

OE8: Garantizar el acceso a la vivienda.



Objetivo Estratégico 8: Garantizar el acceso a la vivienda.

“El objetivo fundamental que persigue la Agenda es lograr un parque de viviendas digno, adecuado, asequible y suficiente para satisfacer las necesidades sociales, sustentado sobre un parque edificatorio de calidad. Dicho parque ha de garantizar la correcta habitabilidad de los inmuebles y ser eficiente energéticamente, aunque estos requisitos previos y fundamentales, son, en sí mismos, insuficientes.”

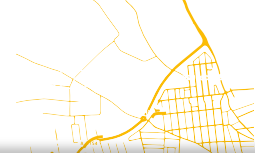
Agenda Urbana Española.

Análisis Cualitativo

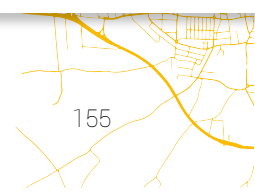
El **Objetivo Estratégico 8 - Garantizar el acceso a la vivienda** es una meta alcanzable en base a la consecución de los siguientes objetivos específicos:

Objetivos Específicos		Vinculación con Agenda 2030
8.1	Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.	
8.2	Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.	

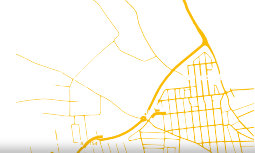
A continuación, y en base al diagnóstico previo realizado por el Ayuntamiento de Pílas, se expone la **adecuación de su acción municipal** con respecto a la formulación estratégica que propone la AUE.

**Objetivo Específico 8.1****FOMENTAR LA EXISTENCIA DE UN PARQUE DE VIVIENDA ADECUADO A PRECIO ASEQUIBLE.**

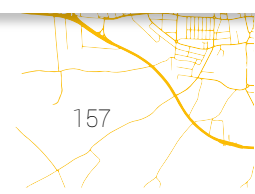
Líneas de Actuación AUE	Acción municipal
Asegurar que el suelo vinculado al uso residencial por la ordenación territorial y urbanística esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para ello es preciso fomentar el uso efectivo de las viviendas que estén vacías en aquellas zonas en las que exista una demanda real y acreditada, así como, en su caso, utilizar las medidas, tanto de fomento como incluso coercitivas, que sean precisas, para garantizar que se cumple la función social de la propiedad y el destino prioritario de las viviendas al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico.	El Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla establece como objetivo general ordenar el crecimiento de los suelos de uso residencial, manteniendo el sistema de poblamiento y dimensionándolos en proporción a las necesidades previstas de crecimiento metropolitano, adoptándose estrategias concretas sobre la vivienda vacía y los solares sin edificar, destinados a su incorporación al mercado, con el objetivo de contribuir a revitalización de los cascos urbanos, reducir las necesidades de consumo de suelo y optimizar el uso del patrimonio edificado. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pilas recoge la necesidad de articular estrategias para dar efectivo destino habitacional a las viviendas sin uso, con actuaciones tales como reactivar el parque de viviendas vacías en manos de entidades financieras, promotores, entidades y particulares en colaboración con el Ayuntamiento; y movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016- 2020 establecía un programa para el alquiler de edificios de viviendas deshabitadas. En la actualidad, el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, establece diversos programas para luchar contra la vulnerabilidad residencial al que el municipio podrá acogerse.
Promover medidas de acción positiva en la garantía del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, tanto por medio de la vivienda de titularidad pública, como mediante medidas de fomento que faciliten la puesta en el mercado de viviendas suficientes a precios asequibles.	El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pilas, para lograr su finalidad de favorecer el acceso digno a la vivienda de la población, como premisa básica para evitar la exclusión social, desarrolla una estrategia coherente con aspectos tales como el asegurar la viabilidad económica, social y ecológica y resiliencia urbana, centrada en los siguientes objetivos: ■ Dar respuesta mediante programas o líneas específicas a los distintos perfiles de necesidad de vivienda existentes. ■ Atender situaciones de emergencia habitacional. ■ Contribuir a orientar la actividad del sector privado y social hacia los objetivos del plan El Plan establece como objetivos el facilitar el acceso a la vivienda a los distintos perfiles de necesidades del municipio y el asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y su uso legal y cívico.



