la persona titular de las viviendas podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante y no da respuesta al requerimiento en el plazo de 30 días se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, la persona titular de las viviendas procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso la persona titular de las viviendas procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes.

Agotada la relación de suplentes, la persona titular de las viviendas podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes.

En el plazo de diez días desde la adjudicación, la persona titular de las viviendas la comunicará al Registro Público de Demandantes. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Fomento y Vivienda. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el promotor hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 3 del Decreto 149/2006, de 25 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificada por Decreto 1/2012 de 10 de enero, que exceptúa la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

8. El procedimiento que se aplicará para la selección de miembros de cooperativas será el regulado en el art. 12 del Decreto 149/2006.

9. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda protegida.

*Disposición adicional primera.*

En todo lo no previsto en la presente Ordenanza se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica correspondiente en la materia. Igualmente se estará a lo establecido en la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, en lo relativo al tratamiento de datos de carácter personal y el Real Decreto 1720/2007, de 21 de diciembre, que desarrolla la Ley Orgánica 15/1999.

Disposición adicional segunda.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas dispondrá de la aplicación informática, elaborada por la Consejería competente en materia de vivienda (en la actualidad la Consejería de Fomento y Vivienda), 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 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 respeto siempre a lo establecido en el Decreto 1/2012 de 10 de enero de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, por el que se aprueba el Reglamento regulador de los Registros Públicos 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 autonómicas de vivienda y suelo.

Disposición final segunda.

La existencia y funcionamiento de la base de datos común 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 Tócnica de las medidas necesarias de coordinación con la citada 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 insuficiencia, 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, una vez que se haya publicado íntegramente su texto en el «Boletín Oficial» de la provincia y haya transcurrido el plazo establecido en el artículo 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 constitución de ficheros 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.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Tocina a 13 de junio de 2014.—El Alcalde-Presidente, Francisco José Calvo Pozo.

2W-7382

UTRERA

Don Wenceslao Carmona Monje, 6.º Teniente de Alcalde del Área de Urbanismo (P.D. del Sr. Alcalde-Presidente, decreto de 20 de junio de 2011) del Excmo. Ayuntamiento de esta ciudad.

Hace saber: Que no habiéndose podido llevar a cabo notificación conforme a lo dispuesto en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, a las personas o entidades que a continuación se relacionan, por mantenerse ausentes de sus domicilios en horas de reparto o ser desconocidos en los mismos, por medio del presente edicto se hace pública la notificación de dichos expedientes.

Nombre y apellidos:	Suelo Urbano Utrerano, S.L.
DNI/NIF:	B-91111161.
Expte:	OB 230/06.
Documento:	Notificación decreto declaración desistimiento.
Nombre y apellidos:	Don Francisco Jesús Rincón Domínguez.
DNI/NIF:	44951366-M.
Expte:	OB 610/03.
Documento:	Notificación decreto denegación solicitud licencia urbanística.
Nombre y apellidos:	Don Israel García Rueda.
DNI/NIF:	28615031-H.
Expte:	LO 026/11.
Documento:	Notificación decreto desistimiento.
Nombre y apellidos:	Don Rafael Ángel Campos González.
DNI/NIF:	28910975-K.
Expte:	OB 056/12.
Documento:	Notificación decreto concesión licencia urbanística.

Lo que se le comunica por vía de publicación, significándose que contra dicha resolución que agota la vía administrativa (art.109, c) de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, en su nueva redacción dada por la Ley 4/99, de 13 de enero), podrá interponerse con carácter potestativo, recurso de reposición en el plazo de un mes a contar de la fecha de notificación o publicación en su caso, ante la autoridad u órgano que la dictó, entendiéndose desestimado una vez transcurrido otro mes desde la interposición si no se dictara resolución expresa (arts. 116 y 117 de la precitada Ley) o recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo en Sevilla en el plazo de dos meses a contar asimismo de la fecha de notificación o su publicación. A tal efecto el expediente



