



**ALCALÁ**

**LA REAL**

**PLAN MUNICIPAL DE  
VIVIENDA Y SUELO**

**P M V S**

DOCUMENTO:

**ADENDA AL  
DOCUMENTO INICIAL**

INICIATIVA:

**AYUNTAMIENTO DE ALCALA LA REAL**

REDACCIÓN:  
**ALFREDO LINARES AGÜERA  
ARQUITECTO**

DOCUMENTO PARA  
APROBACIÓN INICIAL

**JUNIO 2018**



**JUNTA DE ANDALUCÍA**  
CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

## ADENDA AL DOCUMENTO INICIAL DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ALCALÁ LA REAL.

### ÍNDICE:

1.	INTRODUCCIÓN. OBJETO. . . . .	1	3.	ADECUACIÓN DEL PMVS A DETERMINADOS ASPECTOS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020. . . . .	13
1.1.	Introducción. . . . .	1	3.1.	Recursos integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo. . . . .	13
1.2.	Prioridad de optimización de la intervención sobre la ciudad existente, su rehabilitación y regeneración urbana, frente a la nueva edificación. . . . .	2	3.2.	Evaluación económico-financiera del Plan. . . . .	14
1.3.	Coordinación del PMVS con el planeamiento urbanístico. . . . .	6	3.3.	Definición de mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del PMVS. . . . .	14
2.	ADECUACIÓN DEL PMVS A DETERMINADOS ASPECTOS DE LA LEY 1/2010. . . . .	7			
2.1.	Propuestas de viviendas de promoción pública y su localización. . . . .	8			
2.2.	Alojamientos transitorios. . . . .	9			
2.3.	Propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas en sus diferentes programas. . . . .	9			
2.4.	Medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan. . . . .	11			
2.5.	Adecuación a las características específicas del municipio y coordinación con PGOU. . . . .	11			

# 1. INTRODUCCIÓN. OBJETO.

## 1.1. INTRODUCCIÓN.

Se redacta la presente Adenda al documento inicial del **Plan Municipal de Vivienda y Suelo** (PMVS) de Alcalá la Real, con la finalidad de integrar y dar respuesta a las observaciones del Informe previo del Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda de Jaén, sobre el documento para supervisión del PMVS entregado por el equipo redactor al Ayuntamiento el 18-06-2018. Con este proceso previo de supervisión tanto municipal como de la Delegación Territorial se persigue que el documento que sea sometido a aprobación inicial por parte del Ayuntamiento se ajuste a los requisitos técnicos de las Administraciones municipal y autonómica.

Las observaciones literales recibidas por el Ayuntamiento a esta consulta previa a la Delegación Territorial son las siguientes, en relación al cumplimiento de la *Ley 1/2010* y *Decreto 141/2016*:

***“Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.***

*Artículo 13. 2. Los planes municipales de vivienda y suelo*

tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización. \_(PA)

c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin. \_(PA)

f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas. (v. Art 22 y 31 Decreto 141/2016 PVR 2016-20 y art.10 y 17.8 (s régimen especial) de Ley 7/2002)

h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan. \_(PA)

Artículo 13.3. “Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio... El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

**Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.**

Artículo 7. 2. “... el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido.

a) 3.º (Actualizada) “Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público...”\_(ID)

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

Actuación. \_(PA)

3.º Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan .\_(PA)

(PA), (ID)\_posibles ubicaciones\_(Programa de Actuación) (Información y Diagnóstico)

En los apartados 2 y 3 siguientes de la presente Adenda damos respuesta a cada uno de los aspectos planteados. No obstante, se estiman convenientes dos aclaraciones de carácter general que introducimos a continuación en los apartados 1.2 y 1.3, para enmarcar adecuadamente la respuesta individualizada posterior a cada uno de las observaciones planteadas, ya que con dichas aclaraciones estimamos que será mucho más comprensible la respuesta detallada que daremos a cada uno de los epígrafes.

