



## 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 y planimetría, 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

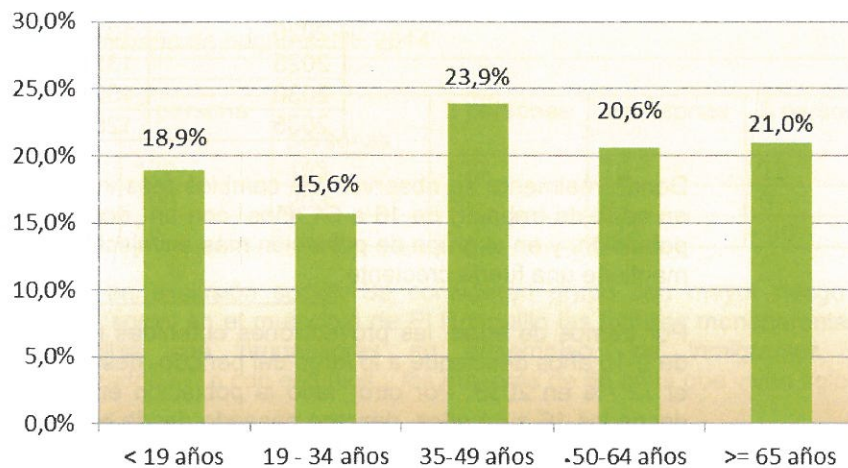
El Municipio de El Ronquillo se encuentra de la provincia de Sevilla, en las estribaciones de Sierra Morena, en plena Sierra Norte Sevillana, a 43 km de la capital andaluza. Atravesado por la Ruta de la Plata, Sus coordenadas geográficas son  $x = - 6.176785508$   $y = 37.72553027$ . Su extensión superficial es de unos 76,5 km<sup>2</sup> y la densidad 2015 de población es de 18,27 hab/km<sup>2</sup>.

### - POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

#### Datos Principales INE 2016

Población Total del Municipio: 1.397 habitantes  
Total Mujeres: 675  
Total Hombres: 722

#### Grupos de población por edades INE 2016





La mayor parte de la población está comprendida entre los 35 y los 49 años, que representa un 23,9 % de la población.

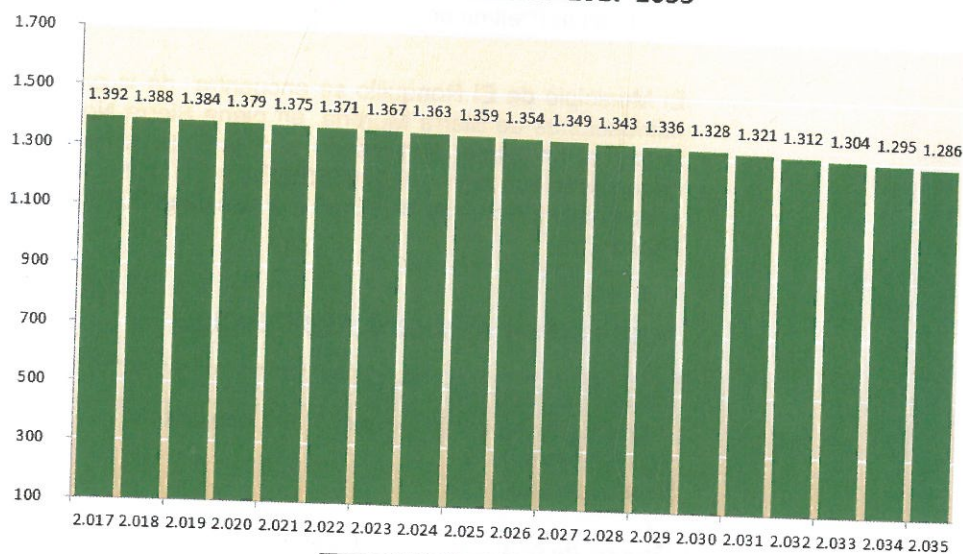
#### Migraciones INE 2016

Número de Extranjeros: 18  
Procedencia mayoritaria Europa (Reino Unido).