5. LEGISLACIÓN

- **Ley 49/1960, de 21 de julio**, sobre propiedad horizontal. BOE nº 176, 23 de julio de 1960.
- **Constitución Española**, 1978.
- **Decreto 377/2000, de 1 de septiembre**, por la que se regula el acceso a la propiedad de las viviendas de promoción pública cuyo régimen de tenencia sea el arrendamiento.
- **Ley 7/2002, de 17 de diciembre**, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).
- **Ley 13/2005, de 11 de noviembre**, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Decreto 149/2006, de 25 de julio**, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas en materia de Vivienda Protegida y el Suelo.
- **Ley Orgánica 2/2007** de 19 de marzo, de reforma del Estatuto de Autonomía de Andalucía.
- **Ley 2/2007, de 27 de marzo**, de fomento de las energías renovables y del ahorro y eficiencia energética de Andalucía.
- **Decreto 11/2008**, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. BOJA nº 27, 7 de febrero de 2008.
- **Orden de 21 de julio de 2008**, sobre normativa técnica de diseño y calidad aplicable a las viviendas protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se agilizan los procedimientos establecidos para otorgar las Calificaciones de Vivienda Protegidas. BOJA nº 154, 4 de agosto de 2008.
- **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.
- **Ley 1/2010, de 8 de marzo**, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. BOJA nº69, 11 de abril de 2013.
- **Ley 5/2010**, de 11 de Junio, de Autonomía Local de Andalucía. BOJA nº 122, 23 de Junio de 2010.
- **Decreto 169/2011, de 31 de mayo**, por el que se aprueba el Reglamento de Fomento de las Energías Renovables, el Ahorro y la Eficiencia Energética en Andalucía.



- **Ley 14/2011**, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas. BOJA nº255, 31 de diciembre de 2011.
- **Decreto 1/2012, de 10 de enero**, por el que se aprueba el Reglamento Regulator de Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. BOJA nº 19, 30 de enero de 2012.
- **Ley 2/2012**, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. BOJA nº 26, 8 de febrero de 2012.
- **Real Decreto Legislativo 1/2013 de 29 de noviembre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social. BOE nº 289, 3 de diciembre de 2013.
- **Ley 4/2013 de 4 de junio**, de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- **Ley 4/2013, de 1 de octubre**, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda. BOE nº 263, 2 de noviembre de 2013.
- **Decreto - Ley 6/2013**, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de Vivienda. BOJA nº 69, 11 de abril de 2013.
- **Resolución de 25 de septiembre de 2013**, de la Secretaría de Estado de Energía, por la que se publica la de 25 de junio de 2013, del Consejo de Administración del Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía, por la que se establecen las bases reguladoras y convocatoria del programa de ayudas para la rehabilitación energética de edificios existentes del sector residencial (uso vivienda y hotelero). BOE nº 235, 1 de octubre de 2013.
- **Ley 27/2013**, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local. BOE nº 312, 30 de diciembre de 2013.
- **Decreto - Ley 1/2014, de 18 de marzo**, por el que se regula el Programa de Impulso a la Construcción Sostenible en Andalucía y se efectúa la convocatoria de incentivos para 2014 y 2015. BOJA nº 58, 26 de marzo de 2014.
- **Decreto 171/2014, de 9 de diciembre**, por el que se regula el Observatorio de la Vivienda de Andalucía.
- **Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre**, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



- **Decreto 141/2016 de 2 de agosto** por el que se regula el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. Junta de Andalucía, Consejería de Fomento y Vivienda.
- **Orden de 23 de diciembre de 2016**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de incentivos para el desarrollo energético sostenible de Andalucía en el período 2017-2020. BOJA nº 249, 30 de diciembre de 2016.
- **Orden de 24 de mayo de 2017**, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- **Ley 4/2017, de 25 de septiembre**, de los Derechos y la Atención a las personas con discapacidad en Andalucía.
- **Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo**, por el que se regula el Plan Estatal de vivienda, 2018-2021. BOE nº 61, 10 de marzo de 2018.
- **Orden de fecha 18 de diciembre de 2017** de Desarrollo y Tramitación del Programa de Regeneración del espacio público urbano de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- **Orden de fecha 2 de mayo de 2018** de subvenciones para actuaciones acogidas al programa de adecuación funcional básica de viviendas del Plan Andaluz 2016-2020 para el ejercicio 2018.
- **Orden de 4 de julio de 2018**, por la que se regulan el Programa de Viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción y otras fórmulas de promoción cooperativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas destinadas a su financiación.
- **Orden de 5 de julio de 2018**, por la que se modifica la Orden de 17 de octubre de 2013, por la que se regula el Programa de Intermediación en el Mercado del Alquiler de Viviendas y el Programa de Cesión de viviendas para el alquiler a Entes Públicos, 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 programa y se efectúa la convocatoria.



6. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS

EQUIPO REDACTOR:

- 1- **Ayuntamiento de Tocina. Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación, Área de Urbanismo y Área de Servicios Sociales.**
- 2- **Unidad de Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla.**
- 3- **Sevilla Activa, S.A.U. Diputación de Sevilla.**

AGRADECIMIENTOS

El equipo redactor del PMVS de Tocina agradece sinceramente a todas las instituciones y personas que han intervenido y colaborado en la elaboración del mismo, muy especialmente a:

- **Diputación de Sevilla:**
 - **INPRO.**
 - **Área de Asistencia Técnica Municipal – Urbanismo.**
 - **Área de Organización – Reprografía.**
- **Consejería de Fomento y Vivienda.**
 - **Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio en Sevilla.**
- **AVRA.**



SÍNTESIS- RESUMEN EJECUTIVO.



- INTRODUCCIÓN

Como puntualización inicial, en atención a la normativa de aplicación, expresamos que:

- En el PMVS se incluyen los ámbitos de actuación de la propuesta, en la memoria, no alterando la ordenación vigente del planeamiento urbanístico del municipio.
- No es necesario plantear la suspensión de la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión, salvo que para cautelar determinadas actuaciones, en base al interés público, el Ayuntamiento acuerde su suspensión.

Información Preliminar

Tocina es una localidad de la provincia de Sevilla, se ubica en el límite norte de la Campiña sevillana que bordea el río Guadalquivir, formando su fértil vega.

Se encuentra situada a 37 kilómetros de la capital. La extensión superficial de su [municipio](#) es de 14 km² y tiene una densidad de población de 613.97 personas por km².

- POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

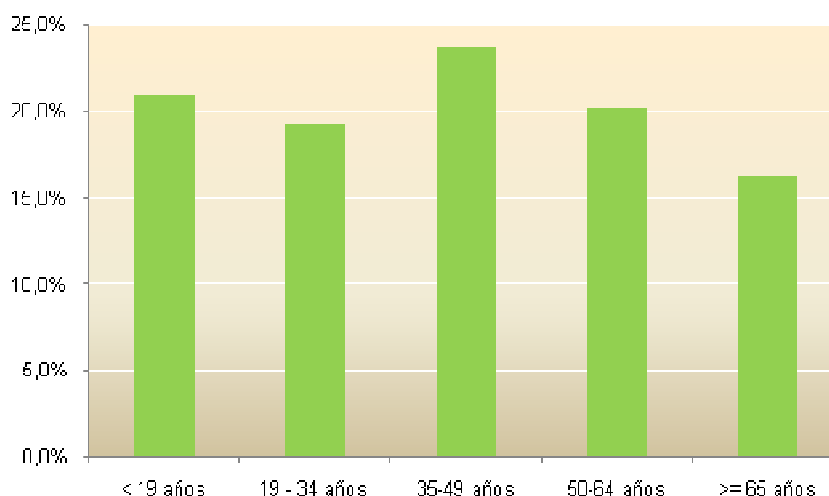
Datos Principales INE 2018

Población Total del Municipio: 9.578 habitantes

Total Mujeres: 4.755

Total Hombres: 4.823

Grupos de población por edades INE 2018



Fuente: Avance de la Explotación Estadística del Padrón Continuo INE.
Análisis y Prospección Diputación de Sevilla.



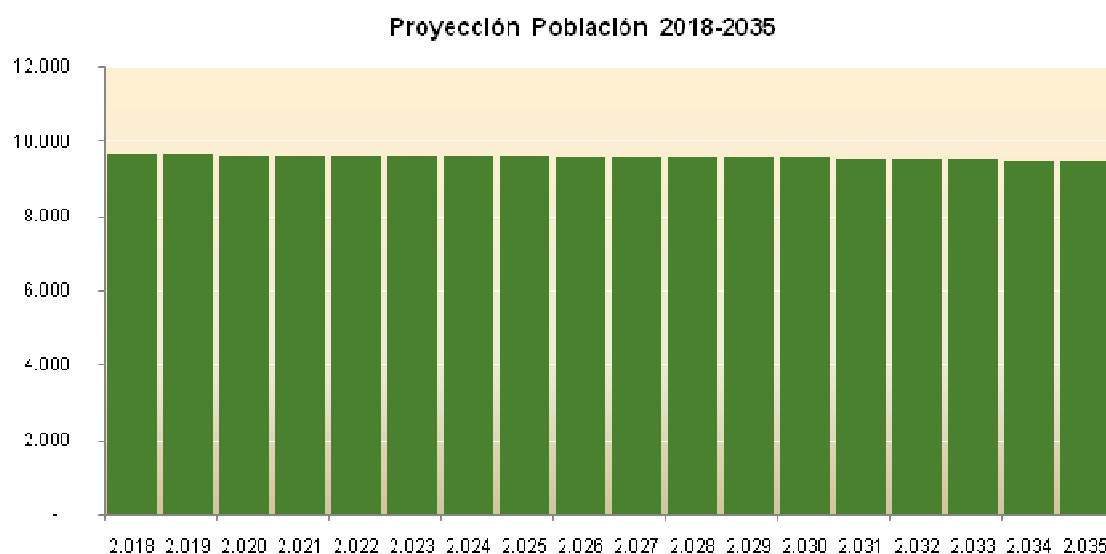
Del total de la población del municipio, teniendo en cuenta los tramos por edades, se observa que la mayor parte de la población está comprendida entre los 35 y los 49 años, que representa un 23,7 % de la población.