## **1.2. PRIORIDAD DE OPTIMIZACIÓN DE LA INTERVENCIÓN SOBRE LA CIUDAD EXISTENTE, SU REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA, FRENTE A LA NUEVA EDIFICACIÓN.**

El vigente Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (PVRA), aprobado mediante Decreto 141/2016, de 2 de agosto, en su Exposición de Motivos indica que prioriza tres ejes fundamentales:

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

2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica para

## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

*reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.*

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

*En otros párrafos se alude a que “la rehabilitación está llamada a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial”.*

Si analizamos el contenido detallado del PVRA 2016-2020 y además lo ponemos en relación con el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-2020, aprobado mediante el muy reciente *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo*, comprobamos que las políticas estatal y autonómica de vivienda coinciden en destinar la mayor parte de sus recursos a la **rehabilitación y regeneración urbana**, mientras que en cuanto a fomento de la nueva edificación prácticamente está reducida a vivienda en régimen de alquiler, siendo irrelevante el apoyo financiero a la nueva edificación en régimen de venta. En definitiva, la crisis económica en la que estamos inmersos desde hace más de 10 años, hace que las condiciones económicas de los demandantes de vivienda protegida se dirijan mayoritariamente a la vivienda protegida en alquiler, siendo irrelevantes las cifras de demandantes con capacidad económica para acceder a la compra de vivienda y así lo refleja también el Registro de Demandantes de nuestro municipio.

Lo expuesto en el párrafo anterior no son criterios limitados al ámbito exclusivo de la planificación sectorial en materia de vivienda, sino que estamos ante criterios ya asumidos en la mayoría de ámbitos de la planificación y en particular en el más íntimamente relacionado con la vivienda como es la planificación urbanística y territorial que en

definitiva es la que dará soporte a los nuevos conceptos de planificación de las ciudades y en particular a cómo planificar en las mismas la solución del derecho a la vivienda.

Serían innumerables las referencias tanto normativas como de simples recomendaciones de organismos y foros nacionales e internacionales que propugnan priorizar la optimización y regeneración de la ciudad existente frente a los nuevos crecimientos, y la necesidad de apostar por la sostenibilidad en las políticas de urbanismo y vivienda, citamos algunas:

*-La propia Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) vigente, otorga gran relevancia a la “apuesta por la mejora de la ciudad existente” y que “El urbanismo del siglo XXI tiene, como principal reto atender a la conservación, rehabilitación y recualificación de la ciudad existente”. En el Anteproyecto de Ley para un Urbanismo Sostenible en Andalucía (LUSA), actualmente en trámite, dichas ideas se ven ampliamente reforzadas en claro detrimento de los nuevos crecimientos a los que solo se recurrirá en supuestos que deben de ser muy justificados en términos de “necesidad” y de “sostenibilidad”.*

*El Acuerdo de 3 de mayo de 2011, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba la Estrategia Andaluza de Sostenibilidad Urbana (EASU). Entre las muchas ideas de este instrumentos destacamos: “Favorecer un uso eficiente del suelo, haciendo hincapié en la generación de un equilibrio responsable entre la nueva ocupación de suelo y una mejor utilización de la ciudad consolidada, fomentando los procesos de recualificación, reurbanización y rehabilitación. En los nuevos desarrollos las tipologías edificatorias, edificabilidades y densidades preexistentes habrán de ser mantenidas, salvo*

## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

*en zonas que provengan de procesos inadecuados de desarrollo urbano. Construir ciudad frente a la simple urbanización del territorio, haciendo posible una ordenación multifuncional, favoreciendo la diversidad y mezcla de usos y funciones en el territorio y la complejidad urbana que crisoliza la idea de «barrio», y todo ello frente al monocultivo funcional que segrega funciones urbanas alejando actividades y servicios.”*

-Respecto al marco normativo estatal, destacamos el cambio de tendencia que introdujo el *Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2008*, y especialmente la posterior *Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas*, posteriormente refundida e integrada en el *Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana* (en lo sucesivo TRLSRU). En estas normas ya se generaliza la adopción del principio de desarrollo territorial y urbano sostenible y en priorizar la optimización del patrimonio edificado y urbanizado, rehabilitación y ocupación de viviendas vacías, frente a los nuevos desarrollos urbanos.

-En el marco internacional y europeo serían interminables las referencias que recomiendan principios de sostenibilidad, de los que destacamos: *Agenda 21 de Río92*, *Carta de las Ciudades Europeas hacia la sostenibilidad* (Aalborg 1994), *Carta de Lisboa* (1996), *Declaración de Hannover-2000* y más recientemente la *Nueva Agenda Urbana de Declaración Hábitat III de Quito 2016*.

-En cuanto a proyecciones para el futuro inmediato al que deberá atenderse el presente PMVS, destacamos el documento

de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de la ONU, aprobados en septiembre de 2015, para el logro en el horizonte de 2030 de un mundo más respetuoso con el medio ambiente y que acaba de ser asumido y aprobado por el Gobierno de España, y que en su objetivo nº 11 incluye “asegurar el acceso a viviendas y servicios básicos adecuados y asequibles, mejorar los barrios marginales, implementar sistemas de transporte seguros, reducir el número de muertes por desastres y acceso universal a zonas verdes”, enunciado ampliamente desarrollado y detallado en todas sus implicaciones en el documento correspondiente.

