



ENTRADA	Registro General Ayuntamiento de Vejer de la Frontera	
	Registro Electrónico Común	
	08/11/2018	2018011810E
	Registro Electrónico Común	Hora 12:38

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carola Polo Sánchez.

FIRMADO

Firmado por AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA Fecha y Hora 08/11/2018 14:11:00  
SELLO DE TIEMPO: Fecha de generación 08/11/2018 14:11:00 Algoritmo SHA256WITHRSA Emitido por CN=AC Administración Pública,2.5.4.4.5=#130951323832363030344aOU=VERES,O=FNMIT-  
Página 1 / 137

# PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Lola Montañés - Plan Sur



07/11/2018





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## Lola Montañés | Plan Sur, septiembre de 2018

---

Equipo de trabajo:

Lola Montañés- Dirección

Antonio Trillo

Ismael Domínguez

José Manuel Betanzos

Sara Caballero

José Luis García

Miguel Gutiérrez

Óscar García

Rémi Jenta

Licitex, S.L.U.

Autonomía Sur S. Coop. And. de interés social

**Lola Montañés**

Edificio Horizonte, Avda. Buenavista

Vejer de la Frontera 11150 - Cádiz

Tel 956450432 - 607944025

[lolamr@arquitectosdecadiz.com](mailto:lolamr@arquitectosdecadiz.com)

**Plan Sur**

C/Bajeles 17, 41002 - Sevilla

Tel +34 616 976 626

[info@plansur.org](mailto:info@plansur.org)



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

ÍNDICE CAPÍTULOS

<b>ANTECEDENTES</b>	<b>7</b>	4.3.3. Planeamiento estratégico	73
<b>1. MARCO LEGISLATIVO</b>	<b>9</b>	<b>4.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda</b>	<b>75</b>
<b>2. OBJETO Y ESTRUCTURA</b>	<b>11</b>	4.5. Conclusiones	79
<b>3. CONTENIDO</b>	<b>12</b>	<b>5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS</b>	<b>83</b>
<b>4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO</b>	<b>16</b>	5.1. Objetivos	83
4.1. Análisis de la población y demanda residencial	16	5.2. ESTRATEGIAS	86
4.1.1. Proyección de población y hogares	17	<b>6. PROGRAMA DE ACTUACIONES</b>	<b>91</b>
4.1.2. Análisis de la necesidad y de la demanda de vivienda en la actualidad	33	6.1. Memoria	91
4.2. Análisis del Parque de Viviendas del Municipio: Oferta y Mercado de vivienda.	48	6.1.1. Memoria justificativa	91
4.2.1. Características físicas del parque de viviendas	48	6.1.2. Índice	92
4.2.2. Régimen de tenencia, titularidad y uso	55	6.1.3. Fichas	96
4.2.3. Viviendas deshabitadas	56	6.2. Vigencia del plan	109
4.2.4. Vivienda pública	59	6.3. Evaluación económica y financiera del plan	109
4.2.5. Oferta y mercado de vivienda	60	6.4. Gestión del PMVS	109
4.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial, urbanístico y estratégico en el sector residencial	63	<b>7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA</b>	<b>111</b>
4.3.1. Planeamiento territorial	63	7.1. Encuesta a la ciudadanía.	111
4.3.2. Planeamiento urbanístico	65	7.2. Taller de análisis y diagnóstico	116
		<b>8. ANEXOS</b>	<b>122</b>

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

I. Planos	123
II. Actuaciones previstas	132

### ÍNDICE GRÁFICOS

Gráfico 1. Variación poblacional (%). Vejer, provincia de Cádiz y Andalucía, periodo 1996-2017.	18	Gráfico 13. Tamaño medio de los hogares según tipología de hogar en la provincia de Cádiz, 2019-2025.	27
Gráfico 2. Evolución de la población y variación anual (%). Vejer, 1996-2017.	18	Gráfico 14. Número de hogares según tipología de hogar en la provincia de Cádiz, 2019-2025.	27
Gráfico 3. Tasa de crecimiento (base 2000), tasa de crecimiento natural (TCN) y tasa de crecimiento migratorio (TCM). Vejer de la Frontera, 2005 – 2015.	19	Gráfico 15. Número de personas según tipología de hogar en la provincia de Cádiz, 2019-2025.	28
Gráfico 4. Tasa de crecimiento migratorio (%o) de la población entre 16 y 34 años. Vejer de la Frontera, 2006 – 2015.	19	Gráfico 16. Relación precio venta vivienda libre / capacidad adquisitiva de la población joven.	29
Gráfico 5. Tasa de emigración (%o) de la población entre 16 y 34 años. Vejer de la Frontera, 2006 – 2015.	20	Gráfico 17. Emancipación residencial de la población de 16 a 34 años.	29
Gráfico 6. Tasa de inmigración (%o) de la población entre 16 y 34 años. Vejer de la Frontera, 2006 – 2015.	21	Gráfico 18. Evolución de la emancipación residencial de la población de 16 a 29 años.	30
Gráfico 7. Población por grandes grupos de edad (%). Vejer de la Frontera, provincia de Cádiz y Andalucía, 2017.	22	Gráfico 19. Evolución del coste de acceso al mercado de la vivienda en propiedad y alquiler para una persona joven asalariada (16 - 29 años).	31
Gráfico 8. Pirámide de población. Vejer de la Frontera, 1996-2017.	22	Gráfico 20. Número de parcelas catastrales urbanas de Vejer. Número en miles.	48
Gráfico 9. Proyección futura de población total. Vejer de la Frontera, 2016-2024.	24	Gráfico 21. Superficie por vivienda en Vejer, 2011.	49
Gráfico 10. Proyección futura de población entre los 16 y 34 años. Vejer de la Frontera, 2016-2024.	24	Gráfico 22. Superficie de las viviendas en Vejer, 2011.	49
Gráfico 11. Hogares por tamaño. Vejer de la Frontera, 2011.	26	Gráfico 23. Nº de habitaciones por vivienda (1, 2, 3, 4 o más).	50
Gráfico 12. Núcleos según tipo. Vejer de la Frontera, 2011.	26	Gráfico 24. Comparación del porcentaje de habitaciones por vivienda entre Vejer y la media provincial.	50
		Gráfico 25. Estado de la edificación en Vejer, 2011.	51
		Gráfico 26. Bienes inmuebles según calidad constructiva de Vejer, 2016.	52
		Gráfico 27. Accesibilidad. Edificios sin ascensor con más de 3 alturas.	53
		Gráfico 28. Número de viviendas según instalaciones y servicios del edificio.	54





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Gráfico 29. Evolución de transacciones inmobiliarias (%). Vejer de la Frontera, 2006-2016.	61
Gráfico 30. Evolución de transacciones inmobiliarias según régimen. Vejer de la Frontera, 2006-2016.	61
Gráfico 31. Evolución de transacciones inmobiliarias según antigüedad. Vejer de la Frontera, 2006-2016.	62

### ÍNDICE TABLAS

Tabla 1. Distribución de la población por núcleos. 2017 y 2010.	17
Tabla 2. Población por distritos. Vejer de la Frontera, 2011.	21
Tabla 3. Principales características de los hogares. Vejer de la Frontera, 2011.	25
Tabla 4. Número de viviendas según precios de venta por quintiles. Vejer de la Frontera. Junio de 2018.	36
Tabla 5. Período de amortización hipotecario en años según renta. Vejer de la Frontera. Junio de 2018.	37
Tabla 6. Número de viviendas según precios de alquiler por quintiles. Vejer de la Frontera. Junio de 2018.	38
Tabla 7. Probabilidad de acceso a una vivienda de alquiler según ingreso y precio de la vivienda. Vejer de la Frontera. Junio de 2018.	39
Tabla 8. Personas con problemas de vulnerabilidad o de exclusión residencial	41
Tabla 9. Estimación de hogares. Vejer de la Frontera.	43
Tabla 10. Estimación de hogares para la población entre 16 y 34 años. Vejer de la Frontera.	43

Tabla 11. Demanda juvenil satisfecha. Estimación de hogares para población entre 15 y 34 años que han satisfecho su demanda de vivienda. Vejer de la Frontera.	44
Tabla 12. Demanda juvenil insatisfecha. Estimación de población y hogares entre 16 y 34 años que no han satisfecho su demanda de vivienda. Vejer de la Frontera.	44
Tabla 13. Desempleados, viviendas con hipotecas y viviendas en alquiler. Vejer de la Frontera.	45
Tabla 14. Estimación de vivienda por emancipación residencial de la población joven. Demanda insatisfecha.	46
Tabla 15. Estimación de vivienda para los grupos de edad intermedios.	46
Tabla 16. Viviendas familiares por tipo. Vejer de la Frontera, 2011.	55
Tabla 17. Viviendas familiares principales por régimen de tenencia. Vejer de la Frontera, 2011.	56
Tabla 18. Viviendas familiares no principales por tipo. Vejer de la Frontera, 2011.	59
Tabla 19. Suelo urbano consolidado.	67
Tabla 20. Suelo urbano no consolidado.	67
Tabla 21. Suelo urbanizable.	68
Tabla 22. Reservas de terreno para vivienda protegida.	70

### ÍNDICE MAPAS

Mapa 1. Término municipal de Vejer de la Frontera.	16
Mapa 2. Altura de la edificación. Vejer de la Frontera.	



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

- Mapa 3. *Altura de la edificación. El Palmar. La Muela, Santalucía y Cañada Ancha.*
- Mapa 4. *Estado de la edificación. Vejer de la Frontera.*
- Mapa 5. *Estado de la edificación. El Palmar. La Muela, Santalucía y Cañada Ancha.*
- Mapa 6. *Evolución histórica de la edificación. Vejer de la Frontera.*
- Mapa 7. *Evolución histórica de la edificación. El Palmar. La Muela, Santalucía y Cañada Ancha.*
- Mapa 8. *Suelos, solares y edificios en desuso. Vejer de la Frontera.*
- Mapa 9. *Número de viviendas por sector. Vejer de la Frontera.*
- Mapa 10. *Patrimonio municipal de vivienda y suelo. Vejer de la Frontera.*

### ÍNDICE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1. Encuesta del PMVS sobre la situación y necesidades de la vivienda.</i>	112
<i>Ilustración 2. Encuesta del PMVS sobre la situación y necesidades de la vivienda.</i>	113
<i>Ilustración 3. Cartel del taller participativo de Vejer.</i>	116
<i>Ilustración 4. Cartel de trabajo del taller participativo de análisis y diagnóstico.</i>	118
<i>Ilustración 5. Imagen del inicio del taller participativo de análisis y diagnóstico.</i>	120
<i>Ilustración 6. Imagen de los resultados del taller participativo de análisis y diagnóstico.</i>	121



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

## ANTECEDENTES

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta para la Excm. Diputación de Cádiz, que encomienda dicha gestión a la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo, S.A, conforme al artículo 11 de la Ley 40/2015, de 1 de Octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), con fecha 15 de Febrero de 2018.

El Objeto de la encomienda es la asunción y realización por parte de la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo, S.A, de las funciones y cometidos, que la Diputación Provincial de Cádiz, asumió en virtud del Convenio de Colaboración entre la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, para la puesta en marcha, revisión y actualización de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de los municipios que pertenecen a la provincia de Cádiz, firmado por ambas instituciones públicas el 14 de Junio de 2017.

Conocida la encomienda, el Consejero Delegado de la EPVS, Don Francisco González Pérez, mediante Resolución 2018/3 de marzo de 2018, adoptó el acuerdo de contratar los servicios de los técnicos redactores, en común acuerdo con el Excmo. Ayuntamiento de Vejer, para la realización del citado Plan Municipal de vivienda y Suelo de Vejer de la Frontera, entre otros.

En el proceso de redacción del presente Plan, la arquitecta contratada responsable del mismo, Lola Montañés, ha mantenido reuniones de trabajo con diferentes entidades públicas y privadas. Además de las correspondientes con el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, destinatario final del trabajo, y con la Empresa Provincial de Vivienda y Suelo, S.A, contratante del mismo, han tenido lugar reuniones con:



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

- Empresa Territorio y Ciudad, S.L.U. (Calle Santo Domingo, 7D, 11402 Jerez de la Frontera, Cádiz), por su condición de empresa redactora del Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera 2016, actualmente en redacción; la reunión, con fecha 20 de marzo de 2018 en la sede de la empresa, fue atendida por Juan Antonio Lobato Becerra, que indicó el número de nuevas viviendas planteadas en el nuevo documento.
- Servicio de Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Cádiz (Plaza de Asdrúbal, 6, 11071 Cádiz), siendo atendida por Dña. María Rosa Navarro Ariza, Jefa de la Oficina Técnica, y otros funcionarios. El objetivo principal de la reunión, con fecha 23 de mayo de 2018, fue consultar con esta Administración su informe desfavorable a la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbanística en materia de su competencia, con intención de incorporar al Plan Municipal de Vivienda y Suelo las determinaciones pertinentes recogidas en el mencionado informe.
- Empresa Asistencia Técnicas Clave (Calle Progreso, 5, 41013 Sevilla), por su condición de empresa redactora del Plan Estratégico de Vejer de la Frontera 2023, actualmente en redacción. En esta reunión, Juan Requejo Liberal, director del Plan Estratégico, expuso las líneas principales del documento en relación a la vivienda: la pérdida de población, el empobrecimiento que generan segundas residencias y viviendas turísticas y la falta de empleo que facilite el acceso a la vivienda, especialmente entre los jóvenes. Esta reunión tuvo lugar el viernes 22 de junio de 2018 en la sede de la empresa.

Durante el proceso de redacción del presente Plan también se ha realizado un proceso de Participación Ciudadana donde se han recogido las valoraciones y propuestas de todos los agentes del municipio. Además, el documento ha sido expuesto al trámite de Consulta Pública Previa desde el Ayuntamiento para recabar la opinión de ciudadanos, organizaciones y asociaciones.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 1. MARCO LEGISLATIVO

Las legislaciones de ámbito internacional, europeo, español y andaluz consagran el **Derecho a la Vivienda** como un derecho básico para las personas. Así, el artículo 25.1 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, entre otros, la vivienda. Así lo hace también el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, ONU, 1966)*, que en el apartado 1 del artículo 11 establece que los Estados reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y los exhorta a tomar medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho.

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que «*todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada*» y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Y el artículo 148 dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de vivienda. La Constitución igualmente otorga al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la banca, así como la planificación general de la actividad económica (artículo 149). Este último título competencial es el que habilita al Estado para elaborar un *Plan Estatal de Vivienda*. Recientemente, el BOE núm. 61, de 10 de marzo de 2018, ha publicado el *Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (PEV1821 en adelante)*, con la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario.

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25 y 37.1.22º al reconocimiento del derecho a una vivienda digna y adecuada, así como al uso racional del suelo. Igualmente, recoge las competencias de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda. En concreto el artículo 56.1.a) dicta que le corresponde a la comunidad autónoma andaluza la planificación, la ordenación, la inspección y el control de las viviendas; el establecimiento de prioridades y objetivos del fomento de las Administraciones Públicas de Andalucía en materia de vivienda y la adopción de las medidas necesarias para su alcance; la promoción pública de vivienda; las normas técnicas y el control sobre la calidad de la construcción; el control de condiciones de infraestructuras y de normas técnicas de habitabilidad de las viviendas; la innovación tecnológica y la sostenibilidad aplicable a las viviendas; y la normativa sobre conservación y mantenimiento de las viviendas y su aplicación. El Estatuto establece también que los municipios tienen competencias propias sobre la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

La *Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA en adelante)* introduce la figura del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (*PMVS en adelante*), estableciendo, en su artículo 13, su contenido y determinaciones y la necesidad de que los mismos se coordinen con la planificación de autonómica al respecto. Recientemente se han realizado importantes modificaciones mediante la *Ley 1/2018, de 26 de abril, por la que se establece el derecho de tanteo y retracto en desahucios de viviendas en Andalucía, mediante la*



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

*modificación de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y se modifica la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.*

La mencionada Ley 1/2010 reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece la obligación para los Ayuntamientos de disponer de PMVS en un plazo de dos años desde la publicación de la misma, aunque en la práctica, por diversos motivos, son pocos los Ayuntamientos que cuentan esta herramienta.

Es por ello que el *Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA1620 en adelante)* establece en su artículo 7.1 que las distintas órdenes que desarrollen los programas establecidos en el mismo podrán condicionar o establecer como criterio de priorización para la obtención de las ayudas por los beneficiarios el que el Ayuntamiento cuente con Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Añade la disposición adicional segunda del PVRA, que los ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del plan autonómico para aprobar el correspondiente plan municipal, y que las órdenes que desarrollen los distintos programas contemplados en el plan autonómico podrán establecer como criterio preferente, o como condición en la selección de actuaciones, que el municipio donde se desarrolle la actuación tenga aprobado el correspondiente PMVS.

Es destacable que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA en adelante), en su art. 10, entre otros, también incorpora algunas determinaciones vinculadas con el planeamiento urbanístico que difieren en cada caso según lo que los Planes Municipales de Vivienda y Suelo hayan establecido al respecto, afectando concretamente al destino de la reserva del 30% del aprovechamiento urbanístico para viviendas protegidas, en función de la demanda que se estime en el diagnóstico del PMVS.

Cabe señalar que el pasado año se aprobó la *Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía*. En el artículo 7.5 del PVRA se prevé la posibilidad de convocar ayudas económicas a los ayuntamientos, destinadas a la elaboración, revisión y adaptación de los planes municipales de vivienda y suelo, siendo el objeto de dicha Orden su regulación, estableciéndose posteriormente su convocatoria mediante Resolución de 4 de mayo de 2017, por la que se convocan para dicho ejercicio.

Por tanto, son estas normas y las reglas establecidas en las mismas, las que dan el soporte y el marco general en el que se desarrolla el presente **Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Vejer de la Frontera**.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

## 2. OBJETO Y ESTRUCTURA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo tiene por objeto la identificación y cuantificación de las necesidades de vivienda del municipio, y la articulación de las medidas necesarias para atenderlas. Para este fin, se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados. Con el presente documento, los gestores públicos locales cuentan con una herramienta precisa que les facilita la planificación y la orientación de las políticas de vivienda, suelo y urbanismo, centradas en la garantía del derecho a la vivienda de todos los ciudadanos.

La base metodológica empleada en el siguiente documento se ajusta a la definición y composición de la Ley 1/2010, de 8 Marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica:** recabando la información disponible y realizando un diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- **Estratégica:** estableciendo los objetivos y estrategias para alcanzarlos a partir del análisis efectuado.
- **Programática:** con la definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años), incluyendo financiación, seguimiento y evaluación del presente Plan.

El proceso de formulación y desarrollo de este PMVS se ha acompañado de un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana que ha posibilitado la elaboración colaborativa con los habitantes del municipio, así como los demás actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá revisarse, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o bien cuando se precise su adecuación a la legislación vigente o nueva, en materia de derecho a la vivienda.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 3. CONTENIDO

El PMVS se define en coherencia con la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LRDVA), con especial atención a los aspectos relacionados en sus artículos 13.1, 13.2, 19.2, 10.3 y 11, con el plan andaluz de vivienda vigente; el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA); y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en especial el artículo 10.1.A.b.

El presente documento ha sido elaborado cumpliendo lo dispuesto en el Artículo 13.1 de la LRDVA por el cual se establece que "La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo". De esta manera se observa que los resultados obtenidos y expuestos en el apartado de *Estimación total de las necesidades de vivienda*. son congruentes a lo contemplado en el Plan General de Ordenación Urbana de Vejer de la Frontera, analizado en el apartado de *Planeamiento urbanístico*.

El **contenido mínimo** del presente plan es concordante a lo contemplado en el Artículo 13.2 de la LRDVA:

- 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.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Además, se ajusta al **contenido mínimo** del PVRA 2016-2020 expuesto en el artículo 7.2.

2. Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, 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) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1º Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

*riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.*

*2º Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.*

*3º Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.*

*4º Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

*5º Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.*

*b) Programa de Actuación, integrado por:*

*1º Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.*

*2º 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.*

*3º Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.*

Finalmente, el presente Plan cumple con lo establecido en la LOUA, en su artículo 10.1.A.b. correspondiente a las determinaciones correspondientes en materia de vivienda protegida. En el articulado citado se establece que la reserva mínima en materia de vivienda protegida será del 30% de la edificabilidad residencial, y así deberá ser recogido en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. También cumple por ende con lo establecido en el artículo 10.3 de la LRDVA.

*Los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo deberán definir, en los suelos de reserva para vivienda protegida, los porcentajes de vivienda de las diferentes categorías establecidas en el correspondiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.*

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

La estructura del documento por la cual se recoge el contenido mínimo anteriormente descrito se realiza en tres bloques:

### **BLOQUE PRIMERO. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO**

Aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio así como el estado de conservación de las edificaciones con uso de vivienda.

### **BLOQUE SEGUNDO. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS**

En este bloque se definen los objetivos y estrategias que establece el Ayuntamiento para satisfacer la demanda. Estos objetivos y estrategias nacen a partir del trabajo en información y análisis del propio Plan, de los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa en materia de vivienda tanto andaluza (principalmente *LOUA*, *LRDVA* y *PAVR1620*) como estatal (con especial atención al *PEV1821*), y en la propuestas del ayuntamiento y la ciudadanía.

### **BLOQUE TERCERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

El tercer bloque recoge el Programa de Actuación del Plan, que contiene memoria de las actuaciones a llevar a cabo, identificando tres apartados diferenciados:

- un primer eje de medidas en materia de acceso a la vivienda,
- otro eje de medidas referidas a rehabilitación
- un tercer eje de medidas para la información a la ciudadanía y la gestión del propio plan por parte del ayuntamiento.

Este tercer eje, no recogido explícitamente en el PVRA cobra especial importancia dado que la información a la ciudadanía lleva a una mejor respuesta ante los diferentes programas autonómicos de ayuda, por una parte, y que una eficiente gestión municipal puede dar lugar a mayores y mejores resultados que las inversiones directas en obra, ya sean de nueva planta o de rehabilitación.

El PMVS se construye desde el inicio colectivamente, contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, tanto en la toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes como en la posterior formulación de propuestas.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## BLOQUE PRIMERO. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

## 4. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

### 4.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

El municipio de Vejer de la Frontera se sitúa en la comarca de La Janda. El núcleo de la localidad se erige sobre un monte de 200 metros de altura sobre el nivel del mar, a orillas del río Bârbate, a 8 kilómetros de la costa y a 58 kilómetros de la capital de provincia. Su centro histórico amurallado fue declarado Conjunto Histórico-Artístico en el año 1976.

El término municipal cuenta con un tramo de 8 kilómetros de costa del océano Atlántico, donde se asienta El Palmar, un pequeño núcleo rural que destaca por el turismo. La economía del municipio depende de la agricultura y del turismo estival sin llegar a la saturación de otros destinos costeros. Limita al norte con los municipios de Conil, Chiclana, al este con Medina-Sidonia, y al sur Barbate y una pequeña parte del término de Tarifa.

La comarca de La Janda es diversa, con ámbitos costeros tradicionales, una amplia zona agrícola y ganadera y la cuenca del río Barbate como eje. Su clima es propio del Estrecho de Gibraltar, con vientos fuertes: el levante penetra hasta la cuenca del Guadalete, mientras el poniente lleva las masas húmedas hacia las zonas agrícolas. Antiguamente la localidad de Barbate pertenecía a Vejer de la Frontera.

MAPA 1. TÉRMINO MUNICIPAL DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 4.1.1. PROYECCIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES

#### (1) Proyección de población.

El municipio de Vejer de la Frontera cuenta con una población de 12.782 habitantes en 2017 según el Padrón Municipal de Habitantes.

La superficie municipal del término es de 263 km<sup>2</sup>, lo que supone una densidad de población de 48,6 hab/km<sup>2</sup>.

La población del municipio se distribuye entre Vejer y sus veintidós núcleos rurales de los cuales el nomenclátor de población contempla: La Barca, Cantarranas, Las Lomas, La Muela, Naveros, La Oliva, El Palmar, Santa Lucía, Cañada Ancha, Nájara y Vejer de la Frontera. Además tendremos en cuenta lugares como, Patriá, Varelo, El Cañal, Cañada del Taraje, El Soto, Montecote, Los Parralejos, Paternilla, La Angostura, Manzanete, La Mimbre y Libreros, asentamientos con menor poblamiento y con población en diseminado que no llega a conformar ningún núcleo de población, situación que también se da en el resto del término.