Migraciones INE 2018

Número de Extranjeros: 142
Mujeres extranjeras: 71
Hombres extranjeros: 71
Procedencia mayoritaria: Unión Europea

- PROYECCIONES DE POBLACIÓN

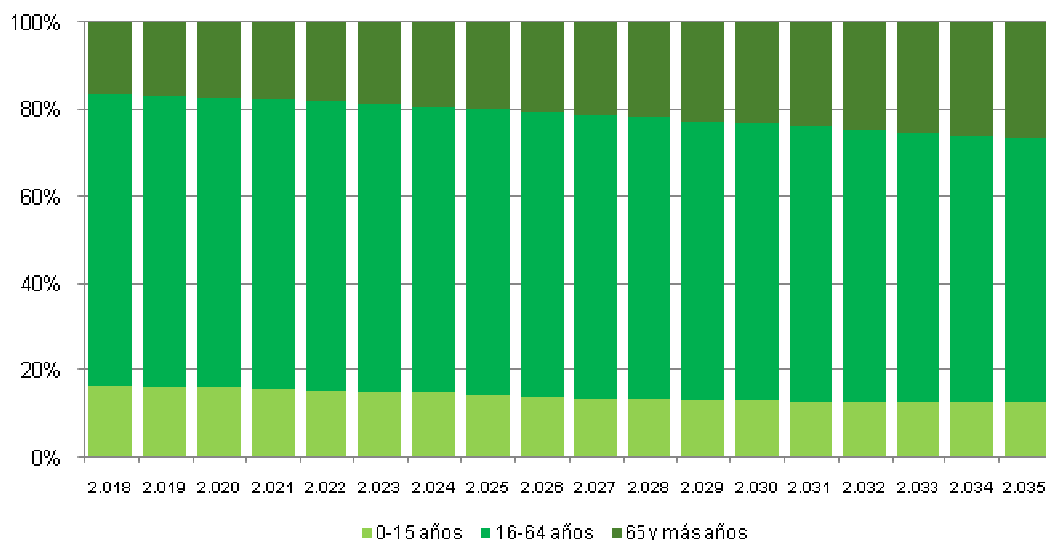
Población y Proyección IECA 2018



Año	Habitantes
2018	9.646
2020	9.626
2025	9.593
2030	9.554
2035	9.486

Las variaciones anuales también se mantienen en una tendencia ligeramente decreciente para toda la serie proyectada. Así, en el año 2.020 se estima una tasa interanual decreciente (-0,10%), en 2.030 su variación respecto al año anterior se mantiene negativa, al igual que al final del periodo estimado.

Distribución de la población estimada por tramos de edad



En relación a la población en edad de trabajar, de 15-64 años, el grupo de población más numeroso sigue una tendencia decreciente desde el 67,20 % en 2018, y a 60,80 % para el último año de proyecciones, con una diferencia de cerca de 7 puntos porcentuales entre el año de inicio y el final del período proyectado.