#### PROYECCIONES DE POBLACIÓN

##### Población y Proyección IECA 2017

##### Proyección Población 2017-2035



Año	Habitantes
2017	1392
2020	1379
2025	1359
2030	1328
2035	1286

Donde realmente se observan los cambios más importantes, es en el grupo en edad de trabajar, de 16 a 64 años con un descenso sobre el total de la población, y en el grupo de población más envejecido, de 65 y más años, que mantiene una fuerte creciente.

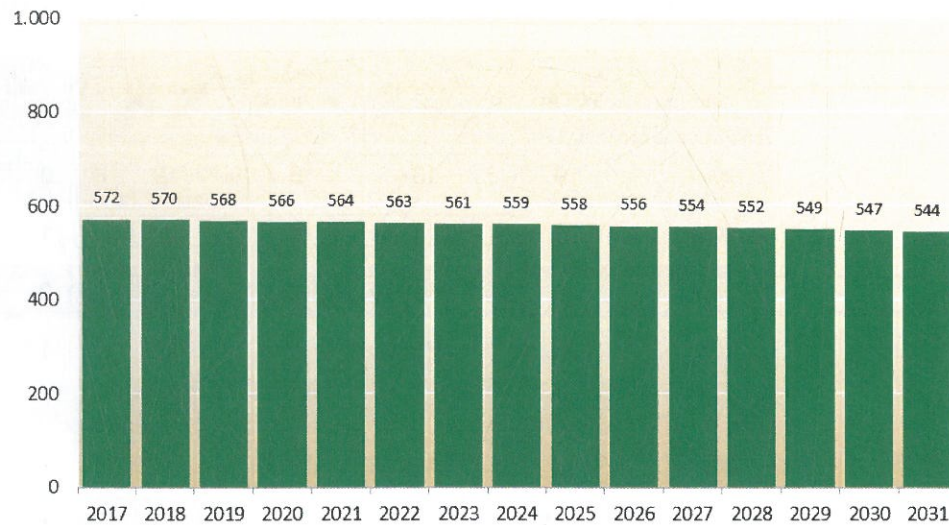
Por tramos de edad, las proyecciones obtenidas muestran que la población de 0-15 años desciende a lo largo del periodo, desde el 15,2% en 2017 hasta el 12,7% en 2035. Por otro lado la población en edad de trabajar que va desde los 16 a 64 años, decrece pasando desde el 62,1% de la población en la actualidad, hasta el 58,9% en 2035.





## PROYECCIONES DE HOGARES

### Proyección de Hogares 2017-2031



Fuente: Elaboración propia: Análisis y Prospección, Diputación de Sevilla

Intervalo 2017-2031

Año	Hogares
2017	572
2031	544
Disminuye	-28

El número de hogares mantiene una tendencia decreciente a lo largo del periodo estimado, al igual que el ritmo de población que también es, influyendo en esta tendencia demográfica los movimientos poblaciones y los cambios en los modelos de familia.

Evolución tamaño de hogares INE 2014

	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas
2017	172	193	109	76	22
2031	190	203	96	53	6
Variación	18	10	-13	-23	-16

**Hogares en exclusión social:** Se consideran grupo con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de El Ronquillo las familias monoparentales, las familias con progenitores en desempleo, los inmigrantes, los desempleados sin o con estudios y los mayores de 65 años que viven solos.

En el municipio viven actualmente 292 personas mayores de 65 años y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad, sobre todo en temas de rehabilitación de vivienda.



## SITUACIÓN Y EVOLUCIÓN DEL MERCADO

Evolución Transacciones Inmobiliarias IECA Ministerio de Fomento 2016

Año	TOTAL	Vivienda nueva	Vivienda de segunda mano	Vivienda libre	Vivienda protegida
2004	19	13	6	19	0
2005	23	14	9	22	1
2006	24	14	10	24	0
2007	36	25	11	35	1
2008	86	57	29	60	26
2009	47	46	7	45	2
2010	11	5	6	10	1
2011	9	3	6	9	0
2012	3	0	3	3	0
2013	6	0	6	6	0
2014	9	1	8	9	0
2015	5	1	4	5	0
2016*	104	99	8	104	0

Fuente: IECA. Ministerio de Fomento 2016.