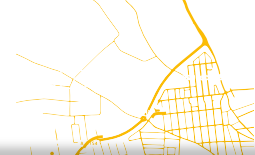
Propiciar una visión integral de la vivienda como un elemento que se integra en un entorno adecuado.	Una de las finalidades del Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla es la de atender a aspectos dirigidos a un estructura de ciudades metropolitanas equilibrada, polinuclear y que favorezca la sostenibilidad urbana y a identificar los principales espacios de oportunidad para el desarrollo del ámbito metropolitano, tanto en lo que hace referencia a las actividades productivas, logísticas y tecnológica, como en lo relativo a los espacios residenciales de carácter supralocal, estableciendo medidas que favorezcan un crecimiento dimensionado en función de las necesidades reales de la población e identificando los suelos e infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas de alcance e incidencia supramunicipal. En el programa de actuaciones previstas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pílas cabe citar el objetivo 3. Impulsar medidas para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas, edificios y espacios públicos, en el que se incluyen diferentes actuaciones de rehabilitación Integral, regeneración de los espacios públicos, así como, la rehabilitación de los edificios públicos.
Garantizar unas determinadas reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en el propio planeamiento, con un criterio de reparto de las mismas que respete la cohesión social e impida la formación de guetos.	La propia Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, aprobada por el Parlamento de Andalucía en marzo de 2010 establece que los Ayuntamientos tienen entre sus obligaciones la siguiente, relacionada con esta línea de actuación: la aprobación del Planeamiento urbanístico (o modificación del existente) que garantice suelo adecuado para la construcción de Viviendas Protegidas (VP) en cantidad suficiente y acorde con la composición tipológica de la oferta necesaria para cubrir la demanda detectada. Al mismo tiempo, en la LOUA se recogía que debe existir conexión entre los Planes Urbanísticos y los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de forma que se deban elaborar y coordinar conforme al Planeamiento urbanístico general. Las NNSS de Pílas, en su adaptación a la LOUA, incluyen una reserva del 30% de la edificabilidad residencial, con la finalidad de disponer de suelo para la edificación de vivienda de protección oficial, si bien no establecen ningún coeficiente corrector entre las áreas o sectores que conforman las diferentes zonas de reparto, a pesar de la obligación legalmente establecida al objeto de garantizar el mantenimiento de los aprovechamientos de las referida áreas y el cumplimiento de la distribución equitativa de cargas y beneficios. A su vez, en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía se establece la obligatoriedad de que el planeamiento urbanístico municipal de respuesta a las necesidades de suelo derivadas del PMVS.