- PROYECCIONES DE HOGARES

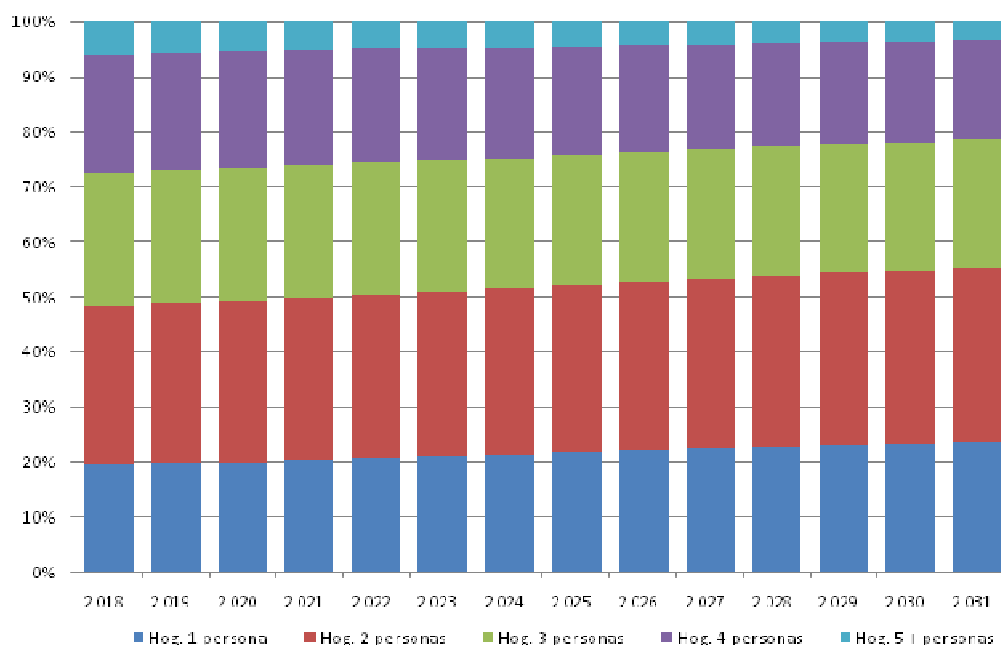
Intervalo 2018-2031

Año	Hogares
2018	3.575
2031	3.738
Aumento	163

El número de hogares mantiene una tendencia creciente a lo largo del periodo estimado, manteniendo un ritmo medio de crecimiento anual alrededor del 0,57 %, sin embargo el ritmo de la población es menor, influyendo en esta tendencia demográfica los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia.



Evolución tamaño de hogares INE 2018



Hogares en exclusión social: Se consideran grupo con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de Tocina las familias con progenitores en desempleo, los inmigrantes, y los mayores de 65 años que viven solos. En el municipio viven actualmente 16,50 % de personas mayores de 65 años y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad.

- SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO

Evolución Transacciones Inmobiliarias IECA Ministerio de Fomento 2018

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2008	185	157	28	182	3
2009	46	23	23	44	2
2010	58	29	29	43	15
2011	68	34	34	65	3
2012	33	4	29	33	0



2013	39	3	36	39	0
2014	44	0	44	44	0
2015	36	5	31	35	1
2016	29	3	26	29	0
2017	33	1	32	32	1
2018	62	0	62	58	4

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2018.

Situación y evolución del mercado:

No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Tocina, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. El año 2008 alcanzó 185 transacciones inmobiliarias, iniciándose posteriormente una reducción importante del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2016 con 29 transacciones el año más bajo de la serie analizada, viéndose un repunte importante en el año 2018 con 62 transacciones.

No se han encontrado viviendas disponibles en poder de la SAREB.

No obstante, sigue aumentando el número de hipotecas y los importes medios en España. Según los datos publicados hoy por el Instituto Nacional de Estadística, el número de hipotecas constituidas sobre viviendas en España creció en 2018 un 10,3% y su importe medio un 5,6%. El importe medio de las hipotecas durante el año se situó en 123.727 euros, lo que suponen precios máximos de los últimos 10 años.

- **PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO**

Parque de viviendas SIMA 2018

Nº de solares	675
Nº parcelas edificadas	3.998
TOTAL	4.673

Tipo de viviendas censadas INE 2018

	Nº de Viviendas
Principales	3.374
Secundarias	272
Vacías	813

Se anuncian distintas ofertas de viviendas en venta y alquiler a través de distintos portales de internet y agencias inmobiliarias del municipio.



Antigüedad Censo 2011

Anteriores a 1980: 1.749 viviendas tienen más de 30 años.
Con más de 45 años: 1.234 viviendas.

Evolución de las viviendas INE 2001-2011

	2001	2011
1ª vivienda	2.813	3.374
2ª vivienda	97	272
Vivienda Vacía	761	813

Estado de conservación Censo 2011

	Nº de viviendas
Bueno	4.578
Deficiente	83
Malo	51
Ruinoso	4

El parque de vivienda en el municipio presenta un buen estado de conservación, en su mayoría.

Las viviendas principales según número de habitaciones son mayoritariamente de más de cuatro habitaciones (2.143 viviendas, INE 2011).