La población de Vejer de la Frontera en núcleos era en 2017 de 11.036 habitantes (84,3%), mientras la residente en diseminado era de 1.746 (13,7%). Los principales núcleos de población son Vejer de la Frontera en donde reside el 72,4% de la población, el núcleo de El Palmar (4,8%) y La Muela (3,9%). La población en el resto de núcleos de población es del 3,2%. El poblamiento apenas ha sufrido cambios en los últimos años, permaneciendo estable la distribución de la población entre los diferentes núcleos y el diseminado.

TABLA 1. DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN POR NÚCLEOS. 2017 Y 2010.

Unidad Poblacional	Nº habitantes 2017	%	Nº habitantes 2010	%
La Barca	35	0,3	40	0,3
Cantarranas	204	1,6	235	1,8
Las Lomas	44	0,3	50	0,4
La Muela	502	3,9	491	3,8
Los Naveros	210	1,6	235	1,8
La Oliva	38	0,3	31	0,2
El Palmar	615	4,8	555	4,3
Santa Lucía	114	0,9	117	0,9
Cañada Ancha	19	0,1	21	0,2
Nájara	55	0,4	63	0,5
<b>Vejer de la Frontera</b>	<b>9.255</b>	<b>72,4</b>	<b>9.286</b>	<b>72,1</b>
<b>Población en núcleos</b>	<b>11.036</b>	<b>86,3</b>	<b>11.061</b>	<b>85,9</b>

Fuente: Nomenclátor de Población del Padrón Continuo por unidad poblacional. INE.

La población de Vejer de la Frontera ha tenido un ligero descenso en las dos últimas décadas (periodo 1996-2017) en 41 habitantes, lo que representa un descenso relativo del 0,3% para el periodo considerado. Este descenso, aunque leve, es un comportamiento contrario al ocurrido en el conjunto de Andalucía, donde la población ha crecido en un 15,8% para el mismo periodo, y al de la provincia de Cádiz donde el aumento poblacional fue del 12,1%.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

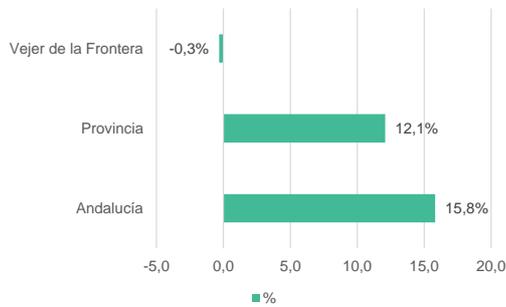
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

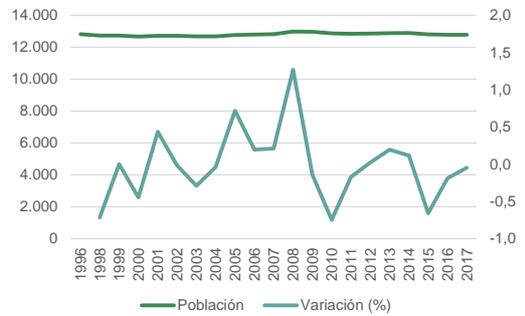
**GRÁFICO 1. VARIACIÓN POBLACIONAL (%). VEJER, PROVINCIA DE CÁDIZ Y ANDALUCÍA, PERIODO 1996-2017.**



Fuente: elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

La evolución de la población de Vejer de la Frontera se caracteriza por una estabilización en su volumen demográfico. Desde 1950, momento en el que alcanza 12.569 habitantes, según el Censo de Población del Instituto Nacional de Estadística, el volumen poblacional se ha mantenido, alternando ligeros crecimientos y pérdidas de población, alrededor de los 12.000 habitantes. Atendiendo a la evolución más reciente, durante el periodo que va entre 1996 y 2017, esta situación estable se mantiene, alternando años de crecimientos con otros de pérdidas.

**GRÁFICO 2. EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN Y VARIACIÓN ANUAL (%). VEJER, 1996-2017.**



Fuente: elaboración propia a partir de Padrón Municipal de Habitantes. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

La evolución de la población viene determinada por el movimiento natural de la población (nacimientos y defunciones) y por las migraciones (personas que emigran frente a personas que inmigran). Ambos factores se pueden medir a través la tasa de crecimiento natural (aquella que mide la diferencia entre nacimientos y defunciones), y la tasa de crecimiento migratorio (mide la diferencia entre inmigraciones y emigraciones, es decir, entradas y salidas de población).



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

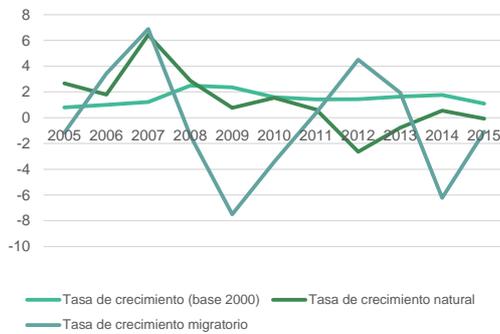
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**GRÁFICO 3. TASA DE CRECIMIENTO (BASE 2000), TASA DE CRECIMIENTO NATURAL (TCN) Y TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO (TCM). VEJER DE LA FRONTERA, 2005 – 2015.**

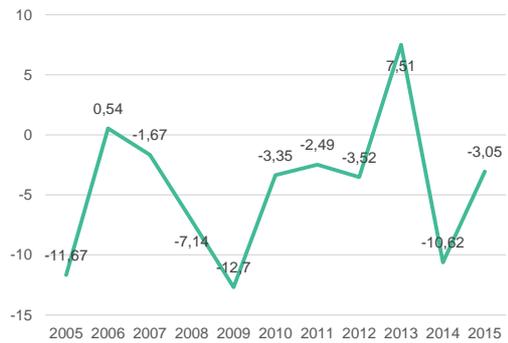


Fuente: elaboración propia a partir de SIMA. Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

En el caso de Vejer de la Frontera, se observa una tasa de crecimiento natural con índices pequeños y con tendencia a la reducción. Incluso, ha llegado a situarse en torno a cero, y a tasas de crecimiento natural negativas, debido al descenso de la natalidad. Por otro lado, se observa la caída de la tasa de crecimiento migratorio (cada vez son menos personas que llegan frente a las que se van), con unos índices negativos en varios años, momento en que las emigraciones superaron a las inmigraciones. La conjunción de estos factores demuestra la estabilización poblacional del municipio, así como el estancamiento del volumen poblacional.

Analizando los mismos parámetros para la población entre los 16 y 34 años del municipio, con tal de poder reflejar la realidad del grupo de edad poblacional tendente a la emancipación, se observa que las salidas de población juvenil supera de manera importante las llegadas, teniendo como resultado unas tasas de crecimiento migratorio negativas para ocho de los diez años que van entre 2005 y 2015. El promedio de la tasa de crecimiento migratorio para este periodo fue del -4,37%, llegando incluso a niveles del -10, 11 y 12 por mil para algunos años.

**GRÁFICO 4. TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO (%) DE LA POBLACIÓN ENTRE 16 Y 34 AÑOS. VEJER DE LA FRONTERA, 2006 – 2015.**



Fuente: Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

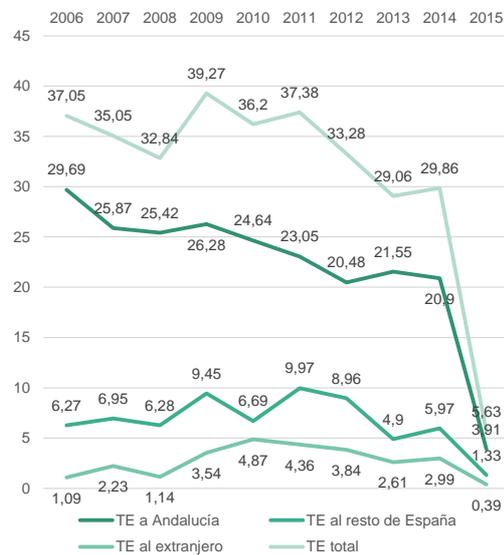
### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

En lo que respecta a la tasa de emigración de los jóvenes (entre los 16 y 34 años) si bien en 2015 fue del 5,63%, lo que supone un importante descenso respecto al año anterior, el promedio de los últimos diez años fue del 31,60%. Estas salidas de población se dirigieron principalmente a otros municipios de Andalucía

Por otro lado, analizando la tasa de inmigración se situó en el 8,66% en 2015, cifra muy inferior a la de años anteriores. El promedio de los últimos diez años fue del 28,5%, por lo que se situó por debajo de la tasa de emigración.

De la conjunción de entradas (inmigraciones) y salidas (emigraciones) de población joven entre 16 y 34 años se obtiene, que de manera general, y a excepción de unos pocos años (2006, 2013 y 2015), durante el periodo 2005-2015 las salidas de población joven fueron superiores a las llegadas.

**GRÁFICO 5. TASA DE EMIGRACIÓN (%) DE LA POBLACIÓN ENTRE 16 Y 34 AÑOS. VEJER DE LA FRONTERA, 2006 – 2015.**



Fuente: Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

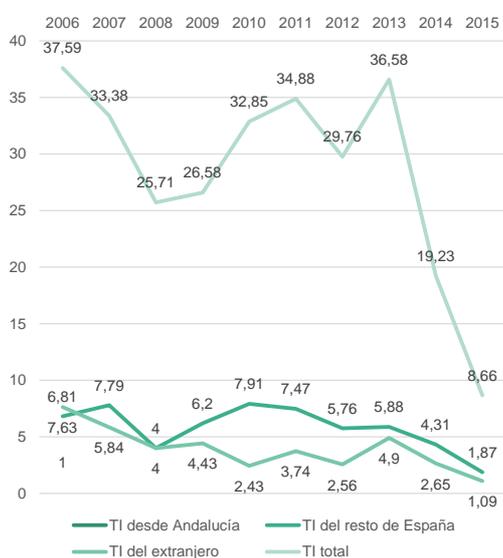
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**GRÁFICO 6. TASA DE INMIGRACIÓN (%) DE LA POBLACIÓN ENTRE 16 Y 34 AÑOS. VEJER DE LA FRONTERA, 2006 – 2015.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Para obtener un mayor nivel de detalle sobre la distribución de la población se puede acceder a las cifras de población ofrecidas por el último Censo de Población y Viviendas de 2011 para distritos y secciones censales. La población de Vejer se concentra en su mayoría en el Distrito 2. En este distrito reside el 63,1% de la población, seguido por el Distrito 3 (23,8%), y el Distrito 1 (13,2%).

**TABLA 2. POBLACIÓN POR DISTRITOS. VEJER DE LA FRONTERA, 2011.**

Distrito de residencia	Sección censal	Nº habitantes 2011	%
<b>Distrito 01</b>		<b>1.685</b>	<b>13,2</b>
	Sección 1103901001	710	
	Sección 1103901002	975	
<b>Distrito 02</b>		<b>8.070</b>	<b>63,1</b>
	Sección 1103902002	1.590	
	Sección 1103902003	1.485	
	Sección 1103902004	1.205	
	Sección 1103902005	1.885	
	Sección 1103902006	1.910	
<b>Distrito 03</b>		<b>3.040</b>	<b>23,8</b>
	Sección 1103903001	1.935	
	Sección 1103903002	1.105	
<b>Total</b>		<b>12.795</b>	<b>100,0</b>

Fuente: elaboración propia a partir de Censo de Población y Viviendas de 2011. INE.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.

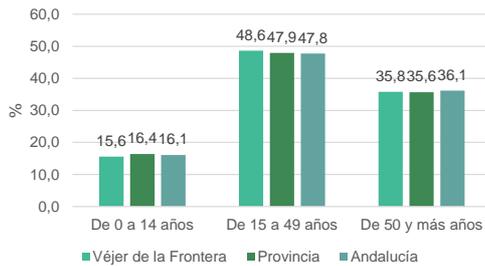


Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Por grandes grupos de edad, la mayor parte de la población cuenta con una edad entre 15 y 49 años (48,6%) para 2017. El 35,8% la población contaba con más de 50 años y el 15,6% con menos de 15 años. Si se compara estas cifras con la distribución de la población por grupos de edad con Andalucía y la provincia de Cádiz se obtiene que la población vejeriega presenta una estructura menos joven y con mayor peso de la población adulta que en el conjunto de la provincia y Andalucía.

**GRÁFICO 7. POBLACIÓN POR GRANDES GRUPOS DE EDAD (%). VEJER DE LA FRONTERA, PROVINCIA DE CÁDIZ Y ANDALUCÍA, 2017.**

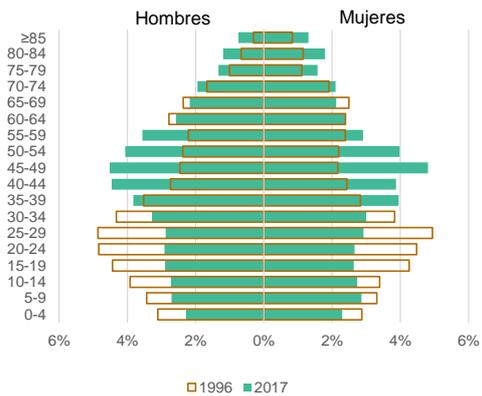


Fuente: elaboración propia a partir de SIMA. Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

La población de Vejer de la Frontera ha sufrido un rápido proceso de envejecimiento. La población de Vejer no solo tiende al envejecimiento, sino que además se ha llegado al momento en que la población anciana (mayor de 65 años) supera a la población joven (menor de 15 años). Así, en Vejer de la Frontera y para 2017 la población menor de 15 años representa el 15,6% del total de la población,

mientras la mayor de 65 años es del 16,3%. Esta circunstancia no ocurría en 1996 cuando la población joven menor de 15 años era superior a la anciana mayor de 65 (20% de menores de 15 años frente a 13,5% de mayores de 65).

**GRÁFICO 8. PIRÁMIDE DE POBLACIÓN. VEJER DE LA FRONTERA, 1996-2017.**



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA. Padrón Municipal de Habitantes. IECA.

En tan solo los últimos diez años la edad media ha crecido más de un año, pasando de los 39 en 2006 a los 41,1 de 2016. Este indicador ya nos muestra un primer resultado de una población envejecida y que además continúa con la tendencia al envejecimiento.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

La estructura de la población por sexo y edad manifiesta la tendencia al envejecimiento de la población antes mencionada. Así, comparando las pirámides de población de 2017 y 1996 se comprueba una pérdida de población en los grupos de edad jóvenes (importante estrechamiento de la base de la pirámide de población por debajo de los 34 años), frente al incremento de los grupos de edad adultos (entre los 35 y 55 años), y los grupos de edad más ancianos (mayores de 75 años).



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.

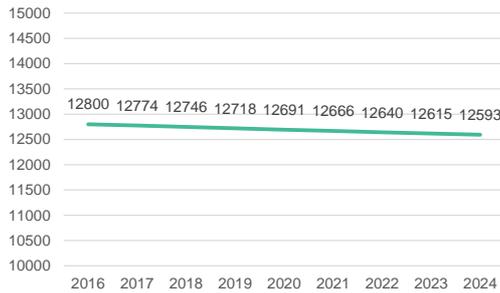


Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Atendiendo a esta evolución de la población, las proyecciones de población realizadas por el IECA para los municipios andaluces de más de 10.000 habitantes, recogen para Vejer de la Frontera un descenso sostenido de la población para los próximos años. Según esta proyección la población para Vejer de la Frontera en 2024 será de 12.593 habitantes, lo que supondría una pérdida de población de 207 habitantes según la cifra proyectada en 2016, esto es un descenso del 1,6%.

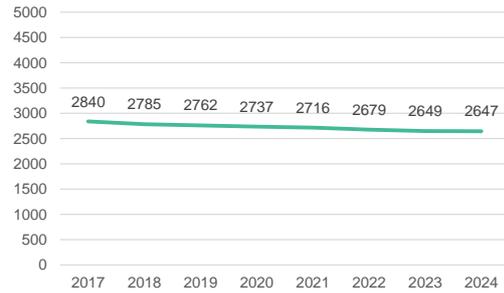
**GRÁFICO 9. PROYECCIÓN FUTURA DE POBLACIÓN TOTAL. VEJER DE LA FRONTERA, 2016-2024.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Respecto a la población entre 16 y 34 años, que será la que en un futuro tendrá necesidades de acceder a una vivienda, el IECA proyecta para Vejer de la Frontera un fuerte descenso de la población en este grupo de edad. Así, las proyecciones pronostican que el número de habitantes entre 16 y 34 años pasará de 2.840 a 2.647 en 2024, lo que supone un descenso de 193 habitantes en términos absolutos, y del 6,8% en cifras relativas.

**GRÁFICO 10. PROYECCIÓN FUTURA DE POBLACIÓN ENTRE LOS 16 Y 34 AÑOS. VEJER DE LA FRONTERA, 2016-2024.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### (2) Análisis de hogares.

El número total de hogares en el municipio según el último Censo de Población y Viviendas de 2011 asciende a 4.552 hogares, lo que supone un incremento de la tasa de variación del número de hogares del 14,84% respecto al anterior censo de 2001.

Si se tiene en cuenta la relación de hogares y viviendas (4.550 hogares y 6.694 viviendas), la distribución media de los hogares en el parque municipal de la vivienda es del 68,0%, lo que evidencia que un 32,0% de las viviendas no alberga ningún hogar.

Atendiendo a la estructura y composición del hogar según los datos censales de 2011 los hogares de Vejer de la Frontera presentan las siguientes características:

- El tamaño medio del hogar es de 2,8 personas.
- El porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles es del 94,1%.
- El número de núcleos en el hogar es de 0,8.
- El 39,1% de los hogares cuentan con una única generación presente.
- El 64,0% de hogares tienen algún miembro desempleado.
- El 13,1% de los hogares se componen por núcleos monoparentales.

**TABLA 3. PRINCIPALES CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES. VEJER DE LA FRONTERA, 2011.**

Indicadores	Vejer de la Frontera	Provincia de Cádiz	Andalucía
<b>Tamaño medio del hogar</b>	2,8	2,8	2,7
<b>Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles</b>	94,1	94,5	90,4
<b>Número de núcleos en el hogar</b>	0,8	0,8	0,8
<b>Porcentaje de hogares con una única generación presente</b>	39,1	40,1	44,1
<b>Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado</b>	64,0	56,7	52,4
<b>Porcentaje de núcleos monoparentales</b>	13,1	17,1	16,2

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

En cuanto al tamaño del hogar la distribución es equilibrada entre los hogares de una y cuatro personas. El mayor número de hogares es el de cuatro personas, representan el 24% de los hogares del municipio, seguido por los formados por tres personas con el 23%, los hogares de dos personas con el 22%. Por su parte, los hogares unipersonales suponen el 21% y los de Los hogares de cinco o más personas representan el 10%.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

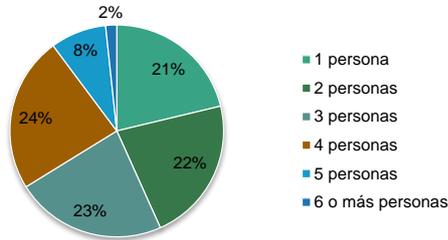
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

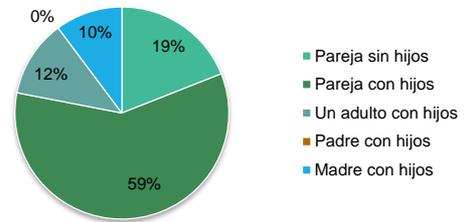
GRÁFICO 11. HOGARES POR TAMAÑO. VEJER DE LA FRONTERA, 2011.



Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

En cuanto al tipo de núcleo familiar destacan con el 60% los hogares los formados por una pareja con hijos, porcentaje que cae hasta el 19% para el grupo de parejas sin hijos. El restante porcentaje de los hogares se corresponde con otros modelos familiares, que motivan una mirada a las necesidades de los hogares y por tanto ser tomadas en consideración para satisfacer la necesaria reconversión de vivienda que satisfaga las necesidades de estos modelos.

GRÁFICO 12. NÚCLEOS SEGÚN TIPO. VEJER DE LA FRONTERA, 2011.



Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

(3) Proyección de hogares.

Tomando como referencia la proyección de hogares realizada para la provincia de Cádiz por el IECA, se observa que el tamaño medio de los hogares por tipología en 2025 tenderá a no cambiar el número de personas por hogar a lo que actualmente encontramos.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

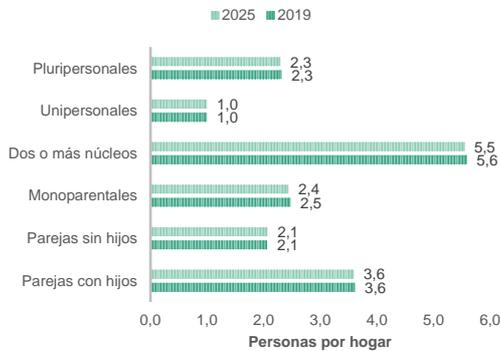
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

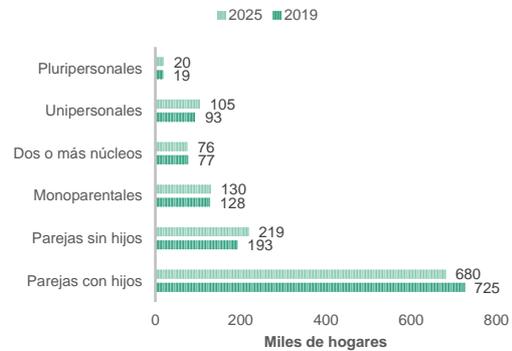
**GRÁFICO 13. TAMAÑO MEDIO DE LOS HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Por otro lado, para 2025, el número de hogares según tipología se mantendrá estable en las unidades pluripersonales, de dos o más núcleos y monoparentales. No obstante, se observa un crecimiento de los hogares unipersonales, de parejas sin hijos; y de parejas con hijos.

**GRÁFICO 14. NÚMERO DE HOGARES SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Finalmente, analizando lo referente al número de personas según tipología de hogar, se vuelve a observar una tendencia a no variar el número de personas que conviven en hogares pluripersonales, de dos o más núcleos; un leve crecimiento de los hogares unipersonales, monoparentales, y de dos o más núcleos; y prevalecen los hogares unipersonales y de parejas con hijos.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

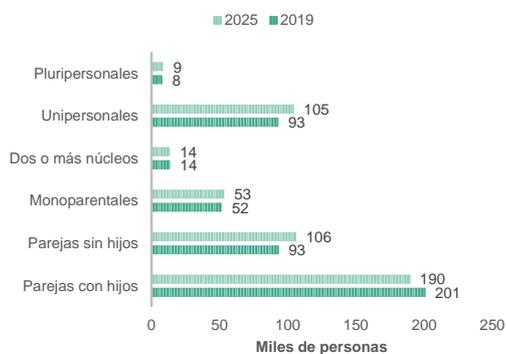
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**GRÁFICO 15. NÚMERO DE PERSONAS SEGÚN TIPOLOGÍA DE HOGAR EN LA PROVINCIA DE CÁDIZ, 2019-2025.**



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

### (4) Análisis de los jóvenes: emancipación y vivienda.

A continuación se presentan datos relativos a la emancipación de los jóvenes y el acceso a la vivienda obtenidos del estudio *Observatorio de la Emancipación en Andalucía* realizado por el Consejo de la Juventud de

España, y publicado en el Observatorio de Emancipación nº 14 (Primer semestre 2017)<sup>1</sup>.

#### Emancipación.

La tasa de emancipación residencial de la población joven en Andalucía continúa reduciéndose hasta situarse en un 16,4%, la cuarta más baja de España, con una caída interanual del 10,44%, y reduciéndose el 1,25% respecto al año 2016.

#### Empleo.

A pesar de que la ocupación en Andalucía entre la población menor de 30 años ha crecido, se sitúa aún casi 6 puntos por debajo de la media española. El empleo creado es principalmente temporal, manteniendo a Andalucía como la comunidad con la mayor tasa de temporalidad del empleo joven dentro del país. Junto a esta temporalidad, la subocupación continúa siendo un problema en el territorio andaluz, con un 51,2% de las personas menores de 30 años ocupadas con estudios superiores y sin cursar estudios en esta situación.