	Es por ello por lo que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo debe proponer las actuaciones necesarias a nivel de planeamiento municipal para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda. Así, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pilas efectúa un análisis de la capacidad residencial de Pilas derivada de la planificación del territorio y ordenación urbanística, y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas y de alojamientos dotacionales, con el objetivo de identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinados a vivienda protegida, y las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, identificando los suelos dotacionales para alojamientos públicos. Y ante la ausencia de coeficiente corrector en la NNSS, fija el mismo en el 0,60, y concluye: De acuerdo con el análisis efectuado la capacidad teórica máxima de viviendas para los suelos de uso residencial es de 6.376 viviendas ya construidas en suelo urbano consolidado, más 870 viviendas estimadas en suelo urbano no consolidado, y 1.182 viviendas en suelo urbanizable. Según estos datos, la promoción total de estos suelos permitiría la capacidad de un total de 8.428 viviendas. ▪ En base a la ratio 2,16 habitantes/vivienda, la capacidad habitacional de los suelos residenciales sería de hasta 18.232 habitantes, por lo que se ajustaría al crecimiento natural de demanda de vivienda, según la proyección prevista en la población y tasa de formación de hogares. ▪ En cuanto a las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, ésta permitiría la construcción de un total de 685 viviendas: 323 en sectores de suelo urbano no consolidado, y 362, en sectores de suelo urbanizable. En este contexto, habrá que tener en consideración las exigencias establecidas por la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, y su normativa de desarrollo.
Impulsar la generación de viviendas dotacionales públicas o de viviendas sociales en las que esté garantizada la titularidad pública de forma indefinida.	Según se indica en el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo de Pilas, para el cuatrienio 2018-2020, no se programó la construcción de nuevas viviendas protegidas.
Favorecer el alquiler para equilibrar esta forma de tenencia con la vivienda en propiedad.	En el municipio de Pilas, la mayor parte de las viviendas son en régimen de propiedad (casi el 85%). Si se contrasta esta información con las inscripciones en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, se puede constatar que la oferta y la demanda de viviendas en alquiler está descompensada y no es suficiente, especialmente para aquellos colectivos que tienen más dificultades.



	Asimismo, independientemente del régimen de tenencia, el 81,38% de viviendas son de uso principal y el resto, son segundas viviendas o se encuentran vacías. Por ello, según el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pílas se considera interesante fomentar el uso a través del alquiler de esas viviendas que están en desuso y una posible opción sería llegar a acuerdos con los propietarios de esas viviendas para establecer convenios de alquileres sociales tutelados y garantizados por el ayuntamiento, previo acogimiento a programas de ayudas de la Consejería competente, destinados a este fin, o con medios económicos propios. Por lo tanto, existen distintas propuestas en consonancia con esta línea de actuación dentro del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pílas: ■ Promoción de Viviendas: promover el stock de viviendas de nueva construcción sin vender, así como la calificación de viviendas ya construidas, terminadas o no. ■ Atender situaciones de emergencia habitacional: Potenciar el acceso a la vivienda desde el alquiler a quienes no puedan mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento, en cooperación con los Servicios Sociales Comunitarios. ■ Dar efectivo destino habitacional a las viviendas sin uso: reactivar el parque de viviendas vacías en manos de entidades financieras, promotores, entidades y particulares en colaboración con el Ayuntamiento, y movilizar la vivienda deshabitada hacia el alquiler protegido.
Mejorar la seguridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y la eficiencia energética de las viviendas.	Según los datos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pílas, los edificios del parque de viviendas son relativamente recientes, puesto que casi el 71% tienen menos de 50 años y un 20,6% se han construido entre los años 2002 y 2015. Estos últimos localizados principalmente en la zona de extensión del municipio. La mayoría de los edificios (95,52%), presentan un estado de conservación bueno, mientras que el resto (casi un 4,8%) presentan algún tipo de deficiencia, se encuentran en mal estado, o están en un estado ruinoso. Este último caso solo lo presentan un pequeño porcentaje del total del parque de viviendas (0,13%). Así mismo, se trata de edificios cuya calidad de construcción es considerada en un 90,7% de los casos como buena, y 9,3% restante son considerados como edificios de mala o muy mala calidad, los cuales se localizan principalmente en el casco antiguo tradicional o histórico del municipio. Por tanto, los datos relativos a la antigüedad, estado de conservación y calidad de las construcciones ponen de manifiesto que el parque inmobiliario de viviendas en Pílas, en general, está en buenas condiciones para su uso. En cuanto a las necesidades de rehabilitación, el parque de viviendas (en general, grandes en cuanto a metros) que requiere

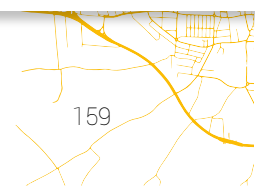


rehabilitación tiene una antigüedad media elevada, un 10% más de 65 años, el 26% más de 50 años y el 38% más de 25 años, por lo que muestran los principales inconvenientes de estas construcciones, que son los problemas de accesibilidad, y las deficiencias energéticas y en el abastecimiento de otros suministros.