Todos los instrumentos citados, tanto los “normativos” como las “recomendaciones” en materia de sostenibilidad urbana, el el ODS 2030 desde nuestro equipo redactor, y nos consta que también desde nuestro Ayuntamiento, hace tiempo que para nosotros son mucho más que “declaraciones de intenciones” o citas para quedar bien, sino que procuramos ponerlas en práctica en todos nuestros planes concretos.

En el apartado 1 de la Memoria General del PMVS de Alcalá la Real se indica que nos planteamos este instrumento en primer lugar como un diagnóstico objetivo y en la medida de lo posible detallado de “todos” los problemas de habitabilidad de la ciudad existente, tanto del núcleo principal como de las aldeas y siendo conscientes de que sería utópico pretender en el horizonte temporal de 5 años, dar solución a todos los problemas diagnosticados, ya que, si bien el municipio tiene la plena competencia para planificación y aprobación de este instrumento según el artículo 9 de la *Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía* (LAULA), no es menos cierto, que los municipios dependemos completamente no solo de presupuestos públicos ajenos para las subvenciones imprescindibles para financiar parte de cada uno de los programas, sino de la mayor

## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

o menor fluidez del crédito privado a particulares y empresas (que según programas también tienen que contribuir), en función de las políticas en dicha materia que establezca el BCE y el Banco de España para las entidades financieras.

De dicho diagnóstico que pretendemos lo más detallado y totalizador posible del estado del problema de la vivienda en el municipio deducimos los siguientes datos básicos:

- a) Necesidades de vivienda protegida: Según el apartado 8 de la Memoria General del PMVS, para el horizonte temporal del mismo (5 años), se deducen unas necesidades de 348 viviendas protegidas, cifra que incluye 93 viv del estado actual del Registro de Demandantes.
- b) Del análisis del parque residencial actual y de suelo urbanizado disponible (solares), que se sintetiza en el apartado 11.3 de la memoria General, resultan los siguientes datos:

-Estimación de viviendas susceptibles de ser consideradas deshabitadas: 1.535 viv (12,51%).

-Estimación de capacidad residencial de parcelas libres o con edificios ruinosos: 1.989 viviendas.

Por lo tanto, del diagnóstico realizado, y en coherencia con los principios de desarrollo urbanístico sostenible antes comentados, asumidos a escala normativa reciente, y por recomendaciones de diversos foros y organismos a todas las escalas desde hace mucho tiempo, estimamos que deben de realizarse acciones graduales en el marco del Programa de Actuación del presente PMVS, para que las necesidades de 348 viviendas protegidas en el horizonte temporal

2018-2022, se resuelva mediante los siguientes órdenes de prioridad:

-Acciones de fomento de la puesta en el mercado de alquiler a precios adecuados de las 1.535 viviendas estimadas como "deshabitadas".

-Acciones de fomento de la rehabilitación, en especial en el Conjunto Histórico de Alcalá la Real. Especial seguimiento y verificación de las obligaciones de conservación por parte de los propietarios y concertación con los mismos de ayudas a rehabilitación vinculadas a la puesta en el mercado de alquiler a precios protegidos durante periodos de 5 a 10 años, en función de las ayudas públicas que se inviertan.

-Acciones de fomento de la edificación de viviendas protegidas en el suelo urbanizado disponible con capacidad para 1.989 viviendas. Activación del instrumento del Registro Municipal de Solares.

Los posibles instrumentos legales incentivadores se concretan en el apartado 13 de la Memoria General y en poner en marcha dichos instrumentos debería profundizarse como mínimo en los dos primeros años de vigencia del PMVS. A la vista de la evolución de esta instrumentación y en el caso de que la evolución no fuera suficientemente favorable, es cuando se debería de recurrir a incentivar nuevos desarrollos urbanísticos del PGOU vigente, de los cuales se estiman los más idóneos los S-2 y en torno a 1/3 del S-3, para el supuesto más desfavorable de que las necesidades de 348 viviendas protegidas no se pudieran resolver en el parque residencial y de suelo existente. De hecho consideramos que el mejor indicador de coherencia del PMVS con principios de desarrollo urbano sostenible sería que no fuera necesario recurrir a nueva urbanización para cubrir dichas necesidades de vivienda protegida.



## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

Es fácil deducir que desde el criterio planificador municipal en materia de vivienda, aunque se concretan Sectores en los que hipotéticamente se podrían ubicar viviendas de promoción pública o privada para cubrir las necesidades diagnosticadas, tanto con las reservas de cesión del 10% de suelo urbanizado como el resto de capacidad prevista para vivienda protegida, es obvio que se parte del criterio que entendemos claramente compartido con las normas y estrategias planificadoras de la Junta de Andalucía antes enumeradas, de que debe priorizarse la solución de dichas necesidades en el parque residencial y de suelo existente y es plenamente legítimo que, a la vista del resultado del diagnóstico realizado el Ayuntamiento de Alcalá la Real planifique como ha reflejado en el PMVS redactado. Todo ello sin perjuicio de poner de manifiesto que se trata del documento para aprobación inicial y que el mismo ha de someterse al contraste de la ciudadanía y agentes sociales durante la información pública del mismo y, como resultado de dicho proceso, se formalizará el documento para aprobación definitiva del PMVS.

### 1.3. COORDINACIÓN DEL PMVS CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

En el apartado 9 de la Memoria General explicamos que el planeamiento general vigente en el municipio fue aprobado definitivamente en 2005, antes de la crisis y mucho antes de la entrada en vigor de la *Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía*, ley que fue la que instauró la figura del PMVS y la necesidad de que los PGOUs establecieran unas previsiones en materia de vivienda protegida en coherencia con las previsiones del PMVS.

También explicamos en diversos apartados de la Memoria aparte del

citado apartado 9 que, aunque el PGOU-2005 está claramente desfasado y se dan claramente los supuestos de la necesidad de su revisión integral o parcial, pero dada la urgencia de que el municipio disponga de PMVS, éste debe de formularse en base al PGOU vigente, aunque sea un instrumento que no está adaptado por razones temporales obvias, ni a la Ley 1/2010 y menos aún al PVRA.

Por lo tanto, en estas circunstancias, está claro que el PMVS, no podrá tener el apoyo y la complementariedad de un PGOU ajustado a los criterios actuales de planificación urbanística en materia de vivienda protegida, y tampoco podrá hacer uso inmediato de la posibilidad ya admitida por la legislación urbanística de por ejemplo poder implantar alojamientos temporales en suelos de calificación dotacional de servicios de interés público y social, ya que las Normas Urbanísticas del PGOU vigente, no contemplan esta compatibilidad de uso "alojamiento temporal" para la calificación dotacional y, por lo tanto, carece de cualquier viabilidad, en tanto no se adapten las NNUU del PGOU mediante la correspondiente innovación, que el PMVS pudiera identificar posibles parcelas dotacionales municipales en las que ubicar "alojamientos transitorios", sino que, de momento, este concepto no hay más remedio que derivarlo a las parcelas de calificación residencial, ya que desde el PGOU vigente no cabe otra posibilidad y el PMVS tiene que actuar en el marco del PGOU, y lo más que se puede hacer al respecto es recomendar una innovación en dicho sentido.



## **2. ADECUACIÓN DEL PMVS A DETERMINADOS ASPECTOS DE LA LEY 1/2010, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.**

El primer bloque de observaciones del Informe de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda (DTFV), alude a una serie de epígrafes del artículo 13.2. de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, a los que pasamos a responder en subapartados siguientes.

En cualquier caso entendemos que como cuestión previa es conveniente matizar lo siguiente:

-Efectivamente el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 1/2010 establece que *“Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido”* y a continuación se enumeran los epígrafes a) hasta i).

-Pero resulta que el epígrafe a) del apartado 2 del citado artículo 13, indica lo siguiente: *“a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.”* Es decir en el orden preferente del contenido del

PMVS, estará realizar un diagnóstico de parque residencial y de suelo urbanizado del municipio y comparar con las demandas de vivienda protegida al horizonte de 5 años de vigencia del PMVS, para ver qué necesitamos planificar. Lo que ocurre que en la práctica habitual de PMVS no se suele realizar un diagnóstico tan detallado como hemos realizado en Alcalá la Real. Nuestro equipo redactor y nuestro municipio, consideramos que es prioritario desde los nuevos paradigmas de planificación enumerados en el apartado 1.2 de esta Adenda, dar prioridad al conocimiento de las posibilidades de intervención en la rehabilitación de la ciudad existente antes de recurrir a nueva edificación o nueva urbanización. Como resultado de dicho diagnóstico llegamos a la conclusión de que hay una *inmensa* capacidad latente de viviendas deshabitadas y de suelo urbanizado que juntos (**3.524 viv**), multiplican por más de 10 las necesidades de vivienda protegida evaluadas (**348 viv**). Por lo tanto, si con el contenido del epígrafe a) del artículo 13.2 de la *Ley 1/2010* damos respuesta a todas las necesidades, obviamente sobra profundizar en una justificación del resto de epígrafes. Consideramos que este criterio planificador, no solamente legítimo desde la competencia municipal, sino de plena coherencia con las normativas y recomendaciones enumeradas en el apartado 1.2 de esta Adenda. Ello está muy claramente expresado en diversos apartados de la Memoria General de nuestro PMVS, especialmente en su apartado 13; no obstante, no tenemos inconveniente en reforzarlo en la presente Adenda.