El número de edificios destinados a vivienda con dos plantas sobre rasante supone la práctica totalidad del parque de viviendas en la localidad.

- TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA EN LA LOCALIDAD

Promociones de vivienda pública en la localidad

Los datos de viviendas de titularidad municipal y pública y se reflejan en los siguientes cuadros:

PROMOCIÓN	LOCALIZACIÓN		N.º VIVIENDA
Ayuntamiento	C/ Salvador de Madariaga		14

PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	N.º VIVIENDAS
Junta de Andalucía	C/ C. Sánchez Albornoz y c/ Alcalde Manuel Naranjo	49

Según información suministrada por el técnico municipal todas las promociones en su aspecto exterior presentan buen estado de conservación.



Promociones de vivienda protegida de promoción privada en la localidad

De la información extraída en los cuadros anteriores podemos avanzar que existen las siguientes promociones:

- Una promoción compuesta por un total de 14 viviendas unifamiliares de dos plantas, en ALQUILER sita en la c/ Salvador de Madariaga.
- Una promoción de 49 viviendas plurifamiliares de I.P.P.V. (Junta de Andalucía).

- PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS.

De la información recabada, el Ayuntamiento de Tocina es propietario de las siguientes viviendas:

- C/ Salvador de Madariaga n.º 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 2, 4, 6, 8, 10, 12 y 14.
- C/ Virgen de Valme n.º 3-1º dcha., 3-1º izq., 3-2º dcha., 3-2º izq..

Patrimonio Municipal de suelo

El PMVS de Tocina lo conforman los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo. Actualmente forman parte de dicho PMS suelo:

c/ Bujador, 40 D
c/ Ciudad de Portobello, n.º 4
c/ Ciudad de Portobello, n.º 8
c/ 4 de Diciembre n.º 10 (P)
c/ 4 de Diciembre n.º 42 (P)

No obstante, de la ejecución y urbanización de los suelos previstos en el PGOU, se obtendrían un total de 1.250 unidades residenciales, para su inclusión en el patrimonio municipal de suelo, y realizar la ejecución de viviendas sociales, protegidas o públicas y libres.

Análisis del Planeamiento General Vigente

El Planeamiento general de Tocina está conformado por un PGOU, aprobado definitivamente en fecha de 10/06/2005, adaptado a la LOUA, con un documento complementario de fecha 08/07/2005, junto con diversas innovaciones posteriores tramitadas, así como una Adaptación parcial a la LOUA, aprobada en fecha de 30/11/2009.

El POTA fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie y del 40% del crecimiento poblacional. No obstante actualmente no se encuentra en tramitación ni hay previsión a corto plazo de ningún nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.



Como se detalla posteriormente, el análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de un total de 1.250 parcelas para viviendas (505 parcelas en suelo urbano y 745 parcelas en suelo urbanizable).

Estrategia de Desarrollo Urbanístico de Tocina.

Del estudio del Planeamiento General se estima que el municipio dispone de suelo para la materialización de 1.250 viviendas en el horizonte temporal establecido por la vigencia del mismo. Sin embargo, han transcurrido los dos cuatrienios previstos para el desarrollo de dicho planeamiento y, por tanto, no se han completado la totalidad de los terrenos.

El municipio actualmente dispone de suelo urbanizable sectorizado sin ordenación, por lo que no existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo sin perjuicio de los posibles planteamientos de un futuro planeamiento, que en su caso se contemplarían mediante la revisión del PMVS.

De las viviendas nuevas previstas, un 30 % de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda protegida y otros regímenes de protección pública, salvo en los suelos que tienen planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente con fecha anterior al 20 de enero de 2007.

Gestión, Ejecución y Programación Temporal.

El grado de cumplimiento del PGOU es bajo, debido a la crisis económica que se ha producido, y se ha tramitado escaso planeamiento de desarrollo previsto en el PGOU (Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior residenciales que contemplan la ejecución de nuevas viviendas) y se ha ejecutado un porcentaje bajo del total de las viviendas previstas.

Capacidad Residencial

Según el PGOU vigente, el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al suelo urbanizable. Ambos se localizan tanto en actuaciones del núcleo de población y zonas perimetrales del casco urbano de Tocina y el núcleo de Los Rosales.