Con este contexto laboral se observa que la situación económica de las personas jóvenes no mejora sustancialmente, y que la tasa de pobreza de la población de menos de 30 años en la comunidad autónoma, a pesar del leve descenso, sigue siendo la más alta de España, llegando al 54%.

<sup>1</sup>Observatorio de Emancipación nº 14 (Primer semestre 2017), consultado en junio de 2018 en <http://www.cje.org/descargas/cje7256.pdf>





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



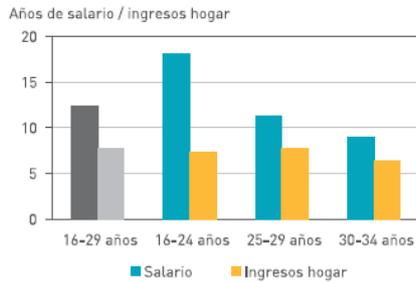
Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**Salario.**

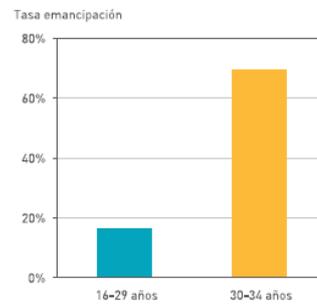
Otra consecuencia de esta situación queda, asimismo, reflejada en que el poder adquisitivo de las personas jóvenes en Andalucía ha sufrido una caída en relación al salario joven. Ello, sumado al importante incremento en los precios del alquiler de vivienda, hace que sea prácticamente inviable para una persona joven asalariada o un hogar joven emanciparse por esta vía. En el caso de la compra, situación algo mejor, también hace que el esfuerzo se sitúe por encima del 30% recomendable.

**GRÁFICO 16. RELACIÓN PRECIO VENTA VIVIENDA LIBRE / CAPACIDAD ADQUISITIVA DE LA POBLACIÓN JOVEN.**



Fuente: Observatorio de Emancipación nº 14 (Primer semestre 2017), Observatorio de la Emancipación en Andalucía, Consejo de la Juventud de España.

**GRÁFICO 17. EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN DE 16 A 34 AÑOS.**



Fuente: Observatorio de Emancipación nº 14 (Primer semestre 2017), Observatorio de la Emancipación en Andalucía, Consejo de la Juventud de España.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

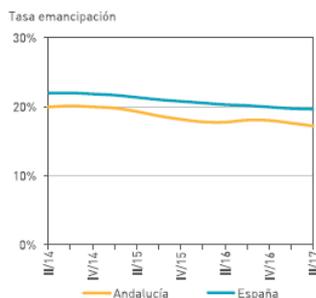
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**GRÁFICO 18. EVOLUCIÓN DE LA EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN DE 16 A 29 AÑOS.**



Fuente: Observatorio de Emancipación nº 14 (Primer semestre 2017), Observatorio de la Emancipación en Andalucía, Consejo de la Juventud de España.

### Nivel de estudios.

Respecto al nivel de estudios, las personas menores de 30 años con estudios superiores en Andalucía representan el 18,6% (con una caída del 5,61% respecto al año anterior), 4 puntos menos que en el total de España y con estudios primarios constituyen el 28,7%

### Flujos migratorios.

Hay un crecimiento importante, del 51,36% en términos interanuales, en los flujos migratorios hacia el extranjero entre la población joven en Andalucía. Este crecimiento se ha dado principalmente entre personas de origen extranjero, mientras que entre las personas jóvenes de origen

español se mantiene un saldo negativo de 1.663 personas, que se concentra principalmente en el tramo de edad de 25 a 29 años. Sin embargo, el número de personas menores de 30 años de origen español que ha emigrado al extranjero desde Andalucía ha descendido un 6,1% respecto al año anterior, mientras que las personas jóvenes de origen español que han regresado han aumentado un 12,1%.

En el caso de la población joven de origen extranjero, ha aumentado un 8,15% el número de personas menores de 30 años que han emigrado al extranjero, aunque aumenta en mayor medida respecto al año anterior, un 15,07% el número de personas que llegan a Andalucía desde el extranjero, constituyendo un 92,5% del total frente a un 71,8% de las inmigraciones.

En relación a los movimientos migratorios dentro de la Comunidad Autónoma, hay una profundización de la pérdida de población joven en favor de otros territorios en España. Así, en 2016 se habría registrado una pérdida de 5,4 personas menores de 30 años por cada 1.000 habitantes, llegando a 8,2 en el tramo de 25 a 29 años. Es destacable también que el tramo de edad en el que ha habido un mayor aumento del flujo negativo ha sido entre las personas de 30 a 34 años, con un 64,7% de crecimiento respecto al año anterior. Esta pérdida se concentra en las personas jóvenes de origen español, que constituyen un 89,0% del total.

### Mercado mobiliario.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

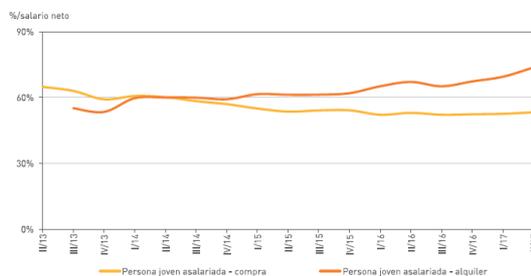
### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

En relación al mercado inmobiliario de Andalucía, se constata la continuación de la tendencia al alza en los precios del alquiler, con un aumento del 9,1% respecto al año anterior, que ha llevado a que se incremente también el esfuerzo que una persona joven debe hacer en Andalucía para poder emanciparse. Así, una persona joven asalariada debía dedicar un 73,7% de sus ingresos al pago del alquiler de una vivienda, un 9,9% más que el año anterior, mientras que en el caso de un hogar joven, este esfuerzo llega al 45,5% de sus ingresos, en ambos casos un esfuerzo superior al 30% recomendable.

En el caso de la compra, la subida de precios es más moderada, de un 0,8%, concentrada en los pisos de nueva construcción. El esfuerzo que deben hacer los hogares jóvenes para poder emanciparse en esta modalidad ha descendido un 6,3% respecto al año pasado. En el caso de una persona joven asalariada el esfuerzo se incrementa un 0,5%, fruto de la caída del salario joven. Así, el esfuerzo a realizar para poder acceder a una vivienda mediante su compra se sitúa en el caso de un hogar joven en el 32,8%, y en el de una persona joven salariada en un 53,2%.

En el caso concreto de la provincia de Cádiz, se observa que los ingresos mínimos anuales de la población joven son de 18.304 €, que corresponden a 1.525 € mensuales. La variación interanual ha sido para la provincia de un descenso del 2,3%. La diferencia de los ingresos de un hogar joven es del 8,5%, y de un 78,8% respecto a su salario.

**GRÁFICO 19. EVOLUCIÓN DEL COSTE DE ACCESO AL MERCADO DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD Y ALQUILER PARA UNA PERSONA JOVEN ASALARIADA (16 - 29 AÑOS).**



Fuente: Observatorio de Emancipación nº 14 (Primer semestre 2017), Observatorio de la Emancipación en Andalucía, Consejo de la Juventud de España.

Analizando el régimen de tenencia de las viviendas de las personas emancipadas dentro de la población entre 16 y 24 años se observa que principalmente se accede a una vivienda en alquiler (60,6%), y de forma minoritaria se encuentran la propiedad totalmente pagada (14,7%), la cesión gratuita o a bajo precio (15,9%), y la propiedad con hipoteca (11,4%). Sin embargo, la población de 25 a 29 años está repartida entre el alquiler (35,1%) y la propiedad con hipoteca (33,0%), y minoritariamente disponen de una cesión gratuita o a bajo precio (17,1%), y a la propiedad pagada (14,8%).

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### Conclusiones.

Según los datos de 2016, habría aumentado el porcentaje de personas jóvenes que residían en viviendas de su propiedad, alcanzando el 40,8%, en detrimento de las personas que lo hacían en régimen de alquiler, que representaban un 43,3%, mostrando una estructura del mercado de la vivienda con más peso de la propiedad en Andalucía que en el conjunto del país.

Los datos de los que disponemos respecto al coste efectivo que pagaban las personas jóvenes emancipadas por la compra o el alquiler de vivienda en 2016 muestran que éste era superior al recomendado (30% de los ingresos). El coste del alquiler, aunque experimenta una caída del 5,7%, suponía un 36% de los ingresos netos de un hogar joven, con un incremento del 9,1%.

El mayor esfuerzo a realizar en el caso del alquiler hace que el número de hogares jóvenes sobre endeudados en régimen de alquiler alcance en 2016 un 25,0%, con un crecimiento del 23,9% en relación al año anterior, mientras que en el caso de hogares con propiedad con hipoteca, la cifra de sobreendeudamiento llegaba al 15,3%. En ambos casos la tasa de sobreendeudamiento andaluza es mayor que en el conjunto del estado.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 4.1.2. ANÁLISIS DE LA NECESIDAD Y DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EN LA ACTUALIDAD

Para el estudio de la necesidad y la demanda de vivienda en el municipio primero se deben definir ambos conceptos, para a continuación estimar sus valores.

- **Necesidad de vivienda:** se define como el hecho físico derivado del derecho de cobijo de las personas, organizadas en núcleos de convivencia y/o familiares. La medición se realiza en base al número de viviendas que se requieren para satisfacer las necesidades de las personas residentes en el municipio por tal de disponer de una vivienda habitable y adecuada.

La definición anterior incluye en su cálculo la necesidad de vivienda de los colectivos con recursos económicos para el acceso a la vivienda libre, los que disponen de una renta limitada y por tanto tienen un acceso difícil a la vivienda, y aquellos que carecen de cualquier medio económico. Estos últimos se engloban dentro de la categoría denominada *de exclusión residencial*, colectivo al cual satisfacer sus necesidades supone un objetivo fundamental del presente plan. Para la identificación del colectivo en exclusión social se ha utilizado la metodología ETHOS<sup>2</sup>.

- **Demanda de vivienda** se define como el cálculo del número de viviendas producido por la necesidad condicionada por los

precios de acceso (adquisición y alquiler), y por la capacidad de gasto de los núcleos de convivencia y/o familiar. La medición se realiza por número de viviendas demandadas por quintiles de precio.

De esta manera, el concepto de necesidad, por un lado, incluiría a todas las viviendas que sería necesario habilitar para atender a todas las necesidades, mientras que el concepto de demanda, por otro, intervienen factores que relacionan tipo de vivienda con esfuerzo de gasto en las familias, y precios de hipotecas y alquileres, es decir alude a una referencia de mercado que sólo es aplicable, en parte, a la necesidad de vivienda.

#### (1) Necesidad de vivienda

Para conocer cuántas personas necesitan vivienda en un municipio pueden realizarse, al menos, dos procesos de cálculo e investigación:

- Mediante el estudio de los datos arrojados por el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP) en el que se inscriben aquellas personas que necesitan una vivienda en el municipio. Los datos son muy precisos sobre las necesidades actuales de los individuos inscritos, si bien no recoge la realidad del total de la población.
- Mediante técnicas de investigación sobre necesidades de vivienda, las cuales puede realizarse a través de la investigación

<sup>2</sup>European Typology on Homelessness and Housing Exclusion, formulada en 2005 y revisada posteriormente por FEANTSA, Federación Europea de Organizaciones Nacionales que trabajan con Personas sin Hogar.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

social, utilizando encuestas y otros métodos para estimar las necesidades de vivienda de la población.

Para la elaboración del presente Plan se han contemplado ambas vías de investigación. Por una parte, se ha explotado al máximo la información recogida en el RPMDVP y por otra, se ha llevado a cabo un proceso de encuestación. Sin embargo, esta segunda investigación, también contemplada en el proceso participativo, no ha sido de una muestra poblacional significativa que pueda aportar datos contundentes a la investigación, y por tanto, se ha descartado en el proceso de cálculo del presente apartado.

#### Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Con fecha 9 de marzo de 2018, la trabajadora social responsable de los Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera emite informe con datos cuantitativos del *Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida*.

Según este informe, Vejer al día de la fecha tiene empadronadas 4.550 familias, estando inscritas como demandantes de vivienda en el correspondiente registro municipal 441 solicitantes, de los cuales 163 están activos.

Por régimen de acceso a la vivienda la opción preferida es el régimen de alquiler con opción a compra, elegida por el 86,6% de las inscripciones. Seguidamente se encuentra la compra, con el 29,0%, y por el alquiler con el 20,6%. Cabe señalar que una persona demandante

de vivienda inscrita puede elegir más de una opción de acceso a la vivienda, de ahí que los porcentajes sumen más de cien por ciento.

Según sexo, el 57,4% de los solicitantes son hombres mientras el restante 42,6% son mujeres.

Por edades, predominan las solicitudes de personas jóvenes. Así, el 49,9% de los solicitantes contaba con menos de 35 años, el 35,6% lo componen los solicitantes entre 35 y 50 años, el 12,2% tenían entre 50 y 65, y únicamente el 2,3% mayores de 65 años.

Atendiendo al nivel de ingresos la mayoría de las solicitudes proceden de personas con ingresos bajos. El 67,1% de las inscripciones correspondían a personas con ingresos por debajo 1 IPREM. El 16,3% tenían entre 1-1,5 veces el IPREM, el 11,8% entre 1,5 y 2,5 IPREM.

En cuanto al tipo a la composición familiar cabe destacar que la mayor parte de las inscripciones aparecen sin respuesta a este aspecto. La mayoría de solicitantes se refieren a familias monoparentales (36 inscripciones, 8,2%), seguidas por las de personas con discapacidad (30 inscripciones, 6,8%), y las de familia numerosa (17 inscripciones, 3,9%).

Por último, y en cuanto al tamaño familiar, el 49,4% de las inscripciones cuentan con una unidad familiar de un único miembro, seguido por las de dos miembros 20,0%, y el de 3 miembros con el 15,2% de las inscripciones. A medida que aumenta en el número de miembros desciende las solicitudes de las mismas.

Según los datos del *RPMDVP*, el programa más adecuado para el demandante mayoritario de Vejer es para alquiler con opción a compra,



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

y para sectores con ingresos menores de 1,5 veces el *IPREM* (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples). Son, por tanto, aproximadamente entre unos 180 y 218 hogares los que representan la necesidad actual de las correspondientes viviendas, puesto que de las proyecciones de población y hogares analizadas en el apartado anterior (*Proyección de población y hogares*) no puede concluirse un aumento de la población.

### (2) Necesidad de vivienda protegida

En el presente apartado se determina la necesidad y demanda en el contexto económico de Vejer de la Frontera (precio de la vivienda y renta disponible), y en la oferta de vivienda en el municipio, del colectivo de personas que no pueden tener acceso al mercado de la vivienda en condiciones normales.

Se entienden como condiciones normales cuando se destina como máximo el 30% de los ingresos al pago de un alquiler o hipoteca. Se considerará renta insuficiente cuando una unidad de convivencia y/o familiar no tiene la capacidad económica suficiente para satisfacer la necesidad de vivienda. El umbral del 30%, todo y no tener fundamentos teóricos estrictos, se entiende como límite dado que el efecto de un coste superior para las rentas bajas supone un límite crítico a partir del cual se dejan de satisfacer otras de las necesidades fundamentales.

Dentro del colectivo se diferenciará entre las personas que disponen de una renta insuficiente y los de exclusión residencial.

- **Personas con renta insuficiente:** son aquellas que disponiendo de un ingreso mínimo, éste no es suficiente para sufragar el coste de una residencia.
- **Personas en exclusión residencial:** son aquellas que tienen una necesidad especial derivada de la ausencia de capacidad económica destinada a la vivienda, y por tanto requieren de acciones asistenciales.

Para cuantificar el número de viviendas para personas con renta insuficiente es preciso estimar precios de adquisición y de alquiler en el municipio, y la segmentación de la población por nivel de renta disponible.

Atendiendo al marco normativo en el que se apoya el presente documento, se considera la vivienda como derecho social recogido en la Constitución Española de 1978, en el Estatuto de Autonomía de Andalucía de 2007, y en la ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. Por este motivo, se entiende que aquellas situaciones en las que las unidades de convivencia y/o familiares no pueden responder íntegra e independientemente a la necesidad residencial según los precios de mercado, será necesario solventar la situación desde la política pública.

Es por esto, que el grupo beneficiario clásico de las políticas de vivienda protegida son las personas con renta insuficiente y las que se encuentran en riesgo y/o exclusión social.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### Renta insuficiente para la compra de vivienda.

El precio medio de la vivienda en venta en Vejer de la Frontera es de prácticamente 242.000€ según los datos obtenidos del muestreo realizado en diferentes websites de compra y alquiler de vivienda (fotocasa e idealista). En la elaboración de los quintiles de la muestra obtenida del trabajo de campo se han situado el 20% de las viviendas por debajo de los 89.500 €, mientras que en el otro extremo, de más de 360.000€, se sitúa el otro 20% de la oferta.

La amortización de la hipoteca de una vivienda de 242.000€ supone una cuota mensual al 3% de interés fijo de 692,4€, contemplando que se amortiza en 30 años, o de 1.384,8€ si se hace en 15 años.

TABLA 4. NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN PRECIOS DE VENTA POR QUINTILES. VEJER DE LA FRONTERA. JUNIO DE 2018.

Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
< 89.500 €	89.500 – 150.000€	150.000 – 220.000€	220.000– 360.000€	> 360.000€
49	74	39	35	50

Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos del trabajo de campo por diferentes websites de compra y alquiler de vivienda (fotocasa, idealista) en junio de 2018.

Por otra parte, conocida la distribución de renta de los demandantes de vivienda inscritos en el RPMDVP es posible estimar que parte de dicha población puede acceder al mercado de renta libre, y parte tendrá que dirigirse a la oferta de vivienda protegida.

A continuación, se presenta el número de viviendas, por intervalos de precio de venta, y periodo de amortización si se destina a su compra el 30% de los ingresos. Este ejercicio se ha realizado para el conjunto de la población con necesidad de vivienda e inscrita en el RPMDVP de Vejer de la Frontera.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**TABLA 5. PERÍODO DE AMORTIZACIÓN HIPOTECARIO EN AÑOS SEGÚN RENTA. VEJER DE LA FRONTERA. JUNIO DE 2018.**

IPREM	Renta anual (€)	30% Renta (€)	Inscritos RMDVP	Cuotas hipotecarias (€)				
				< 89.500	89.500 – 150.000	150.000 – 220.000	220.000 – 360.000	> 360.000
0 – 1	7.455	2.237	296	40	54	83	130	161
1 – 1,5	11.183	3.355	72	27	36	55	86	107
1,5 – 2,5	18.638	5.591	52	16	21	33	52	64
2,5 – 3,5	26.093	7.828	20	11	15	24	37	46
3,5 – 4,5	33.548	10.064	1	9	12	18	29	36
4,5 – 5,5	41.003	12.301	0	7	10	15	24	29

Leyenda:

- Verde: adquisición de una vivienda mediante hipoteca amortizada antes de 25 años.
- Naranja: adquisición de una vivienda mediante hipoteca amortizada entre 26 y 50 años.
- Rojo: adquisición de una vivienda mediante hipoteca amortizada en más de 51 años.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos del trabajo de campo por diferentes websites de compra y alquiler de vivienda (fotocasa, idealista, cruzados con los datos de RMDVP, en junio de 2018).

Teniendo en cuenta que la renta neta media del municipio es de 13.945€, se establece que para adquirir una vivienda de coste inferior a 89.500 € el comprador debería destinar el 30% de su renta durante un período de 16 años. Sin embargo, teniendo en cuenta que el precio medio de la vivienda se encuentra en el cuarto quintil (242.000€), la amortización hipotecaria se sitúa en 52 años.

Por otro lado, el cálculo realizado sobre la hipótesis de viabilidad arroja los siguientes resultados respecto al plazo necesario para la adquisición de la vivienda:

**Renta suficiente:** se considera como hipótesis de viabilidad los casos en que la vivienda se podría adquirir en un máximo de 25 años.

- En el caso de la vivienda cuyo precio es inferior al Q1, un total de 73 inscritos podrían acceder a la misma. Sin embargo, atendiendo al número de viviendas ofertadas, habría actualmente un déficit de 24 unidades. No obstante, esto se podría solventar subiendo al Q2, donde todos podrían acceder a una vivienda.
- Los inscritos que tienen acceso a una vivienda en el mercado libre disponen de una renta anual superior a 1,5 veces el IPREM.

**Renta insuficiente (moderada):** se trata de aquel colectivo de personas que por su nivel de renta sólo podría acceder a viviendas en las condiciones establecidas con pagos diferidos a largo plazo, es decir, con hipotecas de entre 26 y 50 años.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a. Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**Renta insuficiente (severa):** en este caso sólo podrían acceder a una vivienda del precio más bajo, y con un pago al menos en 51 años.

- Los inscritos de renta insuficiente disponen de una renta anual inferior a 1,5 veces el IPREM.
- Suponen el 83,4% de las inscripciones del RMDVP, 338 personas.

#### Renta insuficiente para el alquiler de vivienda.

El precio medio de la vivienda en alquiler en Vejer de la Frontera es de prácticamente 900€ según los datos obtenidos del muestreo realizado en diferentes websites de compra y alquiler de vivienda (fotocasa e idealista). Cabe destacar del muestreo, que tan sólo se han encontrado 16 viviendas disponibles para la modalidad de alquiler de largo plazo, frente a las más de 700 viviendas completas disponibles en las websites de viviendas turísticas (airbnb y homeaway).

En la elaboración de los quintiles de la muestra obtenida del trabajo de campo se han situado el 20% de las viviendas por debajo de los 89.500

€, mientras que en el otro extremo, de más de 360.000 €, se sitúa el otro 20% de la oferta.

**TABLA 6. NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN PRECIOS DE ALQUILER POR QUINTILES. VEJER DE LA FRONTERA. JUNIO DE 2018.**

Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
< 375 €	375 – 475 €	475 – 690 €	690 – 1500 €	> 1500 €
4	1	3	5	3

Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos del trabajo de campo por diferentes websites de compra y alquiler de vivienda (fotocasa, idealista) en junio de 2018.

Los precios por quintiles de los alquileres de larga duración de Vejer de la Frontera permiten en la comparación con la renta mensual disponible de los inscritos en el RMDVP la estimación de las posibilidades de acceso a la vivienda destinando un máximo del 30% de la renta neta mensual.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**TABLA 7. PROBABILIDAD DE ACCESO A UNA VIVIENDA DE ALQUILER SEGÚN INGRESO Y PRECIO DE LA VIVIENDA. VEJER DE LA FRONTERA. JUNIO DE 2018.**

IPREM	Renta anual	30% Renta	Nº inscritos	Alquiler (€)				
				< 375	375 - 475	475 - 690	690 - 1500	> 1.500
0 - 1	7.455	186	296					
1 - 1,5	11.183	280	72					
1,5 - 2,5	18.638	466	52					
2,5 - 3,5	26.093	652	20					
3,5 - 4,5	33.548	839	1					
4,5 - 5,5	41.003	1.025	0					

**Leyenda:**

- Verde: acceso fácil a una vivienda, ya que se destina menos del 30% de la renta.
- Naranja: acceso con algunas dificultades a la vivienda, se destina alrededor del 30% de la renta.
- Rojo: acceso con muchas dificultades a la vivienda, se destina más del 30% de la renta.

Fuente: elaboración propia a partir de los datos obtenidos del trabajo de campo por diferentes websites de compra y alquiler de vivienda (fotocasa, idealista, cruzados con los datos de RMDVP, en junio de 2018).

**Renta suficiente:** se considera como hipótesis de viabilidad los casos en las unidades de convivencia y/o familiares destinan menos del 30% de la renta.

- En el caso de los alquileres inferiores a 375 €/mes, Q1, un total de 73 inscritos podrían acceder a una vivienda. Sin embargo, atendiendo al número de viviendas ofertadas, habría actualmente un déficit de 69 viviendas.
- Atendiendo a segundo quintil, tan sólo 21 de los inscritos podrían acceder a ese alquiler, aunque el déficit sería mucho mayor que el anterior, de 20 viviendas.
- Los inscritos que podrían tener acceso a una vivienda en el mercado libre disponen de una renta anual superior a 1,5 veces el IPREM.

**Renta insuficiente (moderada):** se trata de aquel colectivo que destina el 30% de la renta al alquiler.

**Renta insuficiente (severa):** en este caso se destinaría más del 30% de la renta al alquiler de la vivienda.

- Los inscritos de renta insuficiente disponen de una renta anual inferior a 1,5 veces el IPREM.
- Suponen el 83,4% de las inscripciones del RMDVP, 368 personas.