En definitiva, es posible que en la situación actual y en muchos municipios, ocurra como en el nuestro, que de abordar el epígrafe del artículo 13.2.a), se deduzca innecesariedad de profundizar en el resto de epígrafes, porque simplemente no son necesarios para resolver las necesidades de vivienda del municipio.

## 2.1. PROPUESTAS DE VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA Y SU LOCALIZACIÓN.

El Informe de la DTFV alude al apartado b) del artículo 13.2 de la *Ley 1/2010*, en cuanto a "**b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización. \_(PA)**".

En el apartado 1.2 de esta Adenda, en referencia a los apartados 1 y 13 de la Memoria General del PMVS presentado hemos justificado las razones por las que desde nuestro municipio, claramente apostamos por el objetivo de que lo óptimo sería no tener necesidad de urbanizar nuevo suelo para edificar 348 viviendas protegidas, y a ser posible tampoco tener que edificarlas, porque se pudieran resolver en las 1.535 viviendas diagnosticadas como deshabitadas o en el suelo urbanizado con capacidad para 1.989 viviendas. En el apartado 1.2 de esta Adenda hacemos referencia tanto a referencias normativas como a documentos de recomendaciones de foros nacionales e internacionales e incluso a legislación y Estrategias (EASU) de la propia Junta de Andalucía que disponen o recomiendan idéntico criterio de actuación al adoptado por nuestro municipio en su PMVS.

En cuanto a posible integración de la opinión que subyace en el Informe de la DTFV, se recomienda al Ayuntamiento introducir la siguiente concreción adicional en el Programa de Actuación:

-En el caso de que tras la evaluación en los dos primeros años de vigencia del PMVS se detecte que las medidas de fomento de puesta en el mercado de alquiler de las viviendas deshabitadas y de edificación de vivienda protegida en el suelo urbanizado, no vaya dando como resultado unas 70 viviendas protegidas/año disponibles, se deberían ir implementando medidas para agilizar la nueva urbanización

## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

de la capacidad para vivienda protegida prevista en los Sectores S-2 y 1/3 de la previsión del S-3. Dichas viviendas de promoción pública (municipal o en concierto con la AVRA) o privada serán en régimen de alquiler en torno al 84% de las viviendas que refleja el actual Registro de Demandantes o el reajuste de dicho porcentaje que vaya dando la evolución de las demandas de los inscritos en dicho Registro.

## 2.2. ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS.

El Informe de la DTFV alude al apartado c) del artículo 13.2 de la Ley 1/2010, en cuanto a ***“c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin. (PA)”***

Al inicio de los trabajos de elaboración del PMVS, desde el equipo redactor solicitamos a los Servicios Sociales Municipales opinión y criterios acerca de la concreción de posibles necesidades de alojamientos transitorios. A dicha petición recibimos una serie de datos sobre personas atendidas por año por diferentes conceptos, pero no se llega a concretar un diagnóstico de que sean necesario un determinado número de alojamientos transitorios que amplie la capacidad de las actuales dependencias municipales destinadas a estos fines. No obstante recomendamos al municipio y en particular a los Servicios Sociales que durante la tramitación del PMVS se pudiera profundizar en la concreción de una posible cifra de necesidad de alojamientos transitorios, que se pudiera concretar de forma diferenciada en el PMVS, frente a la versión del documento inicial, en el que esta posible necesidad se encuentra incorporada dentro de las necesidades de vivienda para posible colectivos con

necesidades especiales y a la que, de acuerdo con el criterio general del Plan se propone dar respuesta preferente en la utilización del patrimonio edificado existente. Será la evolución del Registro de Demandantes la que concrete anualmente de entre los demandantes registrados, aquéllos que por sus escasos recursos económicos, no alcanzan ni siquiera a posibilidad de pago de alquiler de vivienda protegida y solo se les podrá dar solución habitacional a través de los alojamientos regulados en el artículo 20 de la Ley 1/2010.