En los siguientes cuadros expresamos en las distintas categorías de suelo, dentro de la clasificación de urbano y urbanizable, la superficie, edificabilidad-aprovechamiento y número de viviendas.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁMBITO	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESIÓN	PREV. TEMPORAL
PERI r/e- R3	SUNC	42.294	0,4651	241	48	24	1C
EDr-R2	SUNC	3.561	1,036	20	11	2	1C
EDr-T3	SUNC	3.149	0,76	17	6	2	1C
EDr-T2	SUNC	8.896	0,76	50	20	5	1C



PERIr-T1	SUNC	11.674	0,76	66	25	7	1C
PERIr-R5	SUNC	19.569	0,73	111	43	11	1C
TOTAL				505	153	51	

SUELO URBANIZABLE

ÁMBITO	CATEGORÍA SUELO	SUPERFICIE M2	APROVECHAM. UA/M2S	Nº VIVS.	RESERVA VPO	10 % CESIÓN	PREV. TEMPORAL
PPr-R2	SUS	101.189	0,76	576	230	58	1C
PPr-T3	SUS	20.718	0,76	169	67	17	1C
TOTAL				745	297	75	

Así mismo también sería objeto de revisión del PMVS las modificaciones estructurales del Plan General que afectasen al número, régimen y tipologías de viviendas, y la previsión, de desarrollo de los ámbitos de mayor oportunidad para su puesta en carga.

Reserva de suelo destinado a vivienda protegida

La reserva de vivienda protegida es del orden del mínimo del 30 % del total de la edificabilidad residencial. Además las actuaciones sobre el patrimonio edificado sí serían posibles inmediatamente a la aprobación del nuevo Plan de vivienda. No obstante el porcentaje de cesión del 10 % de las actuaciones residenciales al Ayuntamiento de Tocina sí se podrían destinar a la ejecución de viviendas protegidas, en su totalidad, en función de las previsiones municipales.

Estimamos, en base a estos datos, y en los ámbitos en los que es obligatorio la reserva de vivienda protegida, que la reserva potencial de suelo para reserva de vivienda protegida serían de 153 viviendas en ámbitos de suelo urbano no consolidado y 297 viviendas en sectores de suelo urbanizable.

Resumen y conclusiones

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es un PGOU adaptado a la LOUA. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

De acuerdo al análisis efectuado, la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 505 viviendas en suelo urbano y 745 viviendas en suelo urbanizable.

Con estos datos la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 1.250 viviendas. En base a la ratio 2,40 hab/viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 3.000 habitantes. El suelo disponible a medio-largo plazo permitiría la promoción de 1.250 viviendas, en parcelas que en su mayoría está sin urbanizar. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

Las tipologías predominantes previstas en el planeamiento en el municipio son la de vivienda unifamiliar en agrupaciones unifamiliares, siendo la superficie media de las viviendas superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS. En cuanto a las reservas de suelo de cesión



públicas, previendo su destino total a vivienda protegida, permitiría la construcción de 51 viviendas en Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y 75 viviendas en sectores de suelo urbanizable ordenado.

- **PROPUESTAS: Definición de Estrategias**

Estrategias de acceso a la vivienda

Estrategias en relación con el uso adecuado y cumplimiento de la función social de las viviendas:

En relación a las viviendas deshabitadas, se prevé lo siguiente:

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

- En el patrimonio municipal de suelo se prevé, previa la urbanización, la ejecución de viviendas protegidas y públicas de iniciativa municipal vinculadas a autoconstrucción y cooperativas.

. En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- Se prevé el fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, cooperativas de vivienda, eliminación de infravivienda, apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y Autonómico de vivienda.
- Así mismo, se prevé el asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.

. En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, tendríamos:

- Actuaciones de dotación municipal y alojamientos protegidos en régimen de alquiler, incluso la rehabilitación de las viviendas del patrimonio público existente, actualmente en alquiler.
- En los equipamientos SIPS, se prevé su construcción, reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas habría que sumar, en el futuro, las parcelas resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, y las viviendas



protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente también, previa urbanización, tal como se ha especificado en el estudio previo del planeamiento vigente.

Estrategias en relación a la promoción de viviendas:

- En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco

Estrategias en relación con el patrimonio público y gestión de suelo

- Sobre el total de parcelas previstas a obtener para el patrimonio público de suelo se prevé que el 50 % se destinen a viviendas protegidas en régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de viviendas, y para familias que no excedan sus ingresos de 2,50 IPREM, y el resto se preverán para venta o alquiler con opción a compra.

Estrategias en relación con el planeamiento y gestión urbanísticos:

- Fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida y resultantes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo.

Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler en relación a los demandantes del RMDVP.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial,

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público el Ayuntamiento apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible.