Atendiendo los resultados, todo y que hay un total de 73 personas que podrían acceder a una vivienda del mercado libre según el precio y la renta de los mismos, la disponibilidad de la misma es muy baja ya que la vivienda disponible se encuentra en el mercado de los alojamientos



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

turísticos. Con la oferta actual del municipio tan sólo se podría satisfacer la demanda de 21 inscritos, quedando 52 de ellos sin vivienda por falta de disponibilidad.

Así pues, a las 368 personas cuya renta es insuficiente y tendrían que ser atendidas por viviendas públicas, se les deben sumar los 52 inscritos que por déficit de viviendas en el mercado libre no encuentran alojamiento.

#### **Necesidad de viviendas para personas en riesgo de exclusión residencial.**

Existe una situación de exclusión residencial cuando las condiciones del alojamiento no cumplen de forma adecuada con su función. Estas condiciones se agrupan en cuatro grandes dimensiones:

- **Accesibilidad:** posibilidad de disponer de una vivienda mediante los recursos económicos suficientes que exigen los sistemas de provisión residencial (públicos o privados).
- **Adecuación:** relación entre las condiciones de la vivienda y las necesidades de quienes la habitan (respecto a su número, servicios básicos, servicios especiales derivados de las condiciones físicas de las personas etc.).
- **Habitabilidad:** mínimos de calidad que posibilitan el desarrollo de las funciones que tiene una vivienda.
- **Estabilidad:** posibilidad de establecer un proyecto continuado de vida para quienes la habitan.

Para el estudio del fenómeno de la exclusión residencial se propone el uso del método ETHOS, el cual se sustenta sobre la base de que no

padecer exclusión residencial supone disponer de vivienda en el ámbito legal, social y físico. Es decir, tener un título legal de disposición sobre la vivienda, garantizar su privacidad y su utilización para las relaciones sociales, y que cuente con las mínimas condiciones de habitabilidad. Teniendo en cuenta esto, y en función de las carencias que se den en todos o algunos de estos ámbitos, se clasifica a las personas sin hogar en cuatro categorías:

- **Sin techo:** sin alojamiento de ningún tipo, que residen en el espacio público.
- **Sin vivienda:** que residen en alojamientos temporales como instituciones, albergues, etc.
- **Con una vivienda insegura:** residiendo bajo amenaza de desahucio o desalojo, precariedad o violencia.
- **Con una vivienda inadecuada:** residiendo en construcciones insalubres y sin condiciones de habitabilidad, o en situación de hacinamiento.

A su vez, estas cuatro categorías conceptuales se subdividen en categorías operativas para el análisis de los problemas derivados de la carencia de vivienda y para la implementación, seguimiento y evaluación de políticas (Comité Económico y Social Europeo, 2011).

La estimación de este conjunto poblacional a nivel local se hace en fecha del 9 de marzo de 2018, gracias a la trabajadora social responsable de los Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, que emite el informe correspondiente con datos cuantitativos adaptados a la metodología presentada anteriormente.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**TABLA 8. PERSONAS CON PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

Colectivo	Número
Personas sin techo	No se tiene constancia
Personas sin vivienda	No se tiene constancia
Personas con vivienda con inseguridad constructiva	No se tiene constancia
Personas con vivienda insegura jurídicamente	No se tiene constancia
Personas con incapacidad económica para gastos de la vivienda (alquiler)	16
Personas con incapacidad económica para gastos de la vivienda (hipoteca)	4
Personas con incapacidad económica para gastos de la vivienda (suministro de luz y agua)	97
Inseguridad habitacional derivada de situaciones de violencia en el ámbito familiar/maltrato.	1
Vivienda inadecuada (chabolismo, caravanas, estructuras temporales)	1
Infravivienda	No se tiene constancia

Fuente: Informe de Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, 9 de marzo de 2018.

A partir de la información facilitada por los servicios sociales municipales y la revisión de los grupos de protección previstos en el RMDVP, se estima la presencia de unas 119 personas en Exclusión Residencial reconocidos en el municipio, aunque puede haber personas de otros grupos de protección que tengan esta situación y que no hayan sido detectados en este conteo.

## Conclusión

Tal y como se ha explicado anteriormente, se observa en el RMDVP que la mayoría de los inscritos en Vejer demandan una vivienda en alquiler con opción a compra. Según los datos calculados, el sector poblacional según ingresos que debe ser atendido principalmente por vivienda protegida es el de aquellas unidades de convivencia y/o familiares con ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM. Por tanto, los hogares que representan la necesidad actual de vivienda protegida corresponden en una horquilla entre los 180 y los 218 hogares.

Se puede concluir que **la necesidad actual de vivienda protegida está en una horquilla entre las 330 y 560 viviendas**. El mínimo corresponde al número de residencias requeridas para personas en exclusión, un total de 119, unido al número de inscritos en el RMDVP que no podrían acceder a una vivienda en el mercado libre. El máximo corresponde al número de viviendas para exclusión residencial y el total de los inscritos en el RMDVP, entendiéndose que en el peor de los casos no pudiesen acceder a ninguna vivienda libre.

No obstante, en cumplimiento con el artículo 10.1.A.b de la LOUA y lo establecido en el artículo 10.3 de la LRDVA, correspondiente a las determinaciones en materia de vivienda protegida, la reserva mínima en materia de vivienda protegida deberá ser del 30% de la edificabilidad residencial. Por ello, y en base a los cálculos de demanda de vivienda del apartado *Estimación total de las necesidades de vivienda*, se establece la **horquilla entre las 386 y las 560 unidades**.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### (3) Cálculo de la demanda de vivienda en Vejer de la Frontera.

En el presente apartado se llevará a cabo la determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación del número de viviendas necesarias en el periodo de vigencia del plan.

La premisa de partida establece que la demanda total de vivienda nace de la combinación de la demanda manifiesta y la demanda latente. La demanda manifiesta hace referencia a las personas registradas a través de las fuentes que permiten conocer y caracterizar la demanda de vivienda existente en el municipio, así como cuantificar y cualificar las solicitudes de ayudas públicas relacionadas con el acceso a la vivienda. El acceso a esta información se remite al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda, que recoge las solicitudes de la población.

La demanda latente en cambio se refiere a las situaciones de necesidad relacionadas con la vivienda, por tanto, no tienen por qué estar registradas explícitamente en el Registro de Demandantes, si bien, suele haber una parte de ellas inscrita. La demanda latente hace referencia por tanto a las necesidades de vivienda por parte de la **población joven en edad de emancipación**, sumada a las personas en riesgo de exclusión, y las afectadas por problemas económicos con repercusión en el pago de la vivienda.

A continuación, realiza el cálculo estimativo de la **demanda latente de vivienda** que no ha satisfecho sus necesidades habitacionales (el análisis de la demanda manifiesta queda recogido en el punto correspondiente al Registro Público Municipal de Demandantes de

Vivienda Protegida). La demanda latente tiene en cuenta tanto la población joven (entre 16 y 34 años) como la población en edades posteriores. El conjunto de ambos grupos de población los entenderemos como la demanda de vivienda del municipio.

#### (a) Estimación de hogares a partir de la proyección de población.

En el *Tabla 3. Principales características de los hogares. Vejer de la Frontera, 2011*, se muestra el tamaño medio del hogar en Vejer de la Frontera, correspondiente 2,8 personas por hogar para el año 2011, cuando con un total de 4.552 hogares (IECA), a partir de la Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.

El método escogido para calcular la estimación de hogares es la relación entre la población y tamaño del hogar. De esta manera la estimación de hogares resulta de:

$$\text{estimación de hogares} = \frac{n^{\circ} \text{ de habitantes}}{\text{tamaño medio del hogar}}$$

Si atendemos a las previsiones de crecimiento de la población para un horizonte de cinco años, 2018-2021 (vigencia del plan), y tomando para el mismo periodo la previsión del tamaño medio de hogares para la



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

provincia de Cádiz<sup>3</sup>, los hogares para el periodo de vigencia del Plan en Vejer de la Frontera son los que siguen:

**TABLA 9. ESTIMACIÓN DE HOGARES. VEJER DE LA FRONTERA.**

Año	Población (habitantes)	Tamaño medio del hogar (personas por hogar)	Estimación de hogares
2018	12.746	2,7	4.720
2020	12.691	2,7	4.700
2023	12.615	2,6	4.851

Fuente: elaboración propia a partir de Proyección de los Hogares de Andalucía 2014-2035, IECA.

(b) Estimación de vivienda por emancipación residencial.

La población joven retrasa cada vez más su acceso a la vivienda, tal y como se recoge en el apartado *Análisis de los jóvenes: emancipación y vivienda*. Es de esperar que la parte más significativa, al menos cuantitativamente, de la demanda latente de vivienda se refiera a la población en edad de emancipación.

La estimación parte de las cifras de proyección de población del Instituto de Estadística<sup>4</sup> que recoge datos para los municipios mayores de 10.000 habitantes para el periodo 2013-2035. De esta manera se puede establecer el grupo de población comprendido entre los 16 y 34

años, como el tramo con mayor potencial de emancipación y, por tanto, como el grueso de la potencial población demandante de una vivienda.

**TABLA 10. ESTIMACIÓN DE HOGARES PARA LA POBLACIÓN ENTRE 16 Y 34 AÑOS. VEJER DE LA FRONTERA.**

Año	Población entre 16-34 años (habitantes)	Tamaño medio del hogar (personas por hogar)	Estimación de hogares
2018	2.785	2,7	1.031
2020	2.737	2,7	1.013
2023	2.649	2,6	1.018

Fuente: elaboración propia a partir de Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070, IECA.

La población entre 16 y 34 años es considerada la principal fuente potencial de demandantes de vivienda, sobre todo a medida que aumenta la edad de este tramo. Esta población relacionada con la previsión del tamaño medio del hogar resulta una estimación de hogares para este grupo de edad ligeramente superior a los 1.000 hogares.

Por otra parte, los informes del Observatorio de la Emancipación del Consejo de la Juventud de España recogen la tasa de emancipación juvenil<sup>5</sup> (para el tramo de edad entre 16 y 34 años) a nivel regional. Dada la inexistencia de datos de emancipación juvenil a escala municipal

<sup>3</sup> Se toma este dato dada inexistencia de esta información para la escala municipal, y por la coincidencia del dato provincial y municipal en el censo de 2011.

<sup>4</sup> Fuente: Proyección de la población de Andalucía y provincias 2016-2070.

<sup>5</sup> Tasa de emancipación: porcentaje de personas que viven fuera del hogar de origen sobre el total de su misma edad.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

tomaremos la tasa de emancipación juvenil de Andalucía, asumiendo y extrapolando al municipio los datos disponibles para Andalucía.

De esta manera, la tasa de emancipación residencial de la población entre 16 y 34 años en Andalucía es de un 16,4% en el primer semestre de 2017, según el *Observatorio de Emancipación en su informe nº 14*.

Aplicando la tasa de emancipación residencial (16,4%) a la población entre 15 y 34 años y a la estimación de hogares calculada anteriormente, resulta la población y hogares que se estima que cubran sus necesidades de vivienda. Esta es la demanda satisfecha, que en el caso de Vejer de la Frontera oscila entre los 457 habitantes y los 169 hogares en 2018, y los 434 habitantes y 167 hogares en 2023.

**TABLA 11. DEMANDA JUVENIL SATISFECHA. ESTIMACIÓN DE HOGARES PARA POBLACIÓN ENTRE 15 Y 34 AÑOS QUE HAN SATISFECHO SU DEMANDA DE VIVIENDA. VEJER DE LA FRONTERA.**

Año	Población entre 16-34 años emancipada (habitantes)	Tamaño medio del hogar (personas por hogar)	Estimación de hogares
2018	457	2,7	169
2020	449	2,7	166
2023	434	2,6	167

Fuente: elaboración propia a partir de Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070, IECA.

Por el contrario, el restante de la población joven es población no emancipada, y por tanto, con necesidades de vivienda para su emancipación. Esta es la demanda juvenil insatisfecha. De la aplicación del restante porcentaje de la población joven no emancipada (83,6%) a

la población de este grupo de edad, resulta que la demanda insatisfecha de vivienda por emancipación está en torno a los 800 hogares (hogares jóvenes que no han cubierto su necesidad de vivienda son en 2018 de 862, en 2020 de 847 y en 2023 de 851). En términos poblacionales, la población juvenil insatisfecha se mueve entre los 2.200 y 2.300 habitantes.

**TABLA 12. DEMANDA JUVENIL INSATISFECHA. ESTIMACIÓN DE POBLACIÓN Y HOGARES ENTRE 16 Y 34 AÑOS QUE NO HAN SATISFECHO SU DEMANDA DE VIVIENDA. VEJER DE LA FRONTERA.**

Año	Población entre 16-34 años no emancipada (habitantes)	Tamaño medio del hogar (personas por hogar)	Estimación de hogares
2018	2.328	2,7	862
2020	2.288	2,7	847
2023	2.214	2,6	851

Fuente: elaboración propia a partir de Proyección de la población de Andalucía, provincias y ámbitos subregionales 2016-2070, IECA.

(c) Estimación de vivienda para los grupos de edades intermedias.

Otro grupo de población con necesidades de vivienda es el grupo de edades intermedias, diferenciado en dos grupos: por un lado, entre los 35 y 44 años, y por otro entre los 45 y 64 años. Se trata del grupo de población que recoge el tramo central de la vida laboral, un grupo de población que ya ha superado la edad de emancipación, en un momento de fácil acceso al crédito hipotecario para la compra de vivienda.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Partimos de la hipótesis de que buena parte de este grupo de población dispone de una vivienda, en parte en propiedad pendiente del pago de hipotecas. Dada la crisis económica y financiera acontecida y precarización laboral asociada -con la consiguiente caída de ingresos en el hogar-, debemos suponer que los problemas relacionados con la vivienda de este sector de la población se refieren no tanto al acceso, sino a las dificultades económicas para seguir asumiendo el pago de la hipoteca y el resto de gastos asociados al uso y mantenimiento.

Por tanto, hay que asumir la existencia de un número de familias y hogares que sufren una merma de su capacidad económica. Este perfil de población puede demandar desde ayudas económicas para los pagos, hasta asesoramiento jurídico para una eventual negociación con la entidad bancaria, o en último caso la dación en pago. Si bien la prioridad debe ser evitar la pérdida de la vivienda habitual, hay que contar con que estas situaciones se pueden dar, y se seguirán dando, no solo en ejecuciones hipotecarias o daciones en pago, sino también en lanzamientos por impagos del alquiler.

Por todo ello, entran en consideración estas situaciones a la hora de incluir una estimación de necesidades de vivienda para familias pertenecientes a estos grupos.

Para estimar estas necesidades se parte del número de desempleados en estas edades (de 30 a 44 y de 45 a 64), del número de viviendas con hipotecas pendientes de pago, y del número de viviendas en alquiler.

Del total de población del municipio según el censo de 2011, respecto a los modos de tenencia de la vivienda, la vivienda propia con cargas

hipotecarias supone un 29,7% mientras que el alquiler representa el 7,1%.

**TABLA 13. DESEMPLEADOS, VIVIENDAS CON HIPOTECAS Y VIVIENDAS EN ALQUILER. VEJER DE LA FRONTERA.**

	Edad	Personas
<b>Desempleados ( para el año 2017)</b>	De 30 a 44	658
	De 45 a 64	916
<b>Viviendas con hipotecas pendiente de pagos (para el año 2011)</b>	Nº de viviendas	1.352
	%	29,7%
<b>Viviendas en alquiler (para el año 2011)</b>	Nº de viviendas	323
	%	2011: 7,1%

Fuente: SIMA y Censo de Población y Vivienda de 2011, IECA.

En el grupo de edad entre 30 y 44 años se contaron 658 habitantes en situación de desempleo en 2017, según datos del Instituto de Estadística de Andalucía recogidos en el SIMA. Esto supone el 5,16% de la población total en 2017. Trasladando este porcentaje al conjunto de las viviendas con hipotecas, supone un total de 70 viviendas. Estableciendo el supuesto de que la mitad de las estas viviendas presentarán dificultades, resultan 35 viviendas con problemas de pago.

El mismo porcentaje de desempleados en el rango de edad entre 30 y 44 años (5,16%) aplicado a las viviendas en alquiler supone 17 viviendas pertenecientes a este perfil, resultando 8 viviendas con dificultades para el pago de la renta si aplicamos supuesto anterior.

Entre 45 y 64 años hubo 916 personas desempleadas (2017, Instituto de Estadística de Andalucía, recogido en el SIMA). Esto es el 7,18% de la

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

población total. Trasladando este porcentaje a las viviendas con hipotecas supone 97 viviendas. Continuando con el supuesto de que la mitad de estas viviendas presentarán dificultades de pago se obtienen 48 viviendas. Respecto al alquiler resultan 23 viviendas, de las que aplicando el mismo supuesto resultan 11 viviendas que presentarán dificultades de pago.

#### (d) Estimación total de las necesidades de vivienda.

Para los sectores de población considerados anteriormente se obtiene la siguiente estimación de vivienda.

**TABLA 14. ESTIMACIÓN DE VIVIENDA POR EMANCIPACIÓN RESIDENCIAL DE LA POBLACIÓN JOVEN. DEMANDA INSATISFECHA.**

Año	Demanda insatisfecha jóvenes. Estimación de hogares
2018	862
2020	847
2023	851

**TABLA 15. ESTIMACIÓN DE VIVIENDA PARA LOS GRUPOS DE EDAD INTERMEDIOS.**

	Viviendas
30 a 44 años con hipoteca	35
30 a 44 años con alquiler	8
45 a 64 años con hipoteca	48
45 a 64 años con alquiler	11
<b>Total</b>	<b>102</b>

Estas cifras son para 2018, 2020 y 2013 pues no existen estimaciones de desempleo para años futuros.

Finalmente, la estimación de la demanda final para los sectores de población considerados se presenta con el promedio relativo a continuación.

Año	Demanda insatisfecha jóvenes. Estimación de hogares	Demanda edades intermedias. Estimación de viviendas	Demanda final de vivienda
2018	862	102	964
2020	847	102	949
2023	851	102	953
<b>Promedio</b>	<b>853</b>	<b>102</b>	<b>955</b>

En síntesis, resulta una **demanda media estimada de 955 viviendas** para los cinco años de vigencia del plan (2018-2023). Esta cifra implica tan solo la estimación de la demanda de vivienda. No muestra por tanto las necesidades de promoción pública de estas, ni tampoco implica que hayan de ser vivienda de nueva construcción.

Este cálculo contrasta con las proyecciones de población futura previstas. Según estas proyecciones, realizadas por el Instituto de Estadística de Andalucía, Vejer de la Frontera perderá población en 131 habitantes para el periodo 2018-2023. Y si se atiende a la población considerada como el grueso de la demanda potencial, esto es la población entre los 16 y 34 años, este grupo disminuirá en 136 habitantes.

Además, cabe recordar que si se tiene en cuenta la relación de hogares y viviendas (4.550 hogares y 6.694 viviendas), la distribución media de los hogares en el parque municipal de la vivienda es del 68,0%, lo que evidencia que un 32,0% de las viviendas no alberga ningún hogar. En este sentido el 12,4% de las viviendas del municipio se encuentran



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

vacías (829 viviendas en números absolutos sobre un total de 6.694 viviendas), por lo que el volumen de viviendas vacías se acerca a la demanda final de vivienda.

Se puede concluir que el parque de vivienda existente es cuantitativamente cercano a una teórica cobertura de la demanda. Esto no significa que desde el punto de vista cualitativo se tengan cubiertas las necesidades, puesto que el tipo de vivienda que se necesita puede responder a diferentes perfiles de población por cuanto a su situación económica pueden tener difícil acceso a la actual oferta del mercado. Ello sin olvidar las necesidades de viviendas en cuanto a la adaptación para grupos específicos como personas mayores, discapacitadas, etc.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**4.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO: OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.**

Se entiende por vivienda todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de una persona en el momento censal.

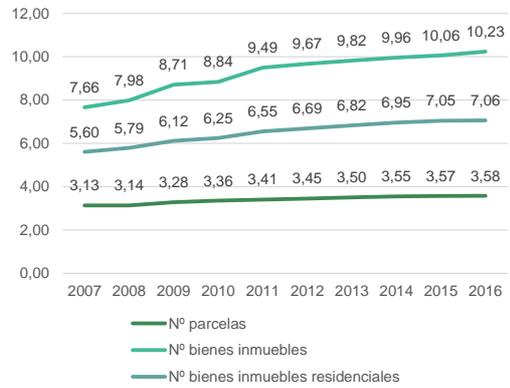
Según el tipo de uso, una vivienda se dirá que es familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo (grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia: conventos, cuarteles, asilos, etc.).

**4.2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS**

A continuación se presentan los datos relativos a los inmuebles de uso residencial según el Dirección General del Catastro, descargados en abril de 2018, y con valoración catastral para Vejer de 2006.

En 2016, el número de parcelas urbanas identificadas en el municipio fueron un total de 3.581, aumentando un 14,26% respecto a 2007. Sin embargo, los bienes inmuebles contabilizados fueron de 10.234, con un aumento del 33,55% respecto a 2007. Del total de bienes, 7.056 son de naturaleza residencial (68,95%), y han aumentado desde 2007 un 25,89%.

**GRÁFICO 20. NÚMERO DE PARCELAS CATASTRALES URBANAS DE VEJER. NÚMERO EN MILES.**



Fuente: Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas catastrales, abril de 2018.

El número de solares en 2016 es de 397, y aunque el aumento respecto de 2007 es ínfimo (del 0,76%), se observa un pico en 2010 con 411 solares.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



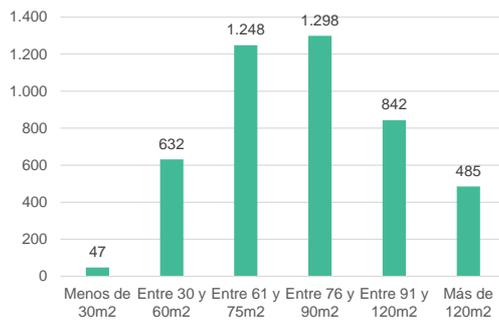
Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

(a) Características físicas de las viviendas.

En el estudio de la vivienda de Vejer, se ha analizado superficie y número de habitaciones. Del tratamiento de los datos de la provincia y de la capital se obtiene una comparación con el contexto más próximo.

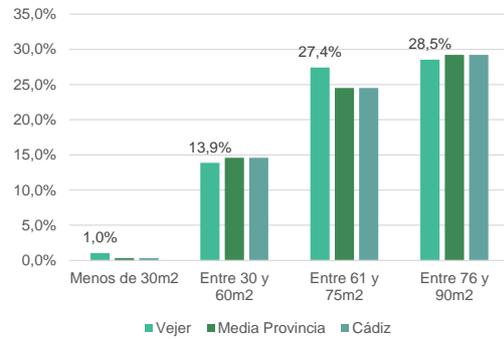
GRÁFICO 21. SUPERFICIE POR VIVIENDA EN VEJER, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011

Destacan en número las viviendas con superficie comprendida entre 61m<sup>2</sup> y 90m<sup>2</sup>, es decir, viviendas de tamaño medio.

GRÁFICO 22. SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS EN VEJER, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011.

Se observa en el gráfico que Vejer tiene un porcentaje mayor de viviendas entre 61 y 75m<sup>2</sup> y así como menores de 30%, mientras que se distancia levemente de la media en las viviendas entre 91 y 120m<sup>2</sup>.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

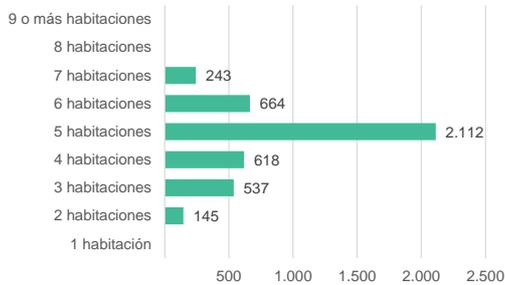
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

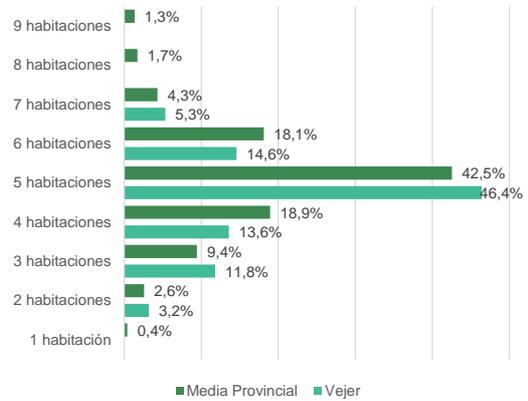
GRÁFICO 23. Nº DE HABITACIONES POR VIVIENDA (1, 2, 3, 4 O MÁS).