\*Las cifras hacen referencia exclusivamente al 1, 2º y 3º trimestre 2016

### Situación y evolución del mercado:

No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de El Ronquillo, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua. Los años 2008 y 2009 se alcanzan 86 y 47 transacciones inmobiliarias respectivamente, iniciándose posteriormente una reducción del número total de transacciones inmobiliarias, coincidiendo con la crisis del sector inmobiliario, siendo el año 2012 con 3 transacciones el año más bajo de la serie analizada. No obstante, en el año 2016 se observa un repunte muy importante con 104 transacciones inmobiliarias.

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

La reducción del precio de la vivienda libre y el stock han provocado la paralización de proyectos de promociones de viviendas protegidas. En la localidad no se ha calificado definitivamente ninguna promoción de vivienda protegida desde el año 2010, debido a la falta de ayudas públicas y la





dificultad de las entidades de aceptar subrogaciones de préstamos hipotecarios.

- **PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO**

Parque de viviendas SIMA 2015

Nº de solares	254
Nº parcelas edificadas	1179
TOTAL	1433

Tipo de viviendas censadas INE 2011

	Nº de Viviendas
Principales	586
Secundarias	45
Vacias	83

No tenemos constancia de inmobiliaria asentadas en la localidad para la venta y alquiler de vivienda, aunque se anuncian distintas ofertas a través de portales de internet.

Antigüedad Censo 2011

Anteriores a 1980: 351 viviendas tienen más de 30 años.  
Con más de 45 años: 261 viviendas.

Evolución de las viviendas INE 2001-2011

	2001	2011
1ª vivienda	545	586
2ª vivienda	157	45
Vivienda Vacía	125	83

- **PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO**

Estado de conservación Censo 2011

	Nº de viviendas
Bueno	583
Deficiente	76
Malo	12
Ruinoso	4

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

Las viviendas principales según número de habitaciones son mayoritariamente de más de cuatro dormitorios 289 viviendas, INE 2011).

La mayor parte de las edificaciones son de dos plantas (INE 2001).



## TITULARIDAD PÚBLICA O PRIVADA EN LA LOCALIDAD

### Promociones de vivienda pública en la localidad

PROMOCIÓN PÚBLICA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDAS	CALIFICACIÓN DEF.
AVRA	Avda. Cruz Roja	10	09/04/2008
AVRA	Avda. Cruz Roja	14	09/04/2008
Ayuntamiento	Pozo Celeste	29	
Ayuntamiento	Urb. Pozo Celeste I Fase	29	
Ayuntamiento	Urb. Pozo Celeste II Fase	28	
Ayuntamiento	U.E 3 de las N.N.S.S.	35	

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

### Promociones de vivienda protegida de promoción privada en la localidad

PROMOCIÓN PRIVADA	LOCALIZACIÓN	Nº VIVIENDA	CALIFICACIÓN DEF.
Medina Fernández S.L.	Calle Los Pinos	4	30/12/1985
El Ronco Sociedad Municipal de El Ronquillo S.L.	Pozo Celeste	35	18/10/1986
El Ronco Sociedad Municipal de El Ronquillo S.L.	Pozo Celeste	25	30/07/2008

Se han promovido en el municipio de El Ronquillo 64 viviendas protegidas en régimen de compra-venta que actualmente se encuentran en buen estado de conservación.

## PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS.

El municipio de El Ronquillo no es titular de viviendas.

### Patrimonio Municipal de suelo

El Ayuntamiento de El Ronquillo en la actualidad es propietario de 12 parcelas situadas en la planimetría.

### Análisis del Planeamiento General Vigente

El planeamiento general vigente de El Ronquillo, es un PGOU adaptado a la LOUA, que se aprobó definitivamente en fecha de 03/07/2009.





Estrategia de Desarrollo Urbanístico de El Ronquillo.