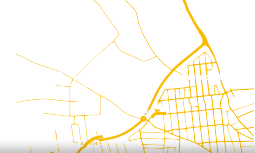
Junto a lo anterior, por lo que respecta al objetivo de erradicación de las denominadas “infraviviendas”, así como la rehabilitación del mayor número posible de aquéllas que estén habitadas y su estado general de conservación sea malo o regular, Pilas no presenta en la actualidad problemas de infraviviendas ni chabolismo, no obstante, si existen necesidades de rehabilitación, principalmente por problemas de humedad y deterioros.

En este contexto, en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pilas contempla entre sus objetivos generales “Impulsar medidas para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas, edificios y espacios públicos”. Las actuaciones contempladas en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo que contribuyen a este objetivo son:

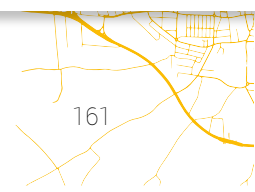
- Actuaciones de rehabilitación y conservación de viviendas y edificios:
 - Difundir y gestionar los programas de ayudas a la rehabilitación en edificios y viviendas.
 - Adecuar los edificios del municipio a los estándares de eficiencia energética para impulsar la reconversión del sector de construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.
 - Informar y asesorar sobre las ayudas existentes para mejorar la accesibilidad, provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos.
- Promover actuaciones de regeneración y renovación del espacio público urbano:
 - Promover obras de mejora de accesibilidad de los espacios públicos.
 - Promover obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.
 - Promover obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos, tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructura, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida de residuos.



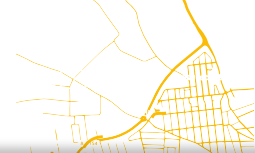
Incluir a las personas con discapacidad como beneficiarios específicos en los planes y programas que ayuden al acceso a una vivienda para colectivos vulnerables.	En el Plan Municipal de Vivienda y Suelo se contemplan algunas actuaciones dirigidas específicamente a favorecer el acceso a una vivienda adecuada a las personas con discapacidad: ○ Informar y asesorar sobre las ayudas existentes para mejorar la accesibilidad, provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos. ○ Promover obras de mejora de accesibilidad de los espacios públicos
Avanzar en un concepto de habitabilidad adaptado a las necesidades motivadas por las nuevas configuraciones familiares y a las actuales condiciones de vida	Se ha detectado en el municipio que una parte de la población demanda viviendas que se adecúen mejor a sus circunstancias personales o familiares. En el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se incluye las actuaciones de: facilitar el acceso a la vivienda a los distintos perfiles de necesidades del municipio; potenciar el acceso a la vivienda desde el alquiler a quienes no puedan mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento, en cooperación con los Servicios Sociales Comunitarios; asesoramiento y acompañamiento, dando a conocer la existencia de los programas de ayudas de ayudas al alquiler de vivienda, al pago de hipoteca de la vivienda habitual, etc.

**Objetivo Específico 8.2****GARANTIZAR EL ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE DE LOS COLECTIVOS MÁS VULNERABLES.**