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011.

Destacan en número las viviendas con 5 habitaciones con una diferencia significativa respecto a las demás, esto concuerda con la superficie de las viviendas que se ha mostrado en el apartado anterior.

GRÁFICO 24. COMPARACIÓN DEL PORCENTAJE DE HABITACIONES POR VIVIENDA ENTRE VEJER Y LA MEDIA PROVINCIAL.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011.

Se observa un comportamiento paralelo de este parámetro respecto a la superficie mostrada anteriormente; de este modo se observa que Vejer dispone de un 46% de viviendas con 5 habitaciones frente al 42% de la media provincial.

El censo de vivienda de 2011, señala que de los 3.910 edificios destinados a vivienda, Vejer cuenta con 46 edificios de vivienda colectiva, es decir, un 1,18% de edificios de vivienda colectiva. Resulta

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

un dato previsible puesto que si bien en las décadas más recientes se ha recurrido a esta tipología edificatoria para resolver la demanda existente de vivienda, no corresponde a la tradición urbana del municipio por tanto se ve escasamente representado.

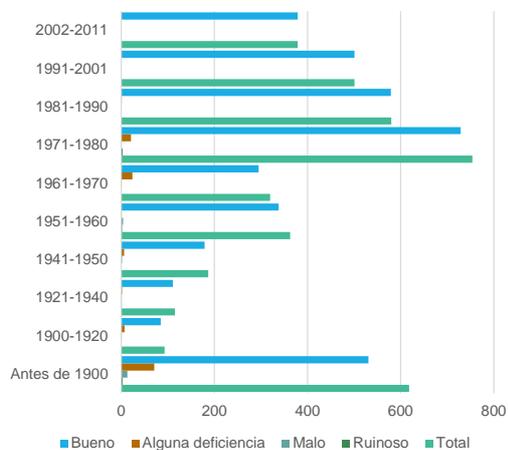
#### (b) Estado de conservación del parque residencial.

Se observa que las edificaciones construidas desde 1980 presentan en su mayoría un buen estado de conservación (99,93%), y que anteriormente, en función de la década hay una oscilación en su estado. Destacan en positivo los edificios de viviendas construidos entre 1921 y 1940, con un 96,52% de edificios en buen estado tras un siglo de existencia, y en negativo los construidos en la década de los años 60 con un 92,19%, si bien, la década de 1950 cuenta con mayor número de edificios en mal estado o en estado ruinoso.

Se aprecia por tanto que el estado de la edificación destinada principal o exclusivamente a vivienda es bueno. Se registran en total 9 edificios en estado de ruina y 23 edificios en mal estado, la mayoría de ellos (13) construidos antes de 1900.

De todo el parque residencial existente, el 62,66% fue construido con fecha anterior a 1981, lo que implica que el número de edificios destinados a vivienda ha aumentado en más de un 12% en cada década posterior.

GRÁFICO 25. ESTADO DE LA EDIFICACIÓN EN VEJER, 2011.



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.

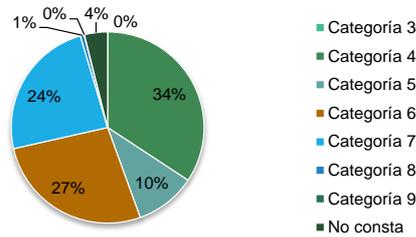


Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

La categoría constructiva<sup>6</sup> con mayor número de viviendas es la correspondiente al gradiente 4 (3.507 bienes inmuebles). Seguidamente, se encuentran los bienes inmuebles de calidad media correspondiente a las categorías 6, la primera con 2.756 bienes, y la categoría 7 con 2.454 bienes, siendo una categoría constructiva baja y suponiendo un 24% del parque residencial total. En las categorías 1, 2 y 3 que denotan mayor calidad constructiva se encuentran tan solo 4 bienes inmuebles. Finalmente, la calidad constructiva más baja es la correspondiente a las categorías 8 y 9, que conforman un total de 73 bienes.

**GRÁFICO 26. BIENES INMUEBLES SEGÚN CALIDAD CONSTRUCTIVA DE VEJER, 2016.**



Fuente: IECA. Explotación de los datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro, enero de 2016.

<sup>6</sup>La categoría constructiva es asignada por el Catastro en función de la calidad de la construcción, partiendo de la categoría 4 como la correspondiente a un tipo de

(c) Accesibilidad de las viviendas.

El número edificios de dos plantas que disponen de ascensor es ínfimo, suponiendo el 0,34% con 6 edificios equipados con ascensor frente a los 1767. No obstante, la mayor parte de los edificios de dos plantas son viviendas unifamiliares, por lo que resulta posible atenuar la problemática que esto conlleva.

De los edificios existentes de tres plantas, tan solo el 7,38% dispone de ascensor (18 edificios de 244), si bien, la proporción va mejorando al incrementarse el número de plantas siendo del 36,36% en el caso de cuatro plantas (20 de 55) y de 25% de edificios con ascensor en edificios de cinco plantas (2 edificios con ascensor de los 8 existentes).

Respecto al cómputo global tan solo el 6,45% de los edificios es accesible. Esto supone una situación clave para la mejora de las condiciones habitacionales en el municipio, en particular cuando se registran casos de personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, o bien de la edad avanzada. Al describir anteriormente que la tendencia actual es el envejecimiento de la población, es conveniente tener presente este contexto de manera destacada en las agendas municipales, tal como será descrito en apartados posteriores.

construcción media, y distribuyendo el resto de categorías en función de su menor (hasta 9) o su mayor (hasta 1) calidad constructiva.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

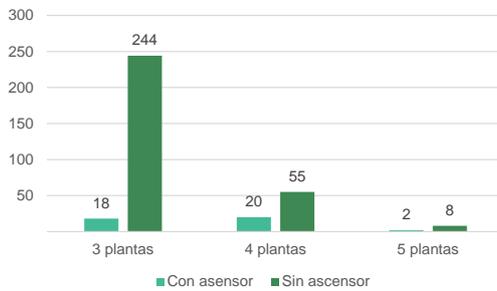
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**GRÁFICO 27. ACCESIBILIDAD: EDIFICIOS SIN ASCENSOR CON MÁS DE 3 ALTURAS.**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011

**(d) Estado de las instalaciones de las viviendas.**

Respecto a las Instalaciones y servicios de los edificios, cabe destacar por su importancia y repercusiones la disponibilidad de evacuación de aguas residuales. Vejer cuenta con 10 casos de edificios que no cuentan con sistema de evacuación frente a 3.951 edificios de vivienda (0,25%), según el censo de vivienda de 2011. No obstante, las visitas de inspección y constatación realizadas y las entrevistas con la población y los servicios municipales revelan que no se da la problemática de la infravivienda en Vejer.

Dada la continua evolución y mejora de los estándares habitacionales de la sociedad, así como del compromiso con la parte sociedad más

vulnerable o desfavorecida, la normativa se desarrolla de manera acorde con ellas. De ello deriva que una parte de la edificación que cumplía todas las exigencias legales de un momento, pase a no cumplirlas a partir de los cambios legales y normativos. El Código Técnico de la Edificación (CTE) entró en vigor en el año 2006, y continuamente sufre modificaciones.

Según el censo de vivienda de 2011, el 9,69% de los edificios de viviendas se construyeron entre 2002 y 2011, y de ahí puede suponerse que en torno al 5% de los edificios se han construido tras la entrada en vigor del CTE. Además Vejer es una población con una historia rica que le confiere una identidad específica; esto se aprecia en que casi el 16% de los edificios destinados a viviendas son anteriores a 1900, y su tipología característica ha de ser preservada para proteger esa identidad.

Por otro lado, el 62,66% de los edificios de viviendas se construyeron antes de 1981, lo que implica que los requerimientos relativos a habitabilidad, comportamiento energético y accesibilidad son muy distantes a los que hoy recoge la norma.

Todo ello implica que hay un potencial desarrollo a futuro donde es preciso poner la atención en la eficiencia energética de la edificación y en los requerimientos relativos a accesibilidad, respetando en los casos de rehabilitación las condiciones propias de Vejer.



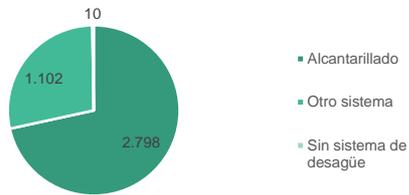
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.

Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**GRÁFICO 28. NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN INSTALACIONES Y SERVICIOS DEL EDIFICIO.**



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Censo de Viviendas de 2011.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 4.2.2. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

Se entiende por vivienda todo recinto estructuralmente separado e independiente que, por la forma en que fue construido, reconstruido, transformado o adaptado, está concebido para ser habitado por personas o, aunque no fuese así, constituye la residencia habitual de una persona en el momento censal.

Según el tipo de uso, una vivienda se dirá que es familiar si está destinada a ser habitada por una o varias personas, no necesariamente unidas por parentesco, y que no constituyen un colectivo (grupo de personas sometidas a una autoridad o régimen común no basados en lazos familiares ni de convivencia: conventos, cuarteles, asilos, etc.).

El parque de viviendas familiares de Vejer de la Frontera es de 6.694 viviendas en 2011, según el último Censo de Población y Viviendas. De ellas el número de viviendas destinadas a vivienda principal asciende a 4.550, lo que supone el 68,0% de la viviendas familiares del municipio, mientras el número de viviendas no principales (secundarias más vacías) era de 2.142, esto es el 32,0%. Respecto a la provincia supone una incidencia relativa menor de viviendas principales y superior en las no principales.

**TABLA 16. VIVIENDAS FAMILIARES POR TIPO. VEJER DE LA FRONTERA, 2011.**

Territorio	Principal		No principal		Total
	Nº	%	Nº	%	
<b>Vejer de la Frontera</b>	4.552	68,0	2.142	32,0	6.694
<b>Provincia de Cádiz</b>	447.975	72,4	170.571	27,6	618.546

Fuente: Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Si atendemos al régimen de tenencia de la vivienda, como es generalizado tanto a nivel estatal como andaluz, la vivienda en propiedad (pagada, con pagos pendientes y en heredad) es el régimen elegido en su mayoría. El 82,0% de las viviendas principales del municipio están adquiridas por compra, frete al 7,1% que se encuentran arrendadas.

De las viviendas principales el 43,8% de las mismas se han pagado totalmente, mientras que el 29,7% tienen pagos pendientes, es decir, cargas hipotecarias. Llama la atención la importancia de las viviendas en otros regímenes (9,9%). Si se compara con el conjunto de la provincia, destaca el mayor porcentaje de vivienda en propiedad totalmente pagada en Vejer de la Frontera, y de viviendas heredadas, y por el otro lado, la menor incidencia en el municipio de la vivienda alquilada y de viviendas propias con pagos pendientes.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**TABLA 17. VIVIENDAS FAMILIARES PRINCIPALES POR RÉGIMEN DE TENENCIA. VEJER DE LA FRONTERA, 2011.**

Régimen de tenencia	Vejer	Provincia de Cádiz
<b>Propia, totalmente pagada</b>	(nº) 1.994	169.649
	(%) 43,8	37,9
<b>Propia, con pagos pendientes</b>	(nº) 1.352	171.977
	(%) 29,7	38,4
<b>Propia, herencia</b>	(nº) 388	24.594
	(%) 8,5	5,5
<b>Alquilada</b>	(nº) 323	45.829
	(%) 7,1	10,2
<b>Cedida</b>	(nº) -	9.338
	(%) -	2,1
<b>Otros</b>	(nº) 452	26.588
	(%) 9,9	5,9
<b>Total</b>	15.078	4.552

Fuente: Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

#### 4.2.3. VIVIENDAS DESHABITADAS

##### (1) Marco jurídico sobre viviendas deshabitadas

La Ley 4/2013, de 1 de octubre, de Medidas para Asegurar el Cumplimiento de la Función Social de la Vivienda recoge varias determinaciones sobre lo que debe entenderse por vivienda en un sentido amplio y por vivienda deshabitada. Así, en su artículo 25 establece una definición de vivienda e, inmediatamente después, otra de vivienda deshabitada en los siguientes términos:

1. A los efectos del presente título, se considera vivienda toda edificación que, por su estado de ejecución, cuente con las autorizaciones legales para su efectiva ocupación o que se encuentre en situación de que se soliciten las mismas y que,

conforme al planeamiento urbanístico de aplicación, tenga como uso pormenorizado el residencial o tenga autorizado el uso residencial mediante la correspondiente licencia urbanística de cambio de uso en suelo clasificado como urbano o urbanizable. Lo anterior se entenderá sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.

En sus epígrafes 2 y 3, el artículo 25, define y pormenoriza lo que ha de entenderse por vivienda deshabitada de la siguiente manera:

2. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando no se destine efectivamente al uso residencial previsto por el ordenamiento jurídico o el planeamiento urbanístico durante más de seis meses consecutivos en el curso de un año desde el último día de efectiva habitación. A estos efectos, se entenderá como último día de efectiva habitación el que ponga fin a, al menos, seis meses consecutivos de uso habitacional. Para las viviendas que no hayan sido nunca habitadas, dicho plazo comenzará a computarse desde que el estado de ejecución de las mismas permita solicitar las autorizaciones legales para su efectiva ocupación, o si estas se han otorgado desde la notificación de su otorgamiento. En caso de que las autorizaciones legales hayan sido solicitadas pero aún no se hayan concedido, se descontará el plazo de otorgamiento de aquellas. Lo anterior sin perjuicio del deber de solicitar dichas autorizaciones.
3. Se presumirá que la vivienda no está habitada cuando la misma no cuente con contrato de suministro de agua o de electricidad o presente nulo o escaso consumo de suministros, calculados





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

con base en la media habitual de consumo por vivienda y por año. Dichos valores serán facilitados por las compañías suministradoras que presten servicio en el municipio, si bien, en defecto de información más específica, podrá considerarse como deshabitada aquella vivienda en la cual los consumos de agua y electricidad sean inferiores a los establecidos en el anexo de esta ley, que podrá ser modificado reglamentariamente.

En el epígrafe 4 establece algunas excepciones. Así, quedan excluidas, a los efectos de lo dispuesto en la presente ley:

- a) Las edificaciones destinadas a un uso regulado en la legislación turística siempre que cuenten con las correspondientes licencias urbanísticas y de apertura, además de los requisitos exigidos por la legislación vigente en materia de turismo y del resto de autorizaciones sectoriales que, en su caso, resulten de aplicación.
- b) Las viviendas de las personas físicas cuyo uso exclusivo sea el de esparcimiento o recreo.
- c) Las viviendas que sean usadas de forma efectiva mediante su arrendamiento como fincas urbanas celebrado por temporadas, sea esta de verano o cualquier otra, y el celebrado para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, siempre que cuenten con los requisitos legales para su ejercicio, y tengan, al menos, una ocupación no inferior a treinta días en un año.

En el artículo 26 de la Ley 4/2013 se concretan una serie de indicios para considerar la no habitación de una vivienda.

Serán indicios a tener en cuenta para la consideración de una vivienda deshabitada, entre otros, los siguientes:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en el anexo.
- c) Recepción de correo y notificaciones en otros lugares.
- d) Utilización habitual de otros lugares para realizar comunicaciones telefónicas e informáticas.
- e) Declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda.
- f) Declaraciones de los titulares de la vecindad.
- g) Negativa injustificada de la persona titular de la vivienda a facilitar comprobaciones de la Consejería competente en materia de vivienda cuando no se desprenda la existencia de ninguna causa verosímil que pueda fundamentarla y cuando consten además otros indicios de falta de ocupación.

Tomando en consideración estas definiciones es posible determinar qué ha de entenderse por vivienda deshabitada, algo imprescindible si se quisiera poner en marcha un programa de captación de viviendas para su habitación.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### (2) Causas de la existencia de vivienda deshabitada

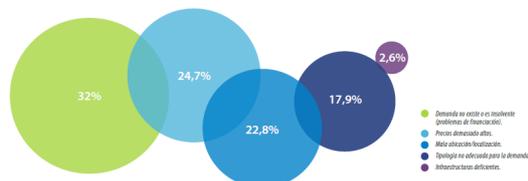
Las causas por las que parte de las viviendas vacías ni están en el mercado (en venta, alquiler u otro régimen) pueden ser diversas. Unas veces por decisión voluntaria de la propiedad (bajada de precios, estrategia comercial o demanda insolvente). Otras veces por obstáculos de carácter judicial, problemas con la obtención de licencia de primera ocupación, procesos de embargos. Y en otras ocasiones retenidas por la Sareb o entidades financieras. También se aducen razones como haber sido objeto de vandalismo u ocupación.

Según recoge el informe elaborado por TINSA "Radiografía del stock de vivienda 2016", la causa principal que explica por qué el stock de vivienda en comercialización no logra venderse es la falta de demanda y los problemas de solvencia en zonas representativas de un 32% del stock.

Se apunta que los precios son demasiado altos para la capacidad adquisitiva de los compradores, que podrían mantenerse a la espera o estar dirigiéndose hacia el alquiler. Esta situación suele coincidir con bajos niveles de stock, inferiores al 15%.

La proporción de vivienda vacía a la que se achaca un problema de ubicación, asociada a la lejanía de los cascos urbanos o zonas de interés, o a la existencia de entornos problemáticos es del 23%.

### ¿Por qué el stock en comercialización no logra venderse?



Fuente: TYNESA.

### (3) Algunas cifras sobre viviendas vacías

Entre las viviendas no principales por tipo, el número de viviendas secundarias asciende a 1.313 viviendas, lo que representa el 61,3% de las viviendas no principales, mientras 829 viviendas estaban vacías, esto es el 38,7% de la no principales, según datos del Censo de Población y Viviendas de 2011.

Si se compara atendiendo al total de viviendas resulta que la vivienda secundaria representa el 19,6% de las viviendas familiares totales de Vejer de la Frontera, y las viviendas vacías suponen el 12,4% del municipio.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**TABLA 18. VIVIENDAS FAMILIARES NO PRINCIPALES POR TIPO. VEJER DE LA FRONTERA, 2011.**

Ámbito territorial	No principal		Total no principales	
	Secundaria	%	Vacía	%
<b>Vejer</b>	1.313	61,3	829	38,7
<b>Provincia de Cádiz</b>	93.708	55,4	75.538	44,6

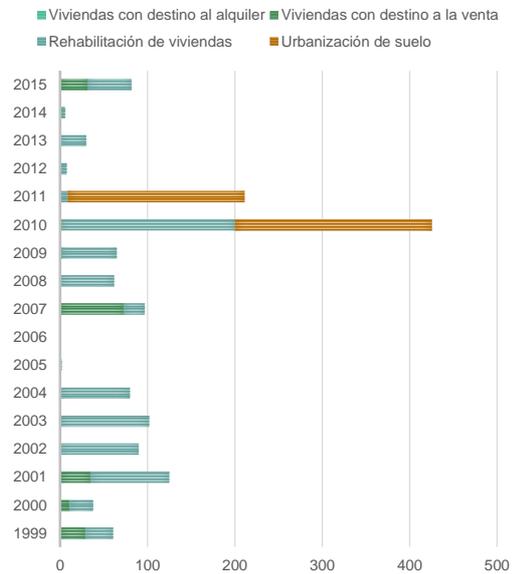
Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.

**4.2.4. VIVIENDA PÚBLICA**

**Actuaciones protegidas en vivienda**

Respecto a las actuaciones protegidas en materia de vivienda con datos ofrecidos por el IECA desde 1999 hasta 2015 procedentes de la Consejería de Fomento y Vivienda, en Vejer de la Frontera se han realizado 3 actuaciones en viviendas con destino al alquiler, 181 viviendas con destino a la venta y 873 en rehabilitación de viviendas.

**GRÁFICO. ACTUACIONES PROTEGIDAS DE VIVIENDA Y SUELO. VEJER DE LA FRONTERA, 2006-2015.**



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA y Consejería de Fomento y Vivienda.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

El parque público de viviendas de gestión autonómica consta de 15 viviendas de promoción pública<sup>7</sup>, y 120 en régimen de compraventa y acceso diferido (CV y AD)<sup>8</sup>, según el IECA a partir de la explotación de datos de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

PROVISA (Promotora de Viviendas de la Diputación Provincial de Cádiz) cuenta con 73 viviendas protegidas, 73 garajes y 42 trasteros situados en la UE-D2 Extensión Este-Carretera de Barbate. A estas viviendas, tal y como se aprobó en consejo de administración el 2 de abril de 2012, se podía optar, bien en régimen de venta directa o en alquiler con opción a compra, como es este caso.

Por otro lado, otro de los proyectos que tiene a día de hoy la Empresa Provincial junto con el Excmo. Ayuntamiento de Vejer de la Frontera, es el inicio de las obras de construcción de 32 viviendas de protección oficial en régimen mixto, venta y alquiler con opción a compra.

Próximamente se pondrán a disposición de los interesados parcelas para autoconstrucción de viviendas unifamiliares adosadas.

### 4.2.5. OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA

Para conocer la oferta de viviendas del municipio se cree oportuno realizar una consulta de las transacciones inmobiliarias y se repasan los principales portales inmobiliarios de internet.

### (1) Transacciones inmobiliarias

La revisión de las fuentes oficiales permite una aproximación al mercado inmobiliario a partir de las transacciones inmobiliarias realizadas y su evolución para la última década. El número de transacciones en 2016 fue de 96 según datos del IECA recogidos del Ministerio de Fomento, lo que supone un 11,9% menos que el año anterior. Atendiendo a la evolución destaca el desplome de las transacciones en 2008, coincidiendo con el inicio de la crisis económica y el cierre de la financiación para la compra de viviendas. Desde ese año el mercado inmobiliario se ha mantenido en un número de transacciones estable con ligeras subidas hasta 2012 y con una nueva caída durante los años siguientes para volver a recuperar en 2015 y caer en 2016.

<sup>7</sup>Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

<sup>8</sup>CV y AD (compraventa y acceso diferido). Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado. Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que como las anteriores el adjudicatario tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

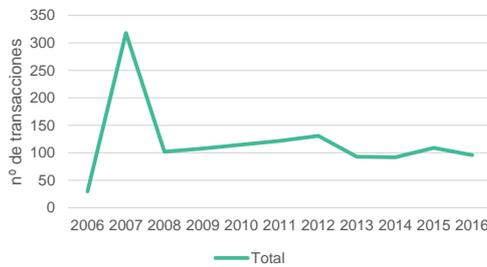
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

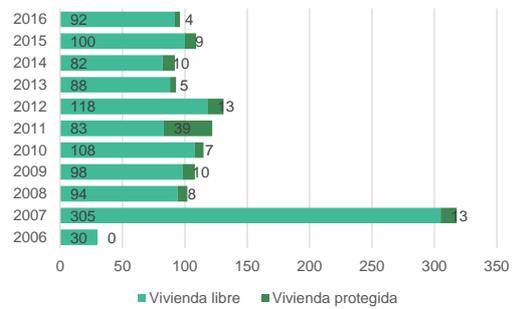
**GRÁFICO 29. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS (%). VEJER DE LA FRONTERA, 2006-2016.**



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Según el tipo de régimen predominan las transacciones de vivienda libre. Así, en 2016 de un total de 96 transacciones, 92 fueron de vivienda libre y únicamente 4 correspondían a vivienda protegida. Esta preponderancia de las transacciones de vivienda libre se da en todos los años del periodo 2006-2016. Únicamente en 2011 se realizaron algunas transacciones de vivienda protegida en mayor número que en el resto de años del periodo.

**GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS SEGÚN RÉGIMEN. VEJER DE LA FRONTERA, 2006-2016.**



Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA.