El Municipio dispone de suelo para la materialización de 409 viviendas en los suelos urbanizables (278) y urbanos no consolidados (131) en el horizonte temporal establecido por la vigencia del actual planeamiento, con capacidad para 981 habitantes suponiendo un ratio de 2,4 habitantes por vivienda, superior a lo posible según el POT.

El municipio actualmente dispone de otros suelos urbanizables sectorizados pendientes de desarrollar, pero no tienen carácter residencial por lo que no existen proyecciones provenientes del desarrollo de dicho suelo.

El municipio dispone de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado destinado a viviendas de acuerdo al planeamiento vigente, siendo solo los ámbitos que no cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, los que tienen obligación de reserva para vivienda protegida. Este tipo de suelo también está contemplado en el documento del PGOU al que se ha hecho referencia, así como un incremento de la reserva de suelo residencial, a futuro. De las viviendas nuevas previstas en estos ámbitos, un 30 % de la edificabilidad residencial se destinará a vivienda protegida y otros regímenes de protección pública, en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, en los suelos sin ordenación pormenorizada aprobada definitivamente.

Gestión, Ejecución y Programación Temporal.

El grado de cumplimiento de las previsiones del programa de actuación previsto en el PGOU y su Adaptación Parcial hasta la fecha es el siguiente:

Capacidad Residencial

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

AMBITO	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº DE VIVIENDAS TOTALES	Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
SUNC-R1	19.821	7.928	69	24
SUNC-R2	19.003	7.601	62	-
TOTAL	38.824	15.529	131	24

Fuente: PGOU-Adaptación a la LOUA de El Ronquillo.

SUELO URBANIZABLE

AMBITO	SUPERFICIE (m2s)	EDIFICABILIDAD (m2t)	Nº DE VIVIENDAS TOTALES	Nº DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
SUS-R01	92.593	37.037	213	74
SUS-R02	38.655	14.462	65	23



TOTAL	131.248	51.499	278	97
-------	---------	--------	-----	----

Fuente: PGOU-Adaptación a la LOUA de El Ronquillo.

De acuerdo a estas tablas, aún sin ejecutar, la capacidad teórica máxima de los suelos residenciales es de 409 viviendas.

Actualmente el municipio dispone de suelo pendiente de desarrollo, que será la base para el PMVS, en los próximos cuatro años, según estimación realizada.

### Reserva de suelo destinado a vivienda protegida

No es exigible la reserva de vivienda protegida a áreas que cuenten con ordenación pormenorizada con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento del PGOU adaptado a la LOUA. Así, no es obligatoria la reserva de vivienda protegida en estos ámbitos de suelo urbano no consolidado, con ordenación pormenorizada.

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 El Ronquillo sí se podrían destinar a la ejecución de viviendas protegidas, en su totalidad.

De las 409 viviendas totales previstas en desarrollo del Plan, se prevén 121 viviendas protegidas, similar a lo previsto legalmente, concentradas en los ámbitos de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable

### Resumen

La capacidad teórica máxima de actuación del PMVS para los suelos residenciales es de:

- 131 viviendas en suelo urbano no consolidado, objeto de actuaciones de rehabilitación y mejora, para ejecución de viviendas libres y protegidas.
- 278 viviendas estimadas en el suelo urbanizable, posibles para la ejecución de nuevas viviendas, tanto libres como protegidas.

### Conclusiones

Actualmente el planeamiento vigente en el municipio es el PGOU de El Ronquillo y sus modificaciones. El análisis se ha efectuado en base a la ordenación vigente.

La cifra teórica máxima de viviendas para los suelos residenciales es de 409 viviendas, desglosadas en 131 viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado y 278 viviendas estimadas en suelo urbanizable.

Con estos datos, la promoción total de estos suelos permitiría la construcción de un total de 409 viviendas en suelos de desarrollo. En base a la ratio de 2,4 hab./viv. la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 982 habitantes.