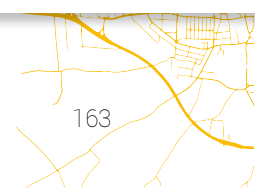
Líneas de Actuación AUE	Acción municipal
Impulsar la creación de parques públicos y privados de vivienda a precios asequibles, que permitan atender, especialmente, las necesidades de las personas más vulnerables mediante el alquiler. En concreto, disponer de un parque de vivienda social suficiente para atender las situaciones de mayor vulnerabilidad social. Entre éstas últimas, también las de las personas a las que ha sobrevenido una discapacidad (por accidente, evento de salud, envejecimiento, etc.), que, por esa razón, ya no pueden permanecer en la vivienda en la que residían.	El Ayuntamiento de Pilas puso en marcha el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Esta herramienta permite conocer de manera exacta el número de solicitantes y cuántos inmuebles y de qué tipologías se necesitan en la ciudad. El procedimiento consiste en que el solicitante, una vez inscrito en el registro, debe cumplir con los requisitos establecidos. Verificados los requisitos, el procedimiento general y preferente a utilizar en los procesos de selección será el sistema de cupos ordenados según la mayor antigüedad en el Registro. El Ayuntamiento de Pilas se plantea en su Plan Municipal de Vivienda y Suelo el objetivo de facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, especialmente a aquellas personas que tienen más dificultades, ya sea por su situación económica, social, familiar o personal. Este objetivo se pretende conseguir a través de diversas actuaciones, entre las que se destacan las siguientes: ■ Facilitar el acceso a la vivienda de los distintos perfiles de necesidades del municipio: ○ Promover el stock de viviendas de nueva construcción sin vender y la calificación de viviendas ya construidas, terminadas o no. ■ Asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y uso legal y cívico: ○ Atender a las situaciones de emergencia habitacional potenciando el acceso a la vivienda desde el alquiler a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de mayor endeudamiento. ○ Velar por el uso y conservación de las viviendas ○ Dar efectivo destino habitacional a las viviendas sin uso.
Potenciar la vivienda social, no sólo a partir de nuevas promociones, sino mediante la activación e incorporación al mercado de viviendas desocupadas, promoviendo la rehabilitación del parque de vivienda. Esta vivienda debería tener como beneficiarios prioritarios a todas aquellas personas que se	El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se hace eco de la situación de emergencia habitacional que se vive en la ciudad: familias que viven en una vivienda en situación de inseguridad jurídica por no contar con título habilitante (7); familias que viven en una vivienda en situación de inseguridad económica o jurídica o que se encuentren en situación o en proceso legal de desahucio (50); personas que viven en una vivienda en situación de inseguridad



encuentren en situación de emergencia humanitaria o de exclusión social severa.	por violencia de género (10); personas que viven en infraviviendas por contar con problemas estructurales muy graves (15); mujeres que una vez tomada la decisión de separarse se marchan a vivir con algún familiar o que, aun quedándose con la vivienda común, no pueden hacer frente al pago (15); hombres separados que vuelven al hogar familiar (7). (Datos del plan correspondientes al año 2017). A estos colectivos hay que sumarles los inmigrantes en situación irregular que residen en el municipio durante las campañas agrícolas (estimados en unos 100) Las actuaciones previstas en el Plan en este sentido son: ■ Asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda y uso legal y cívico: ○ Atender a las situaciones de emergencia habitacional potenciando el acceso a la vivienda desde el alquiler a quienes no pueden mantener su vivienda por una situación de endeudamiento. ○ Velar por el uso y conservación de las viviendas. ○ Dar efectivo destino habitacional a las viviendas sin uso. ■ Actuaciones de rehabilitación y conservación de viviendas y edificios: ○ Adecuar los edificios del municipio a los estándares de eficiencia energética. ○ Difundir y gestionar los programas de ayudas a la rehabilitación de edificios y viviendas. ○ Informar y asesorar sobre las ayudas existentes para mejorar la accesibilidad. ■ Dar a conocer la existencia de los programas de ayudas al alquiler de vivienda, al pago de hipoteca de la vivienda habitual, etc.
Fomentar las ayudas al alquiler y otras ayudas sociales, como las específicas para realizar obras de accesibilidad, de manera que se garantice el acceso a una vivienda de quiénes tienen mayores problemas para ello.	El régimen de alquiler (incluido el que lleva opción a compra) es el más demandado entre las personas que solicitan acceso a una vivienda de protección oficial y se inscriben en el Registro Municipal de Demandantes de Viviendas. El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pitalandia identifica las ayudas al alquiler como un mecanismo fundamental para evitar la pérdida de vivienda y facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada, especialmente a las personas más vulnerables y con menos recursos económicos. Igualmente, identifica ayudas para mejorar la accesibilidad, provenientes de programas autonómicos, estatales y europeos; así como medidas para