En cuanto a la antigüedad, predominan las transacciones de viviendas de segunda mano. En 2016 únicamente se vendieron tres viviendas nuevas frente a las 93 viviendas de segunda mano. Atendiendo a la evolución de los últimos se detecta una tendencia al aumento de transacciones de viviendas mano en contra de la caída de transacciones de vivienda nueva.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

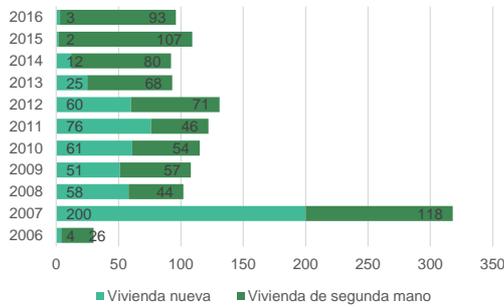
LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**GRÁFICO 31. EVOLUCIÓN DE TRANSACCIONES INMOBILIARIAS SEGÚN ANTIGÜEDAD. VEJER DE LA FRONTERA, 2006-2016.**



viviendas con fines turísticos encontrados en las websites de vivienda turística (airbnb y homeaway) son de más de 700 unidades, con un precio medio por noche de 96,5€.

Fuente: elaboración propia a partir de SIMA, IECA.

**(2) La oferta de vivienda**

Para lograr una aproximación al conocimiento del mercado inmobiliario local se ha abordado una revisión de los principales portales inmobiliarios publicados en internet. Esta consulta se ha realizado en julio de 2018, permitiendo establecer un perfil de la oferta.

Los resultados ofrecidos por las websites de compra y alquiler de vivienda (fotocasa e idealista) identifican un parque de viviendas en venta de un total de 247 viviendas con un precio medio de 1.524 €/m<sup>2</sup>. En alquiler, la oferta es de 16 viviendas a un precio medio de 9,73 €/m<sup>2</sup>, y un alquiler medio de 900€/mes. Cabe destacar que el número de

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 4.3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL, URBANÍSTICO Y ESTRATÉGICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL

La Comarca de La Janda, a la que Vejer de la Frontera pertenece, cuenta con seis municipios más: Alcalá de los Gazules, Barbate, Benalup-Casas Viejas, Conil de la Frontera, Medina Sidonia y Paterna de Rivera. Esta comarca ocupa una extensión de 1.537 km<sup>2</sup> y cuenta con 87.000 habitantes.

Ubicada entre las concentraciones urbanas de Bahía de Cádiz-Jerez y el Campo de Gibraltar, la Comarca de La Janda ha estado tradicionalmente vinculada al sector primario, siendo las actividades ganaderas, agrícolas, forestales y pesqueras las principales entre la población de la zona. Debido al progresivo abandono de estas actividades, los municipios del interior de la comarca han sufrido la emigración y el estancamiento socioeconómico. Sin embargo, los municipios litorales han resistido mejor a estos cambios gracias al turismo y el crecimiento de la actividad vacacional, presentando una mejora significativa de su situación socioeconómica.

En la estructura urbana del núcleo principal se distinguen varias unidades funcionales, entendidas como zonas de características relativamente homogéneas. Trama urbana y dimensión del viario, usos dominantes del suelo, delimitación espacial y funcionalidad definen estas unidades:

1. Conjunto Histórico.
2. San Miguel.
3. San Lázaro.

4. Miramundo.
5. Buenavista.
6. La Noria.
7. Pintores-Recinto Ferial.

#### 4.3.1. PLANEAMIENTO TERRITORIAL

##### (1) Plan de Ordenación del Territorio de La Janda

La comarca cuenta con planeamiento subregional en vigor tras la publicación en el BOJA nº 248 de 21 de diciembre de 2011 del *Decreto 358/2011, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de La Janda (Cádiz)*.

Por una parte, la Memoria de Ordenación del Plan recoge cómo el desarrollo urbanístico de La Janda ha cobrado un fuerte impulso en los últimos años, siendo el incremento del número de viviendas es el producto de dos vectores, el desarrollo de la vivienda vacacional y de la vivienda generada por los procesos de relocalización de población procedentes de los municipios de la Bahía de Cádiz-Jerez. Este proceso afecta, en términos cuantitativos, esencialmente a Conil y a los municipios litorales, pero en un escenario futuro debe considerar un nuevo componente de demanda cuales el vinculado a la población extranjera y del centro y norte peninsular que sitúa sus expectativas de residencia vinculadas a las condiciones del clima. Es lo que se ha dado en denominar como inmigrantes climáticos, puesto que son residentes, próximos a la edad de jubilación o jubilados, que pasan la mayor parte



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

del año en el ámbito y, por tanto, se debe considerar su vivienda como primera residencia. Estos dos componentes de la demanda no son de fácil predicción en cuanto a su volumen, pero en todo caso constituyen una demanda en aumento, aunque en la actualidad se pueda haber ralentizado con la crisis económica. Es un proceso generalizado a todo el mediterráneo europeo y en Andalucía está condicionándolos desarrollos urbanísticos de buena parte de los municipios litorales de las provincias de Málaga, Granada y Almería, extendiéndose paulatinamente al litoral atlántico y también a determinadas zonas del interior. Los nuevos desarrollos están produciendo procesos de pérdida de identidad territorial. Los núcleos urbanos de La Janda presentan unas características tipológicas, estéticas y paisajísticas que dotan de identidad de este territorio. La imagen de pueblos blancos, de estructura compacta y abigarrada es el resultado de un modo de actuar adaptado a los condicionantes del medio y respetuoso con él. Sin embargo, se está produciendo un progresivo deterioro del modelo.

En cuanto a la necesidad de viviendas para la población con bajos ingresos, el Plan incide en el incremento notable de la vivienda de segunda residencia y de la vivienda libre, que no ha ido acompañado por una oferta de vivienda destinada a la población de más bajos ingresos, de manera que el desarrollo residencial no ha permitido el acceso a estos sectores de la población. El Plan establece a estos efectos una propuesta de desarrollo residencial en los municipios en que se ha detectado un importante déficit de viviendas mediante la creación de áreas de oportunidad residencial en las que se determina una proporción mayoritaria, de al menos el 55% de las viviendas, que deben estar sujetas a algún régimen de protección: cinco áreas de oportunidad, distribuidas entre los municipios de Barbate, Benalup-

Casas Viejas, Conil de la Frontera, Medina Sidonia y Paterna de Rivera, quedando Vejer de la Frontera al margen de esta medida.

La especial significación del espacio litoral justifica que el Plan establezca la necesidad de que el planeamiento urbanístico proceda a la reconducción a la legalidad de los suelos de esta franja ocupados por viviendas irregulares, cuyas condiciones urbanísticas y ambientales son incompatibles con el modelo de ordenación pretendido. A estos efectos, el Plan establece las áreas suburbanizadas con incidencia territorial de Zahora y sur de El Palmar que, en el caso de que sea factible su incorporación al proceso urbanístico, no computarán a los efectos de lo establecido en la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En relación a la ordenación turística del interior, el Plan propone establecer seis áreas de oportunidad de dinamización turística (La Sacristana, El Jardinillo, Ampliación golf de Benalup, Pocasangre, La Fuensanta y Montanmedio) para contribuir a la potenciación de tipos de turismo específicos (turismo termal, de golf, ecuestre, etc.) en el interior determinando un tope de edificabilidad residencial, que en ningún caso podrá ser superior al 35% de la edificabilidad total. Esta propuesta trata de reequilibrar la actual tendencia a la ocupación del litoral propiciando el desarrollo del interior de La Janda.

### (2) Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía

El Decreto 141/2015, de 26 de mayo, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía ha sido declarado **nulo de pleno derecho**. En fecha 7 de septiembre de 2017, la Sección Segunda de la



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, dictó Sentencia en relación al recurso contencioso-administrativo núm. 711/2015, interpuesto por el Ayuntamiento de Barbate, contra el Decreto 141/2015, de 26 de mayo, del Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía, publicado en el BOJA núm. 139, de 20 de julio de 2015; sentencia que se confirma por la Providencia de la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, de 26 de febrero de 2018, que inadmite a trámite el recurso de casación núm. 5654/2017. El fallo de la Sentencia de primera instancia recoge expresamente "Que debemos estimar y estimamos el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Decreto 141/2015, de 26 de mayo, del Consejo de Gobierno en funciones, declarándolo nulo de pleno derecho. Condena en costas en los términos expuestos." Así, mediante Resolución de 23 de abril de 2018, la Secretaría General Técnica la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio dispone el cumplimiento y publicación del fallo de la mencionada Sentencia de 7 de septiembre de 2017. Esta Resolución ha sido publicada en el Número 81 - Viernes, 27 de abril de 2018, página 152, del Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

#### 4.3.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

##### (1) Adaptación Parcial a la LOUA

El planeamiento urbanístico vigente en Vejer de la Frontera es el documento de Adaptación Parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Vejer de la Frontera. Estas fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo

mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada el día 30 de junio de 2000, y su Texto Refundido fue elaborado a requerimiento del citado órgano y aceptado por este con fecha 21 de noviembre de 2000. El documento de adaptación parcial del planeamiento general vigente en Vejer de la Frontera a la LOUA se aprueba definitivamente por el pleno corporativo municipal con fecha de 30 de diciembre de 2009 (BOP de Cádiz nº 151, de 9 de agosto de 2010). El motivo fundamental de la Adaptación Parcial es la adecuación del Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Vejer de la Frontera, aprobado en el año 2000, a la LOUA. A continuación se describe la situación de los diferentes sectores con uso residencial.

Respecto al Suelo Urbano Consolidado, se mantiene esta categoría de Suelo Urbano en los ámbitos establecidos por el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias, y se incorporan a esta categoría los terrenos incluidos en los siguientes sectores o unidades de ejecución ya ejecutados (Tabla 10. Suelo Urbano Consolidado). Todos estos sectores y unidades de ejecución, que pasan a conformar distintas zonas de Suelo Urbano, mantienen los parámetros urbanísticos de ordenación en cuanto a usos, densidad y edificabilidad, que les asignaba el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias.

En lo que se refiere al Suelo Urbano No Consolidado, de las unidades de ejecución que se delimitaban en el planeamiento general vigente hay algunas que no han completado su desarrollo, de forma que, por adaptación a la clasificación urbanística recogida en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía, y siguiendo las determinaciones contenidas en el artículo 45 de la citada





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

ley, se clasifican como Suelo Urbano No Consolidado, y son las recogidas en la *Tabla 11. Suelo Urbano No Consolidado*.

Sobre el Suelo Urbanizable (*Tabla 12. Suelo Urbanizable*) con delimitación de sectores, a la vista del desarrollo del planeamiento en Suelo Urbanizable pasan a tener consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado las unidades de ejecución UE-1 y UE-2 del Suelo Apto para Urbanizar SAU-1 (Buenavista-1), que cuentan con una superficie total de suelo de 73.908,00 m<sup>2</sup>, y que pasan a denominarse Suelo Urbanizable Ordenado SUO-1. Por último, el Suelo Apto para Urbanizar SAU-5 "El Palmar", con una superficie total de suelo de 735.029,00 m<sup>2</sup>, pasa a denominarse SUS-5.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

**TABLA 19. SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

	Superficie	Edif. bruta	Aprov.	Densidad	Nº viv.	Nº VPO	Iniciativa	Estado de ejecución
SAU-2 (Buenavista-2)	58.637,00		0,4	40	235	24	Privada	Plan Parcial, Proyecto de urbanización
SAU-3 (La Noria)	76.272,00		0,494	42	320		Privada	Plan Parcial, Proyecto de urbanización
UE-3, SAU-1 (Buenavista-1)	9.435,00		0,86	65			Privada	Plan Parcial, Proyecto de urbanización
UE-A1 (Extensión oeste-cruz de Conil 1)	14.323	1		75	107		Privada	Plan Parcial
UE-A2 (Extensión oeste-cruz de Conil 2)	4.644	1		75	35	10	Privada	Plan Parcial
UE-C1 (Ext. sur - Prolongación C/Hijuela)	6.893	1,25		75	52		Privada	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización
UE-C3 (Extensión sur-La Noria)	7.286	1,39		75	55		Privada	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización
UE-D1 (Ext. este - trasera colegio Ntra. Sra. de la Oliva)	17.110	0,95		75	130		Privada	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización
UE-E1 (Varelo)	14.292	0,38		56	81		Público	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización

Fuente: Adaptación parcial a la LOUA del texto refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento del año 2000, 30/12/2009.

**TABLA 20. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

	Superficie	Edif. bruta	Aprov.	Densidad	Nº viv.	Nº VPO	Iniciativa	Estado de ejecución
UE-A3(Extensión oeste-c/ Manuel machado)// SUNC-A.3	4.337	1,09		75	33	10	Privada	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización
UE-A4 (Parque loma oeste)//SUNC-A.4	64.329							
UE-B.1(trasera oeste-avda. san miguel)//SUNC-B.1	3.021	1,3		115	35	11	Privada	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización
UE-B.2(trasera este-avda. san miguel)//SUNC-B.2	3.994	1		75	30	9	Público	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización
UE-C.2 (Extensión sur-pza. constitución)// SUNC-PA-C.2	7.286,00	1,25		75	55		Privada	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización
UE-D.2 (Extensión oeste-carretera de Barbate)// SUNC-PA-D.2	44.828	0,66		50	225	225	Público	Estudio de Detalle, Proyecto de urbanización
PERI-1 (El palmar) // SUNC-PA-PERI-1 EL PALMAR	422.938	0,15		10	423		Público	PERI, Plan especial de saneamiento, Plan de urbanización



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

	Superficie	Edif. bruta	Aprov.	Densidad	Nº viv.	Nº VPO	Iniciativa	Estado de ejecución
<b>PERI-2 (La muela)//SUNC-PERI-2 LA MUELA</b>	299.228	0,375			449	135	Público	PERI, Plan especial de saneamiento, Plan de urbanización

Fuente: Adaptación parcial a la LOUA del texto refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento del año 2000, 30/12/2009.

**TABLA 21. SUELO URBANIZABLE.**

SUELO URBANIZABLE ORDENADO	Superficie	Edif. bruta	Aprov.	Densidad	Nº viv.	Nº VPO	Iniciativa	Estado de ejecución
<b>UE-1 y UE-2. SAU-1 (Buenavista-1)//SUO-1</b>	73.908		0,86	65		41	Privada	Plan Parcial, Proyecto de urbanización
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Superficie	Edif. bruta	Aprov.	Densidad	Nº viv.	Nº VPO	Iniciativa	Estado de ejecución
<b>SAU-5 (El palmar)// SUS-5</b>	735.029		0,15	10	637	191	Público	Plan Parcial, Proyecto de urbanización

Fuente: Adaptación parcial a la LOUA del texto refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento del año 2000, 30/12/2009.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

En cada área o sector con uso residencial, se establecen las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en el sentido establecido en el art. 10.1.a)b) de la LOUA. La reserva de vivienda protegida es exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la ley 13/2005 de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuentan con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

Las unidades de ejecución en **Suelo Urbano No Consolidado** donde se establece la reserva de edificabilidad mínima obligatoria para vivienda protegida son las siguientes:

- SUNC-A.3 (Extensión Oeste - C/Manuel Machado)
- SUNC-B.1 (Trasera Oeste - Avda. San Miguel)
- SUNC-B.2 (Trasera Este - Avda. San Miguel)
- SUNC-PERI-2 (La Muela)

Igualmente, para el sector de **Suelo Urbanizable Sectorizado SUS-5 El Palmar** se recoge la reserva de edificabilidad mínima obligatoria para vivienda protegida.

Además de estas reservas obligatorias, por aplicación de la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre de Medidas para

la *Vivienda Protegida y el Suelo*, y del artículo 3 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, el municipio de Vejer de la Frontera cuenta en la actualidad con las siguientes reservas de terrenos para este tipo de viviendas:

TABLA 22. RESERVAS DE TERRENO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

Situación	Edificabilidad	Nº Viviendas
Parcela E3 de la UE-1 del SUO-1	3.453,30 m <sup>2</sup>	28
Parcela L2 de la UE-2 del SUO-1	1.602,20 m <sup>2</sup>	13
Parcela RES-8.1 del antiguo SAU-2	425,44 m <sup>2</sup>	4
Parcela RES-9 del antiguo SAU-2	960,02 m <sup>2</sup>	10
Parcela RES-10 del antiguo SAU-2	960,02 m <sup>2</sup>	10
Cruz de Conil	629,00 m <sup>2</sup>	10
Unidad de ejecución D2	29.586,00 m <sup>2</sup>	225
<b>TOTAL</b>	<b>37.615,98 m<sup>2</sup></b>	<b>300</b>

Fuente: Adaptación parcial a la LOUA del texto refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento del año 2000.



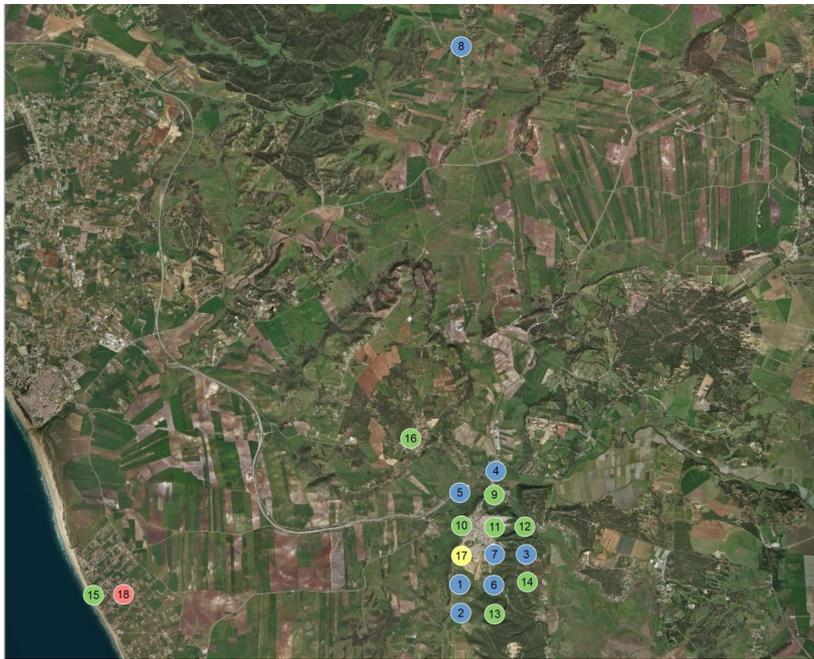
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Adaptación parcial a la LOUA del texto refundido de las Normas Subsidiarias de planeamiento del año 2000, 30/12/2009.

**Clasificación del suelo**

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística

Actualmente se desarrollan los trabajos de elaboración del Nuevo *PGOU*, que supone el instrumento de revisión completa e integra del planeamiento general vigente, que con fecha 03 de septiembre de 2018 se aprueba provisionalmente en el Pleno del Ayuntamiento del documento de *Plan General de Ordenación Urbanística de Vejer de la Frontera*.

### (2) Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera, *PEPRICH-VF*

Por Acuerdo del Pleno del Excmo. Ayuntamiento de fecha de 2 de diciembre de 2008, se aprobó definitivamente el Plan Especial de Protección y Reforma Interior del Conjunto Histórico de Vejer de la Frontera (*PEPRICH-VF* en adelante), publicado en el Boletín Oficial de la Provincia núm. 188, con fecha 29 de septiembre de 2009. El *PEPRICH-VF* tiene por objeto la protección y revitalización del área delimitada como tal por la declaración de Conjunto Histórico Artístico de la ciudad de Vejer de la Frontera mediante Real Decreto 1690/1976 de 7 de junio.

Tras varios años de vigencia del Plan, se ha realizado un Documento de Diagnóstico del *PEPRICH-VF*, cuyas conclusión final es la conveniencia de iniciar una revisión del *PEPRICH-VF* y su Catálogo. Además, los resultados obtenidos pretenden:

#### I. Ayudar en la Gestión, mediante:

- Una Aplicación informática de base de datos de las 998 parcelas del CH, muy útil para la gestión y que es susceptible de ser actualizada a medida que se hagan cambios en ellas (DOCUMENTO 1. Fase I).
- La redacción de Criterios técnicos y base de Ordenanzas, que sin contradecir a la ordenanza vigente, pueden ser promulgados y adjuntarse a la concesión de licencias, además de sentar las bases para la redacción de ordenanzas municipales (DOCUMENTO 3.2. Fase III).

#### II. Ayudar a la concienciación ciudadana, mediante:

- Diseño de un Catálogo y Contra catálogo de prácticas recomendadas y no recomendadas, como base para iniciativas de campañas informativas de conservación y valorización del patrimonio (DOCUMENTO 3.1 Fase III).

#### III. Servir de:

- Base madurada para la futura Revisión del *PEPRICH*. Queda patente, por los errores y sus modificaciones necesarias, que sería poco operativo y demasiado prolongado en el tiempo hacer su tramitación de manera puntual (DOCUMENTO 1, 2 y 3. Fases I, II y III).

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 4.3.3. PLANEAMIENTO ESTRATÉGICO

#### Plan Estratégico Vejer 2023

El Plan Estratégico recoge importantes consideraciones en materia de vivienda, analizando aspectos como la primera residencia, las segundas residencias, las viviendas turísticas o el empleo. A continuación se muestran algunas de estas consideraciones.

En relación a la evolución de la población:

*"El 32% de las viviendas están vacías o son secundarias. La cifra de 12.788 habitantes en el municipio de Vejer se mantiene más o menos estable en los últimos 20 años. En este período la población solo ha crecido un 1% (100 personas) mientras que La Janda Litoral lo ha hecho en más del 12% en el mismo periodo."*

*"El escaso crecimiento demográfico provoca también cierto envejecimiento de la población, a pesar de lo cual mantiene buenas tasas de natalidad. En los últimos años, sin embargo, registra cierta pérdida de población motivada tanto a factores vegetativos como migratorios."*

En relación al empleo y a la localización de los puestos de trabajo:

*La evolución del paro y su composición por edades es similar a la del conjunto de la comarca, sin embargo, según nivel de estudios en Vejer el porcentaje de parados analfabetos es algo superior a otros ámbitos de referencia. El municipio tiene un tejido empresarial no muy desarrollado, de escaso tamaño y poco diversificado. Las dos principales actividades productivas del municipio presentan un importante componente estacional lo que repercute directamente en la generación de empleo y*

*renta para el sustento de su población, provocando periodos alternos de ocupación y paro, o incluso de alternancia de actividades entre agricultura y servicios o construcción. Ello supone una importante variación en el empleo de más de 1.400 personas, oscilando entre los 2.688 que se emplean a final año o los 4.116 que lo hacen en junio. En término medio anual Vejer registra 3.935 personas afiliadas, frente a 3.340 puestos de trabajo en el municipio. Eso supone que en los flujos diarios de personas que entran a trabajar y los que salen, hay un **saldo negativo de 595 personas en puestos de trabajo.***

En relación al tipo de crecimiento urbanístico:

*"Iconografía de pueblo blanco sobre un cerro con un entramado de calles estrechas y blancas típica de los pueblos blancos. La playa de El Palmar está convirtiéndose, en los últimos años, en un nuevo emblema del municipio (aunque no siempre se asocia a Vejer), considerada por los que **la visitan como una playa 'virgen'.**"*

En relación la oferta turística:

*La oferta de alojamiento es escasa y de promedio de menor calidad, con excepciones muy notables. No cuenta con ningún establecimiento de 4 estrellas, aunque hay establecimientos de alta calidad no homologable por el sistema convencional. En el litoral, **la oferta está muy centrada en el alquiler de vivienda de uso turístico** en una modalidad de prestación de servicio que admitiría mejoras sustanciales en la generación de empleo y acompañamiento a la experiencia vacacional. (...) es imprescindible que junto, a la ordenación urbanística, se acometa un refuerzo de la prestación de servicios profesionales en alojamientos, en restauración y en*



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

actividades. (Riesgo de crecimiento al crear más viviendas en vez de establecimientos hoteleros).

Por otra parte, recoge entre sus *Objetivos generales* (5):

"III. Acometer las medidas necesarias para adaptar el poblamiento tradicional de Vejer y sus edificaciones en ventajas para el bienestar de la población", lo que supone rehabilitar y adaptar las edificaciones, antes que construir nuevas viviendas.