El suelo disponible a corto-medio plazo permitiría la promoción de viviendas, previa urbanización de suelo. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada, dado que con la cesión al Ayuntamiento del 10 % de suelo para viviendas, tendría una capacidad de actuación municipal para vivienda protegida o vivienda social pública, de 41 viviendas, suficientes para cubrir la demanda efectiva derivada del municipio, para los sectores sociales más desfavorecidos, dejando el resto de cobertura de la necesidad de vivienda, menos perentoria, a la iniciativa privada.

Es necesario activar las 121 posibles viviendas públicas derivadas del planeamiento vigente, bajo la iniciativa pública, para garantizar la puesta en carga efectiva y rápida, para la cobertura de las necesidades de vivienda en el municipio, así como las 41 viviendas posibles de cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento de El Ronquillo.

La tipología predominante en el municipio es la de vivienda unifamiliar y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS, debiéndose ajustar a superficies construídas y útiles inferiores, salvo casos especiales de familias numerosas. En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, se permitiría la construcción de 121 viviendas, similar a lo exigido legalmente, que se distribuirían entre la iniciativa pública y privada, a lo que podríamos añadir las parcelas resultantes de la cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento.

#### - **PROPUESTAS: Definición de Estrategias**

##### Estrategias de acceso a la vivienda

1. 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.
2. En relación a las viviendas deshabitadas:
  - 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.
3. En relación a las viviendas en construcción:
  - No se prevé actuación alguna.
4. En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico:
  - Fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, cooperativas, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
  - 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.



5. En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal:
  - Previsión de edificación de los solares del patrimonio municipal de suelo, a través de la Sociedad de desarrollo municipal, en un total de 45 unidades, para satisfacer la demanda de vivienda pública en venta, alquiler con opción a compra y alquiler, en los distintos regímenes públicos.
  - Incluso plantear actuaciones de dotación municipal y alojamientos protegidos en régimen de alquiler (parcela de SIPS en urbanización Senderos de El Roquillo), incluso la rehabilitación de las viviendas de maestros antiguas.
  - A estas habría que sumar, en el futuro, las 41 parcelas resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, y las 164 viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente también, previa urbanización.
6. Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.
  - 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 urbano, para su puesta en alquiler.
  - A través de su sociedad municipal El Ronco S.L. y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados, se pretende dar solución a las necesidades de vivienda del municipio.
7. Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.
  - Sobre las 41 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, a través de la sociedad municipal El Ronco S.L.
8. Estrategias relacionadas 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 relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente.

- 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.**

- Rehabilitación urbana de espacios como la plaza del Divino Salvador (entorno del recinto ferial), plaza Rafael Alberti.
- Rehabilitación de parques urbanos como la zona bajo la ermita.
- Mejora de entorno urbano periférico del núcleo urbano de El Ronquillo.

**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, que las 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.

**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.

## - PROGRAMA DE ACTUACIÓN

### A .Vivienda.

#### Acceso y uso eficiente del parque residencial existente.

1.- Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

- El Ayuntamiento tiene un asesor jurídico para los ciudadanos encaminado al asesoramiento e información sobre las cláusulas suelo.

2.- 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.

- A través del Ayuntamiento, y de la sociedad municipal El Ronco, S.L. 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 lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

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

- A través del Ayuntamiento, y de la sociedad municipal El Ronco S.L. se 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 lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

4.- 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 la sociedad municipal El Ronco S.L..

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

- A través de los servicios municipales se realizará la gestión, mantenimiento y control del parque público existente, tanto municipal, como provincial como autonómico, aunque el mantenimiento del parque público de éstos sea realizado por dichos organismos.

Actualmente solo dispone el Ayuntamiento de 45 parcelas propias, dado que enajenó el resto de inmuebles de que disponía, aunque no obstante realizará la gestión del nuevo patrimonio público resultante de las operaciones establecidas en este Plan.

#### - 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 en municipal dotacional en planta baja y de alojamientos protegidos en planta primera, bajo régimen del alquiler.

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 se prevé la cesión para la autoconstrucción de viviendas, 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 realizará por sorteo.

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.

El Ayuntamiento de El Ronquillo creará un Registro de Viviendas deshabitadas en el municipio e incentivará a los propietarios de estas viviendas para que las alquilen.