Por último respecto a *“la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin”*, ya aclaramos en el apartado 1.3 de esta Adenda que, de acuerdo con el PGOU-2005 vigente, no se puede dar respuesta a los posibles alojamientos transitorios en suelos o edificios calificados de “equipamiento”, “dotacional o SIPS”, ya que las Normas Urbanísticas de dicho PGOU no contemplan dicha posibilidad; no obstante se recomienda su innovación para resolver dicha inadecuación, entre otras muchas, a las circunstancias actuales.

## 2.3. PROPUESTAS DE CUANTIFICACIÓN Y LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS EN SUS DIFERENTES PROGRAMAS.

El Informe de la DTFV alude al apartado f) del artículo 13.2 de la Ley 1/2010, en cuanto a ***“f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.(v. Art 22 y 31 Decreto 141/2016 PVR 2016-20 y art.10 y 17.8 (s régimen especial) de Ley 7/2002)”***.

El PMVS en el apartado 8 de la Memoria General y en la síntesis del 11.3, cuantifica detalladamente para el núcleo principal y aldeas las

## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

necesidades de vivienda protegida. De acuerdo con el perfil actual y previsible de la evolución del registro de demandantes en torno al 84% sería en régimen del alquiler o alquiler con opción de compra y el resto optaría por compra aunque no siempre dicha aspiración se corresponde con capacidad económica efectiva para hacer frente a los requisitos de solvencia para acceder a al crédito correspondiente. Por ello la situación real más probable es que en torno al 90% de las viviendas deban ser en régimen especial de alquiler o alquiler con opción de compra y el 10% restante de compra. No obstante dicho perfil actual del Registro de Demandantes podrá variar aunque estimamos que no de forma significativa durante la vigencia del PMVS y deberían introducirse los ajustes de evaluación periódica que sean necesarios.

Respecto a las propuestas de localización:

-Insistimos en la opción planificadora ya manifestada de dar prioridad a la puesta en el mercado de viviendas deshabitadas y la rehabilitación del parque residencial existente para dar respuesta a las necesidades.

-En el caso de que de la evaluación periódica de seguimiento del PMVS no se consiga resolver una media de 70 viviendas/año, sería cuando se priorizaría el desarrollo de los Sectores S-2 y S-3, en la proporción necesaria para alcanzar en 5 años 348 viviendas protegidas.

Estimamos que no es viable predecir el número de viviendas que se puedan poner en el mercado de alquiler a precio social, como resultado de los incentivos sobre las viviendas deshabitadas, o los solares libres a edificar con viviendas protegidas como resultado de la instrumentación del Registro de Solares. Será la evaluación periódica del PMVS y la concertación con los propietarios la que irá

dando las pautas de actuación para el logro de los objetivos de respuesta a las demandas evaluadas.

Con ello estimamos que quedan aclaradas las posibles determinaciones del PMVS en relación al artículo 22 del PVRA. Respecto al artículo 31 del PVRA, dado que ninguno de los Sectores propuestos, S-2 y S-3, ha alcanzado la aprobación del instrumento de equidistribución que especifique la situación del 10% de cesión al Ayuntamiento de suelo urbanizado con destino con destino a vivienda protegida, obviamente no es posible concretar las parcelas en las que ubicar las viviendas protegidas destinadas a demandantes con ingresos no superiores a 2,5 veces IPREM.

Respecto a los artículos 10 y 17.8 de la LOUA, hacemos constar que estamos ante determinaciones que fueron introducidas en la Modificación substancial de la LOUA operada a través de la Ley 2/2012, de 30 de enero, muy posterior a la aprobación definitiva del PGOU-2005, por razones de fechas, obviamente no está adaptado ni a dicha innovación de la LOUA de 2012, ni siquiera a la Ley 13/2005, de Medidas para la Vivienda Protegida y Suelo. Recordamos que ya en el Diagnóstico del PGOU-2005 redactado por nuestro equipo en 2013, recomendamos al Ayuntamiento acometer lo antes posible la revisión total o parcial del PGOU para, entre otras cuestiones, adaptar el mismo a la legislación sobrevenida entre las que se encontraba la de vivienda protegida. La realidad es que por el municipio no se ha procedido a dicha revisión total o parcial y, en este momento, con la incertidumbre añadida acerca de cuando entrará en vigor la nueva LUSA, lo más conveniente tal vez sea esperar unos meses a que se clarifique dicha cuestión y que a ser posible la revisión se acometa en el marco de la nueva LUSA en vez de en el de la vigente LOUA.