	promover obras de mejora de accesibilidad de los espacios públicos.
Fomentar e incluso exigir normativamente la existencia de fondos de reserva en las comunidades de propietarios de edificios de tipología residencial colectiva que coadyuven a la realización de las obras de accesibilidad que sean necesarias.	En Pilas, los instrumentos de planificación estratégica vigentes no contemplan medidas dirigidas a dar respuesta a este reto de la Agenda Urbana Española, que en cualquier caso viene regulado en la legislación estatal de rehabilitación de inmuebles y en la de propiedad horizontal. En el Plan Municipal de Vivienda y Suelo sí se hace referencia a que la convivencia en un entorno arquitectónico inclusivo es uno de los objetivos de la planificación urbanística pensada para lograr la libre movilidad de todas las personas. En Pilas, casi el 90% de los edificios residenciales carecen de una adecuada accesibilidad para personas con algún tipo de discapacidad y solo un 43,6% de las viviendas ubicadas en edificios residenciales de 3 o más plantas disponen de ascensor. Por tanto, un 52,5% de los edificios de más de 3 plantas, carecen de ascensor, aspecto que limita la movilidad de distintos grupos de personas, mayores, de movilidad reducida, menores en carros, etc. Por tanto, aunque como hemos indicado, no se recogen medidas concretas para fomentar o exigir normativamente la existencia de fondos de reserva en las comunidades de propietarios de edificios residenciales colectivos, sí que reconoce el Plan antes referido que, para evitar problemas de exclusión o marginalidad, la solución a los problemas de accesibilidad pasa por arbitrar medidas que contribuyan a la dignificación de las edificaciones.
Implantar protocolos tempranos de prevención de desahucios para evitar que se produzcan sin alojamientos alternativos, con medidas adecuadas de seguimiento y evaluación.	Según los datos recogidos en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pilas, 10 personas viven en una vivienda en situación de inseguridad por encontrarse en proceso legal de desahucio. Uno de los objetivos generales del citado Plan es evitar la exclusión social de los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler. Aunque el Plan Municipal de Vivienda no recoge un protocolo específico para la prevención de desahucios, sí recoge un conjunto de medidas que tiene por objeto atender a las personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional, como es el caso de las familias que han sufrido un proceso de desahucio.



De esta forma, con carácter general, el *Objetivo Estratégico 8 - Garantizar el acceso a la vivienda* presenta el siguiente alineamiento con la AUE:

Objetivos Específicos		Grado de adecuación a AUE				
		Nº de Líneas de Actuación AUE	N/A	Bajo	Medio	Alto
8.1	Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.	10	1	1	0	8
8.2	Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.	6	1	0	1	4

Y, en lo que se refiere a los **indicadores cualitativos** que propone la AUE en torno a este objetivo estratégico, si bien, éstos, se medirán en 2023, como primera medida de referencia a 2030, en el momento de llevar a cabo este diagnóstico, los valores que arroja el análisis realizado son los que se muestran a continuación:

8.1 Fomentar la existencia de un parque de vivienda adecuado a precio asequible.

8.1.1	¿Se dispone de un plan de vivienda local que favorezca la existencia de un parque público y privado de vivienda adecuado a la demanda e impulse en particular la vivienda en alquiler a precios asequibles?	SI
-------	---	----

OBSERVACIONES

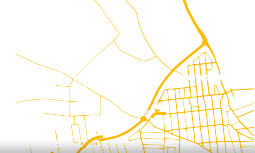
El Ayuntamiento de Pitalito cuenta con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, aprobado el 9 de noviembre de 2018, cuyo ámbito de aplicación abarca del año 2018 al 2022.