Además podrán inscribirse estas viviendas en el Registro de Turismo de Andalucía, y ser calificadas como Viviendas Turísticas de Alojamiento Rural, pudiendo ser ofertadas al público para su alquiler temporal.

Otra de las medidas a desarrollar por parte del Ayuntamiento es apoyar a los jóvenes en su proceso de emancipación con ayudas económicas al alquiler joven.

- Suelo.

1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Plan no prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización, 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.



Tal como se prevé y se ha comentado, sobre los suelos procedentes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo, se establecerá la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, siendo el resto las 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.

### 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, calculada en 121 viviendas posibles, que una vez puestas en carga, solucionan la necesidad de viviendas del municipio establecidas.

El Ayuntamiento de El Ronquillo es en la actualidad propietario de parcelas municipales, tal como se ha justificado. Respecto a estos suelos de su propiedad, la prioridad del Ayuntamiento es facilitar el acceso a la nueva vivienda destinada a:

- Familias con escasos recursos.
- Personas con discapacidad.
- Jóvenes con iniciativa de emancipación.

### B. Rehabilitación.

El Ayuntamiento se acogerá a los Planes de Rehabilitación Autonómica como en años anteriores se han ido desarrollando y facilitará la información necesaria a los ciudadanos para poder solicitar las ayudas en dicha materia.

- 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 no hay edificaciones plurifamiliares, constituidas como comunidades de propietarios, que pudieran 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, a través de oficina municipal, 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 graves 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.

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.

#### 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 la sociedad municipal El Ronco S.L., para garantizar una efectiva implantación del Plan municipal de vivienda, en relación a los planes estatal y autonómico.

#### **- PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES.**

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Municipal de vivienda de la Junta de Andalucía, y que se han reflejado en la planimetría:

- CUBRIR LAS NECESIDADES SOCIALES EN 45 SOLARES MUNICIPALES DE VPO EXISTENTES.
- ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN SIPS MUNICIPAL DE 500 M2 (URBANIZACIÓN SENDEROS DE EL RONQUILLO 1ª FASE).
- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS.  
BONIFICACIÓN DEL IBI PARA FOMENTO DEL ALQUILER.  
BONIFICACIÓN PARA INTERVENCIONES EN VIVIENDAS DESOCUPADAS Y ZONAS EN DESPOBLACIÓN.  
TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES.
- REHABILITACION DE ESPACIOS URBANOS (ACCESIBILIDAD): PLAZA DIVINO SALVADOR (ENTORNO FERIA), ZONA BAJO LA ERMITA, PLAZA RAFAEL ALBERTI.

#### **- 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.

El PMVS establece una temporalidad global de 5 años para las actuaciones previstas, en función del desarrollo socioeconómico del municipio.

#### **- EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.**

El Ayuntamiento contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la creación 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 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.

#### **- GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.**

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de El Ronquillo se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda. Se realizará a través de la Comisión municipal de seguimiento establecida en detalle posteriormente.

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:

- 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 nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

#### **- COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.**

Función:

- 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.

Deberá emitir un informe de evaluación anual en el primer trimestre de cada año.

Integrantes de la Comisión de seguimiento del Plan:

- Alcalde-presidente.



- Delegado/s de urbanismo y vivienda.
- Representante de los Servicios técnicos municipales.
- Representante de los servicios de padrón y catastro.
- Representante de la Sociedad Municipal.
- Secretario municipal, con voz pero sin voto.
- Representante/s del/los grupo/s político/s municipal/es

#### - PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

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

El Plan de participación ciudadana consta de tres fases: previa al PMVS, exposición del PMVS y difusión posterior, una vez aprobado, tal como se especifica en la memoria del PMVS.

#### ACCIONES DE COMUNICACIÓN

Finalmente, la planimetría de referencia se establece en los cinco paneles previstos para la exposición pública, que se adjuntan, como planimetría de la síntesis-resumen ejecutivo del PMVS, tanto de información-diagnóstico como de propuesta.