#### 2.4. MEDIDAS NECESARIAS PARA EL SEGUIMIENTO Y APLICACIÓN DEL PLAN.

El Informe de la DTFV alude al apartado h) del artículo 13.2 de la *Ley 1/2010*, en cuanto a **“h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.\_(PA)”**.

En el apartado 13.2.6 de la Memoria General del PMVS, estimamos que se recogen una primera propuesta de medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del PMVS, medidas en las que en el apartado 2.1 de la presente Adenda hemos recomendado añadir que periódicamente se evalúe si anualmente se va dando respuesta a unas 70 viviendas por la vía de incentivos y optimización de parque residencial y suelo urbanizado existente, como indicador de seguimiento de que en los 5 años de horizonte temporal del PMVS se pueda alcanzar la cifra de 348 viviendas protegidas.

Sin perjuicio de que durante la información pública y antes del documento de aprobación definitiva del PMVS por el Ayuntamiento se puedan modular y complementar las medidas citadas, a ser posible en coordinación con el Informe que deba emitir la DTFV sobre el PMVS que se apruebe inicialmente y en el que se pudieran concretar con mayor precisión en qué estaría supuestamente incumpliendo el Ayuntamiento en su competencia planificadora en esta materia el artículo 13.2.h) de la *Ley 1/2010*.

#### 2.5. ADECUACIÓN A LAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL MUNICIPIO Y COORDINACIÓN CON PGOU.

El Informe de la DTFV alude al apartado 3 del artículo 13 de la *Ley 1/2010*, en cuanto a **“ Los planes municipales de vivienda y suelo se**

**adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio... El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.”**

Esta observación tiene varios componentes que analizamos separadamente:

##### a) **Adecuación del PMVS a las características del municipio:**

El Informe de la DTFV no concreta en qué el PMVS de Alcalá la Real no se ajusta a las características del municipio. De hecho una de las peculiaridades de los PMVS que redacta nuestro equipo y así lo ofertamos en nuestra propuesta técnica al municipio de Alcalá la Real, es que procuramos estudiar al mínimo detalle en su diagnóstico todas las posibles implicaciones, personalizadas en este caso para el núcleo principal y todas sus aldeas, como metodología que estimamos más adecuada para que el Ayuntamiento tenga constancia lo más totalizadora posible de “todos” los problemas que afectan al sector de la vivienda en el municipio, aún siendo conscientes de que sería utópico pretender que en un horizonte temporal de 5 años de vigencia del PMVS se puedan resolver “todos” los problemas. Pero el conocimiento de la casi totalidad de los problemas nos permite también proponer en cada una de las temáticas un “orden de prioridades” en su solución, con la esperanza de que por lo menos en los 5 años de vigencia se acometan los más “prioritarios”.

Por parte del Informe de la DTFV no se concreta si en este PMVS han detectado alguna cuestión que afecte a la vivienda de nuestro municipio que se nos haya olvidado o que mereciera un estudio más detallado o si, de la experiencia de la Consejería en los planes ya

## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

redactados y evaluados, nos pueden citar un solo PMVS en la provincia de Jaén o incluso en Andalucía que supere al nuestro en nivel de concreción y de acercamiento al estudio de las características del municipio. Si pueden concretar algún caso, estaríamos encantados de introducir mejoras en nuestra metodología e instrumentación de la redacción.

**b) Programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en el municipio:**

Ya nos hemos referido en apartados anteriores de esta Adenda y en el apartado 13 de la Memoria General del PMVS a la peculiaridad del resultado del diagnóstico de nuestro municipio y la adopción como propuesta de planificación que entendemos plenamente legítima desde la competencia local, de agotar todas las posibilidades de resolver las demandas en el parque residencial y suelo urbanizado existente.

Ello implica unas medidas incentivadoras de optimización de dichas capacidades de la ciudad existente, estrategia que implica una cierta incertidumbre sobre su resultado. No obstante, como se ha indicado en apartados anteriores, con la presente Adenda se aportan mejoras en la evaluación temporal a efectos de, en caso necesario, reactivar las actuaciones previstas de nueva edificación y nueva urbanización, dejando ésta como último recurso.

**c) Coordinación y coherencia PMVS-PGOU:**

Estimamos que en el apartado 9 de la Memoria General y en los apartados 5 de cada una de las Separatas de núcleo principal y

aldeas se explican las dificultades de realizar un PMVS en base a un PGOU-2005 desfasado y que precisa de su revisión total o parcial, especialmente en materia de vivienda protegida ya que es anterior a la Ley 13/2005 y por supuesto anterior a la Ley 1/2010.