"IV. Diseñar e implementar un modelo urbano y de movilidad ordenados, tanto para los núcleos del interior como para El Palmar, que minimice el gasto energético y desarrolle todas sus posibilidades de adaptación al medio"; este modelo no puede ser expansivo y consumidor de suelo.

Entre las *Orientaciones Estratégicas*, se marcan:

"Bienestar social

2. Adecuar el espacio público urbano para el encuentro y el ocio y la movilidad peatonal, prestando especial atención a las personas con movilidad reducida (barreras arquitectónicas).
5. Promover la vivienda protegida para facilitar el acceso a ésta, especialmente entre jóvenes y población con mayores dificultades de acceso a este bien básico."

En las Conclusiones del Grupo Focal de Bienestar social se hace referencia a "Los jóvenes: Dificultad de acceso a la vivienda libre, dada la **precariedad laboral o posibilidad económica de acceso a los precios actuales**. Buena respuesta ante la oferta de vivienda protegida (venta/alquiler)."

El Plan Estratégico hace recapacitar sobre la conveniencia o no de un Vejer productor de segundas viviendas, planteando que la segunda residencia empobrece al municipio que las alberga. En la comparación entre uso hotelero y segunda residencia, el resultado es que el primero genera 12 veces más renta y 8 veces más empleo: la vivienda es barata porque no tiene trabajo ni impuestos. Ganan los propietarios de pisos, pierde el resto de la población y las cuentas públicas merman. Con la vivienda turística se subvencionan las vacaciones de los turistas, que dejan menos de lo que aportan. Se camina así hacia un centro deshabitado, cuya población marcha al campo para poner sus viviendas a disposición del turista. Debe tenerse, por tanto, especial cautela ante la construcción de viviendas justificadas en la demanda o necesidad que puedan acabar formando parte del parque de viviendas secundarias.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

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

En el siguiente apartado se analizan las herramientas e instrumentos municipales que pueden ponerse al servicio del presente Plan, y del cumplimiento del derecho a la vivienda de los ciudadanos del municipio.

#### (1) Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

El Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas (RMDVP) es un instrumento cuyos principales objetivos son:

- establecer los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.
- Proporcionar información actualizada en relación a las necesidades de vivienda.

El Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante DECRETO 1/2012, de 10 de enero, señala requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, los Ayuntamientos están obligados a **crear, mantener y actualizar** de manera permanente los Registros Públicos Municipales.

Las bases reguladoras de los registros de demandantes deben contener y responder a cuatro funciones:

- establecer el procedimiento y los criterios específicos de adjudicación de las viviendas protegidas en el municipio.
- Definir el sistema, procedimiento y los criterios de selección de las personas adjudicatarias.
- Regular la competencia para la emisión de los actos administrativos que la gestión del Registro requiere.
- Aprobar el modelo de solicitud de inscripción.

En el municipio de Vejer, el RMDVP está regulado por "Reglamento municipal por el que se establecen las bases de constitución y funcionamiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas de Vejer de la Frontera", aprobado en sesión ordinaria del Pleno Municipal del 15 de marzo de 2010.

#### (2) Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es un instrumento urbanístico regulado en el ordenamiento jurídico con el objetivo de:

- fomentar la edificación del suelo urbano para mejorar el paisaje urbano eliminando las edificaciones y los solares en mal estado.
- Publicitar el régimen urbanístico de los inmuebles inscritos.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

- Facilitar la intervención de terceros en los inmuebles, de tal manera que se cumplan los deberes de edificación o rehabilitación que no han cumplido los propietarios.

La regulación vigente del Registro Municipal de Solares se contiene en los artículos 150 y siguientes de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), modificada mediante Ley 2/2012, de 30 de enero.

El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas es de competencia municipal, y por tanto corresponde al ayuntamiento **crear, mantener y actualizar** de manera permanente el Registro.

En el caso del municipio de Vejer de la Frontera no existe actualmente reglamento municipal al respecto, y por tanto no se ha desarrollado el registro de los solares y edificaciones pertinentes.

### (3) Patrimonio Municipal de Suelo y Viviendas.

#### (a) Viviendas municipales

El Ayuntamiento de Vejer de la Frontera dispone de un total de 52 viviendas en régimen de alquiler, actualmente adjudicadas 51 conforme a la normativa vigente del RMDVP, Y que se desglosan a continuación.

Finca registral	Elemento privativo	Conjunto	Uso
14.106	1	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda para minusválidos
14.107	2	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda

Finca registral	Elemento privativo	Conjunto	Uso
14.108	3	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.109	4	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.110	5	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.111	6	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.112	7	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.113	8	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.114	9	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.115	10	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.116	11	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.117	12	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.118	13	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.119	14	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.120	15	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.121	16	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.122	17	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.123	18	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.124	19	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.125	20	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Finca registral	Elemento privativo	Conjunto	Uso
14.126	21	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.127	22	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.128	23	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.130	25	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.131	26	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.132	27	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.133	28	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.134	29	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.135	30	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.136	31	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.137	32	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.138	33	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.139	34	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.140	35	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.141	36	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.142	37	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.143	38	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.144	39	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda

Finca registral	Elemento privativo	Conjunto	Uso
14.145	40	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.146	41	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.147	42	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.148	43	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.149	44	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.150	45	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.151	46	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.152	47	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.153	48	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.154	49	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.155	50	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.156	51	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.157	52	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda
14.158	53	52 viviendas	Finca registral 14.064 Vivienda

Además de las viviendas anteriores, el Ayuntamiento dispone de 4 viviendas más en diferentes localizaciones. En el caso de las viviendas de la C/ Miralles, se encuentran actualmente ocupadas, tal y como se deduce del Padrón de Habitantes del Municipio.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Finca registral		Localización	Naturaleza del dominio
15268	Finca urbana	C/ Paseo de Cobijas	Patrimonial, de uso público
15307	Grupo de Viviendas "Miralles"	C/ Miralles	Patrimonial
953, Inscripción 12ª	Tres partes de casa	C/ Miralles	
9376, Inscripción 3ª	Parte de casa	C/ Miralles	
15335	Manzana 10 del PP SAU-3 "La Noria"	San Miguel, C/ Higuera de Lucas	Patrimonial
15336	Manzana 11 del PP SAU-3 "La Noria"	San Miguel, C/ Higuera de Lucas	Patrimonial
15337	Manzana 12 del PP SAU-3 "La Noria"	San Miguel, C/ Higuera de Lucas	Patrimonial

#### (b) Patrimonio Municipal de Suelo

A continuación se detalla el Patrimonio Municipal de Suelo destinado a uso residencial.

Finca registral		Localización
16920	Finca rústica "El Cerrillo"	Paraje Varelo, Polígono 21, Parcela 11
17400	Parcela RES - 8.1 del PP SAU 2 "Buenavista 2"	El Valle - San Miguel, C/ Almirante Collingwood
17402	Parcela RES - 9 del PP SAU 2 "Buenavista 2"	El Valle - San Miguel, C/ Comandante Alcedo y C/ Comandante Alcalá Galiano
17403	Parcela RES - 10 del PP SAU 2 "Buenavista 2"	El Valle - San Miguel, C/ Comandante Alcedo y C/ Comandante Alcalá Galiano
17751	Parcela nº E3 del UE-1 del SAU 1 "Buenavista 1"	El Valle - San Miguel
18.197	Parcela 02, Manzana O, UE 2 del PP SAU-1 "Buenavista 1"	El Valle - San Miguel, Av./ Andalucía y C/ Alfonso Lasso de la Vega

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

## 4.5. CONCLUSIONES

### Tendencia de población

El volumen poblacional de Vejer de la Frontera es estable desde 1950, con alrededor de 12.000 habitantes. Igualmente, la distribución de la población entre los diferentes núcleos y el diseminado apenas ha sufrido cambios en los últimos años. La conjunción de una tasa de crecimiento natural en torno a cero y la caída de la tasa de crecimiento migratorio explica la estabilización del volumen de población. En la misma línea, las proyecciones de población realizadas por el IECA recogen para Vejer de la Frontera un leve descenso de la población para los próximos años. Según esta proyección la población para Vejer de la Frontera en 2035 será de 12.323 habitantes. Se trata de una población envejecida y con tendencia al envejecimiento. Respecto a la población entre 16 y 34 años, que será la que en un futuro tendrá necesidades de acceder a una vivienda, el IECA proyecta para Vejer de la Frontera el descenso de la población en este grupo de edad.

### Hogares

El tamaño medio del hogar es de 2,8 personas, con una distribución equilibrada entre los hogares integrados por entre una y cuatro personas. En cuanto al tipo de núcleo familiar destacan con el 60% los hogares los formados por una pareja con hijos, porcentaje que cae hasta el 19% para el grupo de parejas sin hijos.

### Las viviendas

El parque de viviendas familiares de Vejer de la Frontera es de 6.694, y de ellas el número de viviendas destinadas a vivienda principal asciende a 4.550. Esto supone el 68,0% de las viviendas familiares del municipio, mientras el número de viviendas no principales (secundarias más vacías) es de 2.142, esto es el 32,0%: estas viviendas no albergan ningún hogar. Las viviendas vacías, 829, suponen el 12,4% del municipio (1 de cada 8). Esta situación, al concentrarse especialmente en determinadas zonas del Conjunto Histórico, pone en riesgo la bondad del tejido social que sustente la vida en el barrio. El planeamiento general vigente define reservas de terreno para vivienda protegida con una superficie de 37.615,98 m<sup>2</sup> y capacidad para 300 viviendas.

### Accesibilidad y eficiencia energética

Respecto al cómputo global tan solo el 6,45% de los edificios es accesible, lo que pone de manifiesto la necesidad de actuaciones para la mejora de las condiciones habitacionales de las viviendas en el municipio, en particular cuando se registran casos de personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, o bien de la edad avanzada. Como se ha visto, la tendencia actual es el envejecimiento, por lo que es preciso poner la atención en los requerimientos relativos a accesibilidad y eficiencia energética de la edificación, si bien estas mejoras habrán de ser acordadas y reguladas de forma que no supongan impacto visual sobre el paisaje urbano, ni pérdida de los valores patrimoniales originales.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### Mercado inmobiliario

El número de solares en 2016 es de 397. El stock de vivienda libre en comercialización no logra venderse por falta de demanda y problemas de solvencia. Se apunta que los precios son demasiado altos para la capacidad adquisitiva de los compradores, especialmente para los ciudadanos locales, que podrían mantenerse a la espera o estar dirigiéndose hacia el alquiler. Según el tipo de régimen predominan las transacciones de vivienda libre frente a la vivienda protegida. También predomina la venta de viviendas de segunda mano frente a la obra nueva, con aumento de esta tendencia. El parque de viviendas en venta es muy superior al de viviendas en alquiler, que es extremadamente escaso. Desde la ciudadanía se muestra la preocupación relativa a la imposibilidad de acceder al alquiler de vivienda, tanto en la localidad de Vejer, como en sus pedanías más pobladas como El Palmar o La Muela. Prevalciendo casi en exclusividad los regímenes de contratación de corta duración destinados al turismo. De ahí que se contemple la necesidad de fomentar los alquileres de carácter social para colectivos de jóvenes y alquileres tutelados desde el propio ayuntamiento con destino a colectivos en exclusión social. Es de destacar la preocupación concerniente a la precariedad laboral del manguante colectivo de jóvenes, lo que junto a la escasa y costosa oferta residencial, dificulta el acceso a la vivienda asequible, obligando a los jóvenes a permanecer en el domicilio familiar hasta avanzada edad, y/o a salir fuera del municipio.

### Necesidad de vivienda

La necesidad actual de vivienda protegida es en régimen de alquiler con opción a compra, para unidades de convivencia y/o familiares con

ingresos inferiores a 1,5 veces el IPREM, lo que corresponde a una horquilla entre los 180 y los 218 hogares.

La respuesta de vivienda protegida deberá estar comprendida entre las 386 y las 560 unidades. El mínimo corresponde al 30% mínimo establecido por el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para la provisión de vivienda protegida. El máximo corresponde al número de viviendas para exclusión residencial, y el total de los inscritos en el RMDVP, entendiéndose que en el peor de los casos no pudiesen acceder a ninguna vivienda libre.

### Demanda de vivienda.

Del cálculo realizado para la provisión de viviendas para los jóvenes en edad de emanciparse, y las personas de edad avanzada con un difícil sostenimiento de la vivienda principal, resulta una demanda media estimada de 955 viviendas para los cinco años de vigencia del plan (2018-2023).

Según el cálculo realizado mediante contraste de las proyecciones de población futura previstas, el municipio está en situación de pérdida general de población en el periodo 2018-2023. Atendiendo al colectivo de jóvenes entre los 16 y 34 años esta situación se mantiene.

Por otro lado, tomando como referencia la relación de hogares y viviendas, se observa que la distribución media de los hogares en el parque municipal de la vivienda evidencian que un 12,4% de las viviendas del municipio se encuentran vacías (829 viviendas en números absolutos sobre un total de 6.694 viviendas), por lo que el volumen de viviendas vacías se acerca a la demanda final de vivienda.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Por este motivo, se puede concluir que el parque de vivienda existente es cuantitativamente cercano a una teórica cobertura de la demanda, siempre considerando que en muchas ocasiones será necesaria su rehabilitación, además de adaptación a las situaciones concretas de sus inquilinos.

#### Valor patrimonial, turistificación y vaciado del centro

Vejer es una población con una historia rica e identidad específica: casi el 16% de los edificios destinados a viviendas son anteriores a 1900, y su tipología característica ha de ser preservada para proteger esa identidad. El estado de la edificación destinada principal o exclusivamente a vivienda es bueno, y el centro histórico presenta interesantes oportunidades para ampliar el parque de primera residencia. Hay preocupación por parte de los ciudadanos relativa al vaciado del centro histórico de la ciudad, y el inicio de la turistificación del mismo. La ciudadanía entiende también que hay un problema relativo a la falta de accesibilidad en espacios públicos del casco histórico, así como la falta de servicios básicos. Se percibe la necesidad de agilizar los trámites urbanísticos, sobre todo en materia de conservación y rehabilitación de las edificaciones residenciales en riesgo.

Los vecinos ven positivamente la regulación de la vivienda turística y el resto de actividades turísticas mediante ordenanza municipal, especialmente en el Conjunto Histórico. Se hace patente también el riesgo de deterioro de la vivienda en el centro, debido a la pérdida de las tipologías constructivas, ante la proliferación de bajos comerciales para la actividad comercial y hostelera orientada al turismo, a la transformación descontrolada del paisaje urbano por la puesta en valor

indiscriminada de las azoteas, a la excesiva carga de tráfico rodado y en, finalmente, la amenaza de congelación o musealización del Conjunto Histórico.

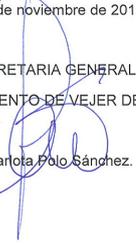




Firmado por AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA Fecha y Hora 08/11/2018 14:11:00  
SELLO DE TIEMPO: Fecha de generación 08/11/2018 14:11:00 Algoritmo SHA256WITHRSA Emitido por CN=AC Administración Pública,2.5.4.5=#130951323832363030344a,OU=CERES,O=FNMIT-  
Página 82 / 137

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.

  
Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

## BLOQUE SEGUNDO. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

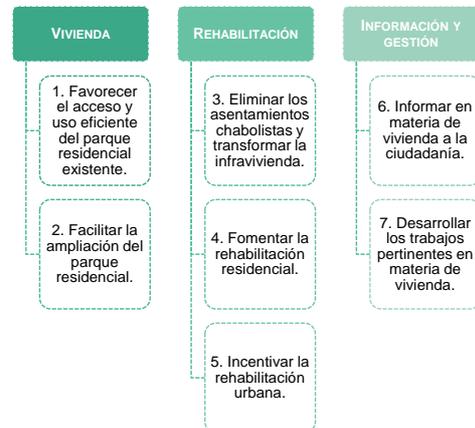
### 5. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

#### 5.1. OBJETIVOS

En el presente bloque se definen los objetivos y estrategias establecidos por el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo para el municipio de Vejer para satisfacer las necesidades estudiadas y subsanar las deficiencias en materia de vivienda. La definición de objetivos y estrategias se apoya en el estudio anteriormente presentado en el bloque de análisis y diagnóstico, en la participación ciudadana así como en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda.

Los objetivos fundamentales son ocho, y se enmarcan en tres ejes de acción prioritarios: la **vivienda**, la **rehabilitación**, y la **información y gestión**.

Cada uno de los ejes es abordado desde una componente temporal que recoge el momento presente (lo existente), para poner en valor su potencialidad y alcance máximo, y el futuro, a través de las proyecciones y líneas que se marcan, para tomar la dirección deseada, y favorecer un desarrollo armónico y consciente del municipio en materia de vivienda.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### Eje 1: La Vivienda

El eje relativo a la vivienda responde al parque residencial en un estado de conservación adecuado a su función.

#### **(1) Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.**

Este objetivo persigue la puesta en uso del parque existente en la actualidad como paso previo a la creación de nuevas opciones de habitación.

#### **(2) Facilitar la ampliación del parque residencial.**

Cuando el parque de viviendas vacías y no utilizadas no es suficiente para abastecer las necesidades de vivienda del municipio, se hace necesario la proyección de nueva vivienda. Esta proyección tiene dos vertientes fundamentales:

-Dar solución a la demanda existente y preparar un escenario futuro favorable para el desarrollo del municipio.

-Concordancia con el resto de vectores de desarrollo municipal, marcados por el planeamiento tanto autonómico como municipal.

### Eje 2: La Rehabilitación

El eje relativo a la rehabilitación responde al parque residencial en un estado de conservación no adecuado a su función, o con condiciones mejorables para sus usuarios. Entre las condiciones más comunes y necesarias de rehabilitación del parque residencial en Vejer figuran la accesibilidad para personas con movilidad reducida y la adaptación energética de las viviendas a los estándares de consumo actuales. Esto supone en el caso del casco histórico, un reto importante puesto que hay un gran número de viviendas de edad avanzada y formando parte de un entorno homogéneo, que requieren de las intervenciones un ejercicio de mayor precisión y conocimiento.

#### **(3) Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.**

El presente objetivo, que responde a un marco conceptual general marcado por la administración autonómica, tiene en el caso de Vejer un carácter preventivo, ya que los informes remitidos por urbanismo y servicios sociales municipales, no acusan situaciones de infravivienda. No obstante, dada la gravedad y repercusiones urbanas y sociales de este apartado, el objetivo persigue la atención y en su caso, detección temprana de anomalías sociales y habitacionales que puedan derivar en situaciones de infravivienda.

#### **(4) Fomentar la rehabilitación residencial.**

La vivienda digna y adecuada a las condiciones de sus usuarios, desde el cumplimiento de la legalidad vigente en primer lugar, hasta el incremento del confort ambiental doméstico de los ciudadanos de



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Vejer y el comportamiento respetuoso con el medio ambiente en general, y la reducción de la demanda energética en particular son los elementos que articulan este objetivo, que por su naturaleza resulta amplio en su aplicación.

Además, por sus diferentes escalas de actuación y grados de impacto en los beneficiarios de las actuaciones recogidas en este objetivo, se puede actuar desde la iniciativa del usuario privado, comunidades de vecinos y también desde el interés municipal.

### **(5) Incentivar la rehabilitación urbana.**

El segundo grado de aproximación a la vivienda es el entorno urbano que la caracteriza y cualifica.

La actuación sobre el entorno urbano es un modo efectivo para incidir en la vivienda, puesto que regenera el medio en que se inscribe esta, y la mejora de un modo más amplio.

En el caso de Vejer, cuyo estado de conservación urbano general es bueno, la atención ha de recaer principalmente en cuestiones relativas a la accesibilidad y concordancia en los modos de movilidad haciendo compatible al peatón con el vehículo rodado.

### **Eje 3: Información y Gestión**

Desde el presente documento, se ha querido dotar a este Eje con mayor peso específico del propuesto en las directrices autonómicas, puesto que se estima que es de importancia clave para aumentar el alcance del plan, puesto que implica a los ciudadanos, y además tiene una relación entre los recursos económicos asignados y el impacto que se recibe que lo hacen una pieza de importancia muy destacada.

### **(6) Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.**

Como se describirá posteriormente, hay una serie de ayudas e incentivos estatales y autonómicos que persiguen favorecer a los usuarios finales en diversas materias relativas a la vivienda. El objetivo es hacer llegar esta información a la población para permitir la promoción privada de la mejora del parque residencial asistida en su caso por las instituciones.

### **(7) Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.**

Este objetivo resulta fundamental para poner a Vejer en el contexto autonómico y nacional respecto a los planes y programas vigentes y futuros, favoreciendo la participación municipal en dichos programas y evitando el colapso de las oficinas municipales, que es motivo frecuente del vencimiento de plazos y el desistimiento a optar por ayudas y programas disponibles.

Este objetivo tiene una vertiente propositiva y otra de revisión y gestión de los procesos en curso.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

## 5.2. ESTRATEGIAS

Esta sección corresponde a la ramificación de los objetivos planteados en la sección anterior, y es la antesala de las actuaciones a realizar para la consecución de toda la cadena. Se especifica en el siguiente desarrollo el Eje en el que se inserta:

### Eje 1: La Vivienda

#### A. Reducir y mitigar los desahucios.

Dentro del objetivo de "Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente" se encuentra en primer lugar no aumentar la demanda de vivienda, es decir, favorecer que los ciudadanos conserven sus viviendas. Para ello, además de asesorar a las familias afectadas sobre las posibilidades de que disponen en caso de riesgo de desahucio, se articulan ayudas económicas para hacer frente a estas situaciones.

#### B. Fomentar el alquiler de viviendas.

Esta estrategia persigue atender la demanda de vivienda existente, favoreciendo un régimen de tenencia alternativo a la propiedad, que suponga un impulso más dinámico en el sector, y contribuya a la movilidad de la población acorde con su situación. Para ello, además de ofrecer ayudas y otras ventajas a la población, se ofrece información de utilidad para contribuir a decisiones adaptadas a cada unidad de convivencia.

#### C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.

Se detectan viviendas con deficiencias de primer orden que afectan al uso digno de esta, como la seguridad, accesibilidad, y salubridad, y de segundo orden, como el comportamiento energético, y se favorece en

unos casos medidas para mejorarlas por parte de los usuarios y por otro, se promueven mejoras por el propio Ayuntamiento. Además de esto, a través de permutas de viviendas, permitir la adecuación de estas a las unidades de convivencia que las habitan.

#### D. Fomento de la compra de viviendas.

Se favorece la compra de viviendas a sectores de la población con menos posibilidades, como los jóvenes para poder acceder al mercado y establecerse en el municipio, y así aportar vida y generar riqueza.

#### E. Ampliar el parque residencial de viviendas.

Tras poner en valor y uso el parque de viviendas disponible, se cuantifica la necesidad de nueva vivienda, y se generan en consecuencia nuevas unidades que satisfagan los requerimientos habitacionales.

Para ello se establecen una serie de acciones que implican a las administraciones, promotores privados y a uniones de ciudadanos en modo de cooperativa, para generar viviendas a través de medios convencionales y otros como la autoconstrucción, o la aportación de trabajo personal, que serán dispuestas en régimen de propiedad, alquiler o cesión de uso.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### **F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.**

Para permitir que se active la construcción de viviendas, se facilita que el Ayuntamiento pueda aportar suelo y edificios de su titularidad a agentes interesados en su generación como sociedades cooperativas de vivienda, de tal modo que los promotores, el Ayuntamiento y los usuarios finales resulten beneficiados por estas operaciones articuladas de manera conjunta.

### **G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.**

Esta estrategia no se aplica en el caso de Vejer, ya que no presenta situaciones extremas de habitabilidad. El trabajo aquí consiste en la prevención de situaciones anómalas, a través del contacto entre los servicios sociales y los agentes urbanísticos, de tal modo que haya un protocolo de actuación en caso de necesidad, que no permita el mantenimiento ni proliferación de estas situaciones.

## Eje 2: La Rehabilitación

### **H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.**

Esta estrategia, resulta muy amplia por su naturaleza, y persigue detectar situaciones deficientes o mejorables respecto al parque físico de viviendas, y por otra parte respecto a las personas afectadas.

A partir de ahí persigue promover desde la actuación directa del Ayuntamiento o la ejecución de la obligación de su mantenimiento por parte de los propietarios, al favorecimiento de las mejoras a desarrollar sobre edificios colectivos de viviendas, adecuación de seguridad de utilización y accesibilidad, intervención en viviendas con residentes de edad avanzada, y viviendas inseguras.