8.2 Garantizar el acceso a la vivienda, especialmente de los colectivos más vulnerables.

8.2.1	¿Se dispone de un plan de ayudas para garantizar el acceso a la vivienda por parte de los hogares y colectivos más vulnerables, con una particular atención a jóvenes, mayores y afectados por procesos de desahucio?	SI
-------	---	----

OBSERVACIONES

El Ayuntamiento de Pitalito cuenta con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, aprobado el 9 de noviembre de 2018, cuyo ámbito de aplicación abarca desde el año 2018 al 2022.

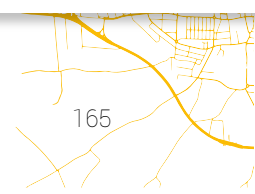


Análisis Cuantitativo

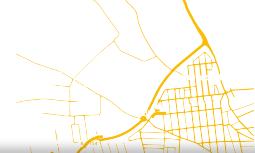
Para abordar el análisis cuantitativo del municipio de Pilas, en primer lugar, se han considerado los **datos descriptivos** que aporta la AUE y que nos permiten contar con una aproximación en relación con otras referencias territoriales.

En este sentido desde el Ayuntamiento de Pilas se han considerado un conjunto de municipios del entorno geográfico de Pilas y que cuentan con una población del mismo orden. Estos son: Bollullos Par del Condado, La Palma del Condado, La Puebla del Río y Sanlúcar la Mayor.

Datos descriptivos		Pilas	Media del área comparada	Bollullos Par del Condado	La Palma del Condado	La Puebla del Río	Sanlúcar la Mayor
	D.01. Variación de la población 2010 – 2020 (%)	3,3	2,84	3,1	3,1	-2,4	7,1
	D.06. Densidad Urbana. Número de habitantes por hectárea de superficie de suelo urbano (hab./ha)	53,8	58,7	68,6	44,5	92,7	33,9
	D.08. Densidad de vivienda por superficie de suelo urbano (Viv/ha)	23,1	25,28	30,6	19,3	39,1	14,3
	D.ST.01. Densidad de viviendas previstas en las áreas de suelo de desarrollo (Viv/ha)	34,7	24,74	24,2	36,1	13,3	15,4
	D.22.a. Índice de envejecimiento de la población (%)	14,4	15,28	16,9	16,1	14,7	14,3
	D.22.b. Índice de senectud de la población (%)	8,8	10,18	12,2	11,2	9,3	9,4
	D.29. Número de viviendas por cada 1.000 habitantes (‰)	429,1	430,36	445,6	434,5	421,6	421
	D.32. Variación del número de hogares 2001-2011 (%)	32,7	31,62	18,2	28,7	38,8	39,7
	D.33. Crecimiento del parque de vivienda 2001-2011 (%)	32,9	28,66	26,4	34,3	19,6	30,1
	D.34. Porcentaje de vivienda secundaria (%)	7	6,56	7,4	3,5	2,7	12,2
	D.35. Porcentaje de vivienda vacía (%)	11,6	13,82	15,6	19,2	11,6	11,1



	D.ST.06. Porcentaje de viviendas previstas en áreas de desarrollo respecto al parque de vivienda existente (%)	27,6	23,38	14,9	54,9	5,8	13,7
	D.ST.07. Número de viviendas previstas en las áreas de desarrollo por cada 1.000 habitantes (‰)	118,3	101,14	66,5	238,7	24,3	57,9
	D.37. Figura de Planeamiento urbanístico vigente en el municipio	Normas Subsidiarias	N/A	Plan General	Plan General	Normas Subsidiarias	Plan General
	D.38. Fecha de la figura de Planeamiento urbanístico vigente en el municipio	1997	N/A	1993	2006	1984	1983



Matriz DAFO

Tomando como referencia las matrices DAFO (Debilidades, Amenazas, Fortalezas, Oportunidades) que aporta la AUE, el diagnóstico preliminar llevado a cabo en torno al *Objetivo Estratégico 8 - Garantizar el acceso a la vivienda*, nos posiciona ante la siguiente matriz.