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita



una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose la rehabilitación en distintos ámbitos del municipio:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles:
 - Apoyados en dotaciones presupuestarias de Programa de Fomento del Empleo Agrario (PFOEA) para la mejora de infraestructuras.
 - Otros programas operativos europeos, como el programa autonómico “Ciudad amable”.
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía.

1 Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía 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.
- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.

2 Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose 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.

3 . 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. En ella se creará 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. Estos servicios se realizarán desde las oficinas municipales para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación, con la dotación adecuada.

- PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Vivienda

a) Acceso y uso eficiente del parque residencial existente:

- Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
- Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.
- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

b) Promoción de vivienda / alojamiento

- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.
- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.
- Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

c) Suelo

- Planeamiento y gestión urbanística: Se prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización, no hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado.
- Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por lo que se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.
- Gestión de suelo: potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo.
- Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).



Rehabilitación:

a) Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

- Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

b) Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

- Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

- Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

c) Mejora de la ciudad existente

- Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

- Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

- Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada:

- Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento.

- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Autonómico de vivienda de la Junta de Andalucía:

- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS. REHABILITACIÓN DE INFRAVIVIENDA PARA ALQUILER.
- EDIFICACIÓN DE PARCELAS MUNICIPALES PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE PROPIEDAD / ALQUILER A TRAVÉS DE COOPERATIVAS DE VIVIENDAS.



- EDIFICACIÓN DE ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PARCELAS DE SIPS, MANTENIENDO UN EQUIPAMIENTO EN PLANTA BAJA.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES TASAS MUNICIPALES.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS.

- VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

- EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

El Ayuntamiento de Tocina contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

Por su parte, el Ayuntamiento de Tocina con la intención de lograr alcanzar los objetivos, destinará de su presupuesto general una dotación adicional de manera específica. A ello espera sumar y contar con el apoyo y el mayor respaldo económico a todas sus propuestas con la Junta de Andalucía, pudiéndose para ello acoger a cada uno de los programas que al efecto provengan de la Administración Autonómica y Estatal.

- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Tocina se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la colaboración de la Consejería de Fomento y Vivienda.

La evaluación será anual y realizada por los técnicos designados por la Corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento.

Para la gestión efectiva de lo programado se definen dos tipos de indicadores:



. Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).

. Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

Estará integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado/s del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.
- Representante/s de los Servicios técnicos municipales.
- Representante/s de los Servicios sociales municipales.
- Representante/s de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante/s de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.

- PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Ayudas a los demandantes de vivienda.
3. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
4. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad.
5. Ayudas para la Adquisición y urbanización de suelo para vivienda protegida.
6. Subsidiación de préstamos convenidos.
7. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.

Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un periodo muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS AL PMVS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación al efecto para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Tocina
Responsables	- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación. - Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Tocina en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU. Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Dístico informativo, en su caso.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios municipales. Medios de Comunicación.



ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Encuesta: se podrá diseñar un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel y página web. Se trata de una serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluye en el informe del PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia dado que el RPMDVP no dispone de datos oficiales.
Responsables	- Técnicos Municipales. - Sevilla Activa SAU (asesoramiento)
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se ha ejecutado desde el inicio de elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y materiales	- Personal responsable del área de Vivienda y Rehabilitación - Informático municipal en su caso. - Recursos de Sevilla Activa SAU.
Canales de comunicación	- Encuesta en sí. - Medios de comunicación. - Redes sociales.
Observaciones	- Coste Municipal: recursos propios para su difusión y recogida de datos.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS	
DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: - Ayuntamiento.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	- Ayuntamiento. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Página web municipal. - Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios municipales.



EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS	
Descripción	<i>Exposición pública en espacio municipal.</i> <i>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</i> <i>Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.</i>
Objetivos	<i>Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.</i>
Responsables	- Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	Se pueden proponer en dos momentos: - Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. - Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU (asesoramiento). - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Notas de prensa. - Medios de comunicación (prensa, radio). - Redes sociales. - Enviar invitaciones desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse con el asesoramiento de Sevilla Activa SAU.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. - Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el Boletín Oficial correspondiente. - Exponer el programa de Actuación del Plan y fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcaldía y Concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. - Acto municipal de rueda de prensa, en su caso.
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. - Personal responsable. - Informático municipal.
Canales de comunicación	- Nota de prensa. - Medios de Comunicación (radio, prensa). - Redes sociales (Ayuntamiento).
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.



- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en el Salón de actos del Ayuntamiento.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.