Por lo tanto, en la redacción del presente PMVS hay que ser muy conscientes de que de que parte de un PGOU vigente que no es el marco de planificación urbanística óptimo. Deberá ser la revisión total o parcial del PGOU la que teniendo en cuenta la legislación sobrevenida en materia de vivienda y especialmente el diagnóstico del presente PMVS, el que establezca el marco urbanístico idóneo, mientras tanto, el presente PMVS no tiene otra posibilidad que ajustarse al marco del PGOU vigente.

### **3. ADECUACIÓN DEL PMVS A DETERMINADOS ASPECTOS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.**

El segundo bloque de observaciones del Informe de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda (DTFV), alude a una serie de epígrafes del apartado 2 del artículo 7 del *Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020*, a los que pasamos a justificar en los subapartados siguientes:

#### **3.1. RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.**

El Informe de la DTFV alude al apartado a) alude al siguiente contenido del artículo 7.2 del *Decreto 141/2016*: **a) 3.º (Actualizada) "Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público ..."\_(ID)**

Con motivo del inicio de los trabajos del PMVS en enero de 2018 se



## AYUNTAMIENTO DE ALCALÁ LA REAL

solicitaron al Ayuntamiento dichos datos y la recomendación de que se trasladara a la DTFV o a AVRA, la aportación de los datos de patrimonio de suelo y de viviendas en el municipio.

Por parte municipal se nos facilitó la información que consta en el apartado 10.2 de la Memoria General del PMVS. El municipio no tiene sistematizado el instrumento del Patrimonio Municipal de Suelo (PMS), entre otras razones porque dado el escaso desarrollo del PGOU vigente ni siquiera se dispone de suelo residencial o dotacional libre susceptible de incorporarse como recurso al PMVS. Respecto a viviendas de titularidad municipal, se dispone de 78 viviendas de las dos actuaciones identificadas en el apartado 10.2.1 de la Memoria General y se encuentran habitualmente alquiladas, por lo que sería irrelevante como recurso para las nuevas necesidades diagnosticadas.

Por parte autonómica desde el Ayuntamiento se nos da referencia de diversas actuaciones públicas de la Junta de Andalucía o de AVRA, igualmente alquiladas de forma habitual, pero hasta el momento el municipio no ha recibido la información sistematizada solicitada. En cualquier caso se estima igualmente irrelevante como recurso para solucionar las necesidades actuales o futuras.

### 3.2. EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PLAN.

El Informe de la DTFV alude al apartado b) alude al siguiente contenido del artículo 7.2 del Decreto 141/2016: **b) ; 2.º Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación. (PA) .**

El apartado 13 (Programa de Actuación) del PMVS en sus diversos subprogramas enumerados en los apartados 13.1 a 13.4 evalúa con bastante precisión los costes asociados y las subvenciones previstas en el PVRA, en el reciente Plan Estatal u otros programas como la mejora de eficiencia energética. Dicha evaluación está asociada a unas Fichas individualizadas incluidas como Anexos en las Separatas del núcleo principal de Alcalá la Real y de todas las aldeas. El resumen total del apartado 13.5 de la Memoria General da una estimación total de 59,6 millones de € y a su desglose y detalle nos remitimos. Evidentemente esa sería la evaluación estimativa de la solución de “todos” los problemas de habitabilidad o de vivienda del municipio de Alcalá la Real, que estimamos que en el horizonte temporal de 5 años del vigente PMVS debería de abordarse por lo menos gran parte de los que se les otorga orden de prioridad 1.

### 3.3. DEFINICIÓN DE MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN, DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

El Informe de la DTFV alude al apartado b) alude al siguiente contenido del artículo 7.2 del Decreto 141/2016: **b) 3.º Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan. (PA).**

El apartado 13.6 de la Memoria General incluye el nivel de concreción en estas materias que hasta el momento se han planteado a la Administración municipal, que nos consta que está en estudio completar durante la tramitación del PMVS en función de la disponibilidad de medios y recursos y fijar los Servicios Municipales que van a estar más directamente implicados en dichas funciones.

#### **4. INTEGRACIÓN DE CONTENIDOS DE LA PRESENTE ADENDA EN EL PMVS.**

Los contenidos de la presente Adenda se incorporan al documento para aprobación inicial redactado y se integrarán de forma sistematizada, junto con el resultado de la información pública y del Informe que emita la DTFV sobre el PMVS que se apruebe inicialmente, armonizando todos los contenidos en el documento que sea sometido a aprobación definitiva por el Ayuntamiento.

En Alcalá la Real a 30 de junio de 2018



Fdo.: Alfredo Linares Agüera  
ARQUITECTO