Para su realización el grupo de trabajo de la Agenda Urbana de Pilas ha eliminado aquellos factores que no proceden, ha aportado otros nuevos que se requerían y, finalmente, actualizado, en algunos casos, el texto sugerido.



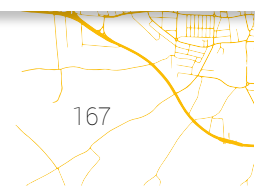
Debilidades

D.01	Dificultades de acceso a la vivienda como consecuencia del nivel de renta.
D.02	Escasez de vivienda social y no social (alquiler) a precio asequible, con un insuficiente número de viviendas sujetas a protección pública para hogares con bajos niveles de renta.
D.03	Baja eficiencia energética, deficiente conservación y problemas de accesibilidad en una gran parte del parque edificatorio y, en particular, en el parque de vivienda.
D.N1	Falta de equipo humano especializado y organización municipal.
D.N2	Falta de suelo público "disponible".



Fortalezas

F.01	Actuaciones recientes de rehabilitación edificatoria del parque de viviendas, en el marco de programas públicos de ayudas a nivel local. Planes anuales.
F.02	Experiencia y conocimiento en la promoción de vivienda protegida, a través de experiencias anteriores llevadas a cabo en la ciudad.
F.03	Cierta capacidad de atracción de la inversión productiva y de capital al sector de la construcción y la promoción inmobiliaria en el área urbana.
F.04	Experiencia en actuaciones integradas de vivienda y suelo en zonas urbanas degradadas, en las que se han llevado a cabo acciones de mejora social, económica y ambiental.
F.05	Tendencia positiva en torno al uso residencial del centro urbano, como resultado de operaciones de regeneración o renovación urbanas desarrolladas en dichos entornos.
F.06	Ajuste generalizado del nivel de precios de la vivienda, y del conjunto del mercado inmobiliario en comparación con los máximos alcanzados en 2006 y 2007.





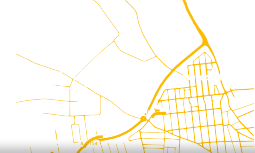
Amenazas

- | | |
|------|--|
| A.03 | Dificultades para acceder a la vivienda de la población joven, lo que dificulta la emancipación y la formación de nuevos hogares. |
| A.05 | Complejidad y dispersión normativa a nivel supramunicipal, en materias como la accesibilidad, la eficiencia energética o la protección del patrimonio. |



Oportunidades

- | | |
|------|--|
| O.01 | Programas y políticas autonómicas, nacionales y europeas de fomento de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana. |
| O.02 | Políticas públicas y programas de promoción de energías renovables y la eficiencia energética en la edificación y en las viviendas. |
| O.03 | Programas nacionales, autonómicos y locales en materia de vivienda, como marco para la aprobación de incentivos para la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible. |
| O.04 | Reorientación del sector de la construcción hacia la rehabilitación edificatoria, caracterizado por su mayor resistencia a los efectos de la crisis económica. |
| O.05 | Actuaciones de promoción de vivienda protegida tanto de nueva construcción, como especialmente, de rehabilitación para satisfacer la demanda de vivienda. |
| O.06 | Fuentes de financiación para la mejora y conservación del patrimonio y del parque edificatorio en zonas históricas de las ciudades. |



Mapa de Agentes de interés

En torno al marco estratégico que representa el *Objetivo Estratégico 7 - Impulsar y favorecer la economía urbana*, se han identificado los siguientes agentes de interés, incluido el propio Ayuntamiento de Pilas:

Entidad Pública	Instrumento
Ayuntamiento de Pilas	- Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Pilas 2018-2022. - Registro público municipal de demandantes de vivienda protegida Normas de planeamiento urbanístico de Pilas (NNSS y adaptaciones y modificaciones).
Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio. Junta de Andalucía	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. - Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. - Decreto 550/2022, de 29 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía. Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016- 2020. Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030. Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