### **I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial.**

Se potencia la rehabilitación energética por parte de la administración, de los edificios colectivos residenciales de titularidad pública donde habitan sectores de la población con menores recursos económicos, y por otro lado actuaciones de rehabilitación promovidas por usuarios privados.

### **J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.**

Se establecen unas Áreas de Rehabilitación Integral, para poner el peso de la rehabilitación urbana en zonas específicas con mayor estado de deterioro físico y/o social, para ejercer de motor de cambio en el entorno, más allá del propio mantenimiento y decoro del municipio.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### Eje 3: Información y Gestión

#### **K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.**

Se busca la asistencia técnica y la información a la ciudadanía para facilitar la opción a las ayudas públicas disponibles, así como de la conveniencia de optar a ellas. Además, se articula la participación continuada de los ciudadanos en la mesa de la vivienda para tener una información actualizada y vigente a lo largo del periodo de desarrollo del plan.

#### **L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.**

Se trabaja con el plan de vivienda y sus ramificaciones, estableciendo colaboraciones interadministrativas, haciendo seguimiento del plan, desarrollando y actualizando el registro de suelos y propiedades municipales, registro de solares y ruinas, estado del parque de vivienda, y materias afines a esta.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

EJES	VIVIENDA						REHABILITACIÓN			INFORMACIÓN Y GESTIÓN		
	1.			2.			3.	4.	5.	6.	7.	
OBJETIVOS	Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.			Facilitar la ampliación del parque residencial.			Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	Fomentar la rehabilitación residencial.	Incentivar la rehabilitación urbana.	Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
ESTRATEGIAS	A. Reducir y mitigar los desahucios.	B. Fomentar el alquiler de viviendas.	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	D. Fomento de la compra de viviendas	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial	J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## *BLOQUE TERCERO. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.*

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

## 6. PROGRAMA DE ACTUACIONES

En el presente bloque se formula el Programa de Actuaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Vejer, definiendo las relativas al acceso a la vivienda, la rehabilitación y la información y gestión.

### 6.1. MEMORIA

#### 6.1.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

El Programa de Actuaciones del presente PMVS sigue las estrategias planteadas en el bloque anterior para alcanzar los objetivos definidos en el mismo. El éxito de gran parte de las actuaciones viene marcado por los recursos disponibles, que se traducen, por una parte, en personal y horas de trabajo –ya sean propios de la entidad local o externos- y por otra parte en partidas presupuestarias municipales (se crea la bolsa municipal de vivienda), y ayudas y subvenciones por parte de terceros.

En este sentido, el PVRA1620 establece en su *Artículo 9. Financiación*, que sus instrumentos de desarrollo se financiarán mediante las consignaciones que a tal fin se establezcan anualmente en los Presupuestos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en garantía de lo dispuesto en la Ley 1/2010, de 8 de marzo. Este mismo artículo recoge que de acuerdo con lo establecido en la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, y con el objetivo de atraer financiación privada a la ejecución de los instrumentos del mencionado PMVS, podrá priorizarse el actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada, velando en

cualquier caso por el interés público de las actuaciones y su retorno social.

Las actuaciones protegidas recogidas en el PMVS podrán acogerse a las medidas de financiación que se fijen en los correspondientes planes estatales, siempre y cuando se ajusten a los requisitos y condiciones previstos en dichos planes; así mismo podrán recibir financiación de la Comunidad Autónoma Andaluza -con sus condiciones fijadas en los Programas del PMVS, ya sean complementarias de las medidas estatales o se deriven de programas de financiación autonómica exclusiva, y del mismo modo se podrá optar a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea.

En consonancia con el Plan andaluz, a nivel de gestión municipal podrá priorizarse actuar mediante entidades colaboradoras o mediante otras formas de colaboración público-privada para la ejecución del Plan Municipal, siempre en defensa del interés público de las actuaciones y su retorno social.

El Programa de Actuaciones se plantea como una caja de herramientas, algunas de ellas genéricas que acercan y despliegan las oportunidades de acción y financiación ofrecidas por la administración autonómica y estatal, y otras, fruto de la coyuntura específica del municipio. Debido al periodo de vigencia del Plan, se detallan actuaciones, que si bien en la actualidad no tienen cabida en el municipio (se marcan en gris en el cuadro 6.4.), pueden ser de utilidad en momentos posteriores.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

6.1.2. ÍNDICE

EJE	OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACTUACIÓN
VIVIENDA	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	A. Reducir y mitigar los desahucios.	A1 Se establecerán protocolos pertinentes del servicio de atención a la ciudadanía del "Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios" (PVRA1620 Art. 12), PEV1821 Programa 3: <i>Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual</i>
		B. Fomentar el alquiler de viviendas.	B1 Intermediar en el mercado del arrendamiento de viviendas y asegurar los riesgos, según las medidas PVRA1620 Art. 41. <b>Programa de Intermediación</b>
			B2 Se facilitará el acceso a una vivienda en alquiler a las unidades de convivencia que no tengan posibilidades de hacer frente a los pagos mediante las ayudas PVRA1620 Art. 42. <b>Programa de ayudas a personas inquilinas, PEV1821 Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda</b>
			B3 Se ayudará a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial autonómico que acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 55. <b>Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.</b>
	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	B4 Poner en el mercado del alquiler edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 43. <b>Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas</b>	
	D. Fomento de la compra de viviendas	C1 Garantizar la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita. PVRA1620 Art. 49. <b>Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas</b>	
	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	D1 Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas. <b>Programa municipal de ayuda a los jóvenes</b>
			E1 Se fomentará el parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PVRA1620 Art. 38 <b>Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler</b> E1.1 Edificio en c/ La fuente 10 - c/Misericordia 1. Con destino a alquiler para estudiantes.
			E2 Se fomentará el parque privado de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PEV1821 Programa 4: <b>Fomento del parque de vivienda en alquiler</b>



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

		E3	Se fomentará construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, <b>PVRA1620 Art. 44ss Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción</b>
		E4	Se promocionarán viviendas públicas municipales protegidas en régimen de venta
		E5	Se facilitará y gestionará la incorporación, para su cesión de uso al parque público de vivienda, de las viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular, <b>PVRA1620 Art.56ss Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso</b>
		E6	Iniciar la inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)
		E7	Fomentar la promoción de viviendas (o de su rehabilitación) para destinarlas al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados, <b>PEV1821 Programa 9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad</b>
	F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	F1	Adquisición de suelos o edificios. Se facilitará la cesión de uso de estos suelos o edificios públicos de titularidad municipal para la promoción de cooperativas de viviendas, con posibilidad de incorporar espacios para la realización de actividades económicas por parte de entidades de economía social.
REHABILITACIÓN	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G1	Se trabajará en la prevención, y eliminación y sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda. <b>PVRA1620 Art. 63ss, Programa de transformación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural</b>
	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G2	Se trabajará en la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas: <b>PVRA1620 Art.68ss, Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural,</b>
		H1	Fomentar la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.72ss Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural</b>
	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	H2	Fomentar la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.78ss Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural</b>
	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	H3	Se fomentará la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal en edificios de viviendas y en viviendas. <b>PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas</b>



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

			H4	Se fomentará la mejora de la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.83 Programa de adecuación funcional básica de viviendas, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas</b>
			H5	Otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial bajo el <b>PVRA1620 Art. 88. Actuaciones de rehabilitación singular</b>
			H6	Fomentar las obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA), contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado (con posibilidad de explotación conjunta del inmueble) o la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del propietario incumplidor.
			H7	Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. <b>Plan Municipal de Rehabilitación 2019. 50 unidades.</b>
	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial		I1	Se facilitarán las actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas, según <b>PVRA1620 Art.84ss Programa de rehabilitación energética del parque público residencial, Programas de la Agencia Andaluza de la Energía, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas</b>
			I2	Se promoverán las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencial colectiva, mediante los programas de la Agencia Andaluza de la Energía, y del <b>PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas</b>
			J1	<b>PVRA1620 Art. 89. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)</b>
			J2	<b>PVRA1620 Art. 95ss. Programa de Regeneración del espacio público urbano</b>
5. Incentivar la rehabilitación urbana.	J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.		J3	<b>PVRA1620 Art. 95ss. Programa de Regeneración del espacio público urbano – Inversión Territorial Integrada 2014-2020 (ITI Cádiz) Sectores turísticos y comerciales.</b>
			J4	<b>Inversión Territorial Integrada 2014-2020 (ITI Cádiz) Proyectos culturales</b>
			J5	<b>PVRA1620 Art. 99ss. Programa para la rehabilitación de edificios públicos.</b>
INFORMACIÓN Y TRANSPARENCIA	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	K1	Creación y mantenimiento de la Oficina Municipal de la Vivienda, que de información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).
			K2	Desarrollar jornadas sectoriales trimestrales participativas: Mesa de la Vivienda
			L1	Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carlota Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

<p>7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.</p> <p>L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.</p>	L2	Declaración de Viviendas Deshabitadas
	L3	Plan Municipal de Accesibilidad
	L4	Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas
	L5	Redacción de Ordenanza Reguladora de la Cesión de Solares, Edificios y Locales Públicos
	L6	Gestión de la bolsa municipal de vivienda, como complemento para la solicitud de las ayudas descritas en los planes de vivienda autonómicos y estatales.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 6.1.3. FICHAS

#### FINANCIACIÓN MUNICIPAL

Eje	VIVIENDA	
<b>Objetivo</b>	<b>2. Facilitar la ampliación del parque residencial.</b>	
<b>Estrategia</b>	<b>E. Ampliar el parque residencial de viviendas.</b>	
<b>Actuación</b>	E6. Iniciar la inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Dinamización del desarrollo urbano interior del municipio, mediante la intervención en situaciones de ruina, para la incorporación de viviendas al parque público, y la prevención de maniobras especulativas y de parálisis inmobiliaria.	
<b>Descripción</b>	Establecer y actualizar un registro de Solares y Edificaciones Ruinosas con el fin de iniciar los procesos para incorporarlas al parque público de viviendas, en los casos en que se incurra en el incumplimiento del art. 150 de la LOUA. Este registro, al igual que el de viviendas vacías, permite además, establecer políticas más precisas de vivienda, contribuyendo a aclarar el número de nuevas viviendas necesarias para dar respuesta a las demandas municipales.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	Edificaciones y solares en estado de ruina o con tendencia a convertirse en ruina.	
<b>Tipologías de protección</b>	-	
<b>Gestión</b>	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, oficina municipal de la vivienda, Ayuntamiento de Vejer.	
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Nº viviendas intervenidas por año	Temporalización
	Nº solares intervenidos por año	2019 – 2022
<b>Prioridad</b>	Alta	
<b>Medios</b>	Financiación Municipal para la Vivienda.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	Total	Temporalización
	4.000€ 2019	2019 – 2022
	4.000€ 2020	
	4.000€ 2021	
	4.000€ 2022	
	<b>Total</b>	
	<b>16.000€</b>	

Eje	VIVIENDA	
<b>Objetivo</b>	<b>2. Facilitar la ampliación del parque residencial.</b>	
<b>Estrategia</b>	<b>F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público</b>	
<b>Actuación</b>	F1. Adquisición de suelos o edificios para la cesión de uso orientado a la promoción de cooperativas de viviendas.	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Generar patrimonio municipal y facilitar mediante de la cesión, la promoción viviendas a través de cooperativas de viviendas, con posibilidad de incorporar espacios para la realización de actividades económicas por parte de entidades de economía social.	
<b>Descripción</b>	Se adquirirán edificios, viviendas y suelos para incorporarlos al patrimonio municipal y con ellos facilitar mediante la cesión de uso de estos, la creación de cooperativas para la promoción de viviendas, y de este modo establecer estrategias conjuntas público-privadas para la mejora de la capacidad de acceso a la vivienda en el municipio, y en paralelo la disminución de solares y viviendas vacías (mediante su adquisición por parte del Ayuntamiento). Se estudiará trimestralmente el mercado inmobiliario, para establecer estrategias anuales de adquisición. En paralelo se informará a través de la Oficina Municipal de la Vivienda de fórmulas para establecerse en cooperativa de promoción de vivienda así como de los suelos e inmuebles susceptibles de descedidos.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	Viviendas, edificios y suelos en el mercado con un precio acorde con sus condiciones.	
<b>Tipologías de protección</b>	Cooperativas de viviendas y entidades de economía social.	
<b>Gestión</b>	Urbanismo	
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Nº de viviendas adquiridas por año	Temporalización
	Nº de solares adquiridos por año	2019-2022
<b>Prioridad</b>	Alta	
<b>Medios</b>	Financiación Municipal para la Vivienda.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	Total	Temporalización
	80.000€ 2019	2019-2022
	150.000€ 2020	
	150.000€ 2021	
	150.000€ 2022	
	<b>Total</b>	
	<b>530.000€</b>	



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

<b>Eje</b>	<b>REHABILITACIÓN</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>4. Fomentar la rehabilitación residencial.</b>	
<b>Estrategia</b>	H. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	
<b>Actuación</b>	H7. Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. Plan Municipal de Rehabilitación 2019.	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Dar impulso a la conservación y mejora del parque de viviendas, a través de la demanda por parte de los ciudadanos para intervenir en sus hogares.	
<b>Descripción</b>	Se establece esta acción prioritaria mejorar las condiciones de las viviendas del municipio. Los ciudadanos serán informados de esta acción a través de la Oficina Municipal de la Vivienda. Las mejoras contempladas en este plan son obras de pequeña inversión y gran impacto en las condiciones de habitabilidad. La acción consiste en 50 ayudas de 3.000€ para acometer actuaciones que se enmarquen en las directrices descritas en el presente Plan. No obstante, en función de los requerimientos y situaciones específicas podrán verse modificados estos importes unitarios por intervención.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	Rehabilitación energética de viviendas, adaptación para personas con discapacidad, renovación de instalaciones, subsanación de patologías edificatorias como humedades y fisuras o grietas en los paramentos.	
<b>Tipologías de protección</b>	Se priorizará a los demandantes con algún grado de vulnerabilidad, con menores ingresos, jóvenes, personas mayores personas con discapacidad.	
<b>Gestión</b>	Urbanismo	
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Nº de viviendas 50 unidades.	Temporalización 2019
<b>Prioridad</b>	<b>Alta</b>	
<b>Medios</b>	Financiación Municipal para la Vivienda.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	<b>Total</b> 150.000€	Temporalización 2019

<b>Eje</b>	<b>INFORMACIÓN Y DESARROLLO</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.</b>	
<b>Estrategia</b>	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	
<b>Actuación</b>	Ka. Creación y mantenimiento de la Oficina Municipal de la Vivienda,	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Dar información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).	
<b>Descripción</b>	La Oficina Municipal de la Vivienda es un organismo municipal o dependiente de este que desempeña las labores relativas a la vivienda para garantizar que las direcciones marcadas en el presente Plan se desarrollan adecuadamente. Además desarrolla funciones paralelas tanto de creación como de mantenimiento de registros sobre aspectos que atañen a la vivienda directamente, o al estado de estas o sus ocupantes. La necesidad de esta oficina surge de la gran cantidad de competencias y obligaciones a que están sometidos los municipios que con frecuencia saturan la propia capacidad de acción de estos.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	-	
<b>Tipologías de protección</b>	-	
<b>Gestión</b>	Urbanismo	
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Nº de solicitudes enviadas y aprobadas Estado de actualización de registros e información	Temporalización 2019-2022
<b>Prioridad</b>	<b>Alta</b>	
<b>Medios</b>	Financiación Municipal para la Vivienda.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	<b>Total</b> 15.000€ 2019 15.000€ 2020 15.000€ 2021 15.000€ 2022 <b>Total</b> 60.000€	Temporalización 2019-2022

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

<b>Eje</b>	<b>INFORMACIÓN Y DESARROLLO</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.</b>	
<b>Estrategia</b>	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
<b>Actuación</b>	L1. Revisión del Plan Municipal del Vivienda y Suelo	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Puesta al día del desarrollo de las determinaciones del Plan de Vivienda, redireccionamiento de estas en los casos necesarios y cumplimiento de la normativa vigente.	
<b>Descripción</b>	De acuerdo con la normativa vigente, la duración del Plan Municipal del Vivienda y Suelo es de cinco años; los contenidos de este, así como la trayectoria del municipio en materia de vivienda han de ser analizados y corregidos en los casos en que sea necesario.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	-	
<b>Tipologías de protección</b>	-	
<b>Gestión</b>	Urbanismo	
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Aprobación del Plan	Temporalización 2022
<b>Prioridad</b>	<b>Alta</b>	
<b>Medios</b>	Bolsa Municipal de Vivienda consistente en 15.000€ anuales de 2019 a 2022.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	<b>Total</b> 15.000€	Temporalización 2022

<b>Eje</b>	<b>INFORMACIÓN Y DESARROLLO</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.</b>	
<b>Estrategia</b>	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
<b>Actuación</b>	L2. Declaración de Viviendas Deshabitadas	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Conseguir y disponer de información relevante para la toma de decisiones en materia de vivienda.	
<b>Descripción</b>	Se elabora la Declaración de Viviendas Deshabitadas a partir de la información disponible en la actualidad, se actualiza y se establece un sistema de información y un protocolo para la actualización periódica de la de esta y se contrasta con otras informaciones sobre la materia a fin de unificar la información disponible. Este registro es necesario para la toma de decisiones sobre el número de viviendas nuevas necesarias en el municipio, y permite establecer estrategias más precisas para la dinamización del mercado, y el acceso a la vivienda por parte de diferentes grupos de población.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	Las descritas en los programas autonómicos y estatales. En particular agentes promotores como cooperativas de vivienda, a fin de obtener un mayor impacto con la inversión.	
<b>Tipologías de protección</b>	Las contempladas en los programas autonómicos y estatales, descritas en las fichas de los ejes de vivienda y rehabilitación. Según el filtro municipal, personas menores de 40 años.	
<b>Gestión</b>	Urbanismo	
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Estado de actualización de registros e información	Temporalización 2019-2022
<b>Prioridad</b>	<b>Alta</b>	
<b>Medios</b>	Bolsa Municipal de Vivienda consistente en 15.000€ anuales de 2019 a 2022.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	6.000€ 2019 3.000€ 2020 3.000€ 2021 3.000€ 2022 <b>Total</b> 15.000€	Temporalización 2019-2022



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L3. Plan Municipal de Accesibilidad	
Objetivo de la actuación	Generar un marco acorde con la legislación vigente y con las condiciones específicas de Vejer, que permita la visión global del municipio en materia de accesibilidad y consecuentemente la coherencia entre las actuaciones de gran impacto y las de carácter secundario o pequeño impacto.	
Descripción	Se redacta el Plan Municipal de Accesibilidad para dar respuesta específica y servir de compendio a la estructura legal existente en esta materia. Así mismo, se establecen protocolos para la toma de decisiones en un municipio en que tanto por su entramado histórico, como por sus destacados desniveles, se encuentra dificultades en su aplicación y requiere de una atención especial.	
Perfiles prioritarios	-	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº de obras públicas de adaptación	Temporalización
	Nº de obras de adaptación particulares	2020
Prioridad	Alta	
Medios	Bolsa Municipal de Vivienda consistente en 15.000€ anuales de 2019 a 2022.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	15.000€	2020

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L4. Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas	
Objetivo de la actuación	Obtención de Información exhaustiva, actualizada y accesible para favorecer la toma de decisiones, y permitir la prevención de siniestros en el ámbito urbano.	
Descripción	Se crea el Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas a partir de la información disponible en la actualidad, se actualiza a través de toma de datos in situ, se establece un sistema y un protocolo para la actualización periódica de la información y se contrasta con otras informaciones sobre la materia a fin de unificar la información disponible. Este registro permite además de fijar la atención en lugares del municipio que requieren mayor atención por su potencial peligrosidad, así como mayor potencialidad en su papel urbano, y del mismo modo servir como base a las acciones de este Plan orientadas al cumplimiento de la LOUA (E6 y H6)	
Perfiles prioritarios	-	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Actualización de la información	Temporalización
		2018
Prioridad	Alta	
Medios	Bolsa Municipal de Vivienda consistente en 15.000€ anuales de 2019 a 2022.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	8.000€	2018

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L5. Redacción de Ordenanza Reguladora de la Cesión de Solares, Edificios y Locales Públicos	
Objetivo de la actuación	Dar soporte legal a las iniciativas de colaboración entre administración municipal y agentes privados, así como la unificación y plasmación de criterios	
Descripción	Dada la visión municipal proclive al desarrollo de Vejer haciendo partícipes a todas las partes implicadas, se hace necesaria la redacción de un documento regulador que describa los modelos y términos en que se establecen las relaciones de cesión de terrenos, solares, edificios, viviendas y locales de titularidad municipal, para dar respuesta las necesidades relativas a la vivienda, sin incurrir en la financiación completa de las operaciones, de tal modo que se genere mayor impacto con los recursos disponibles.	
Perfiles prioritarios	-	
Tipologías de protección	-	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Temporalización	
	Aprobación de la ordenanza 2020	
Prioridad	Media	
Medios	Financiación Municipal para la Vivienda.	
Hipótesis económica-financiera	Total 4.000€	Temporalización 2020

Eje	INFORMACIÓN Y DESARROLLO	
Objetivo	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	
Estrategia	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	
Actuación	L6. Gestión de la bolsa municipal de vivienda, como complemento para la solicitud de las ayudas descritas en los planes de vivienda autonómicos y estatales.	
Objetivo de la actuación	Conseguir máxima eficiencia en concordancia con el PMVS en el empleo de los fondos reservados a vivienda, y favorecer capacidad para la incorporación a los programas de vivienda de las administraciones provinciales, autonómicas y estatales.	
Descripción	Se utiliza la bolsa municipal de vivienda para abastecer las prioridades previstas en el Plan: Los programas de ayudas vigentes contemplan una co-financiación entre la administración convocante y la entidad solicitante (pública o privada). Para ello, se establece una bolsa anual destinada a dar apoyo a los programas contemplados por el presente Plan en los términos descritos en estos. <b>Los planes más relevantes a los que se dará apoyo económico serán el PVRA 2016-2020, el PEV 2018-2021 y el ITI de Cádiz 2014-2020.</b>	
Perfiles prioritarios	Las descritas en los programas autonómicos y estatales. En particular agentes promotores como cooperativas de vivienda, a fin de obtener un mayor impacto con la inversión.	
Tipologías de protección	Las contempladas en los programas autonómicos y estatales, descritas en las fichas de los ejes de vivienda y rehabilitación. Según el filtro municipal, personas menores de 40 años.	
Gestión	Urbanismo	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Solicitudes efectuadas y tasa de éxito	2019-2022
Prioridad	Alta	
Medios	Bolsa Municipal de Vivienda consistente en 15.000€ anuales de 2019 a 2022.	
Hipótesis económica-financiera	15.000€ 2019 15.000€ 2020 15.000€ 2021 15.000€ 2022 Total 60.000€	Temporalización 2019-2022



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

SELECCIÓN DE ACCIONES CON OTRAS FUENTES DE FINANCIACIÓN

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	
Estrategia	A. Reducir y mitigar los desahucios.	
Actuación	A1. Facilitar una vivienda a personas en riesgo de desahucio.	
Objetivo de la actuación	Se establecerán protocolos pertinentes del servicio de atención a la ciudadanía del "Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios".	
Descripción	Se proporcionará una ayuda económica para el pago de la renta a las personas en situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a una vivienda asequible.	
Perfiles prioritarios	Personas que hayan sido o vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda principal.	
Tipologías de protección		
Gestión		
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº ejecuciones paralizadas	Temporalización
	Actualmente no procede	2019 – 2022
	Sin situaciones de desahucio <sup>9</sup> .	
Prioridad	Baja	
Medios	PVRA1620 Art. 12, PEV1821 Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	
Estrategia	B. Fomentar el alquiler de viviendas.	
Actuación	B2. Se facilitará el acceso a una vivienda en alquiler a las unidades de convivencia que no tengan posibilidades de hacer frente a los pagos.	
Objetivo de la actuación	Fomento del régimen de alquiler entre la población	
Descripción	Se favorece el alquiler de viviendas a través de ayudas para potenciar el régimen de alquiler como alternativa a la vivienda en propiedad para promover el dinamismo residencial, disminuyendo el endeudamiento de la población.	
Perfiles prioritarios	Según programa descrito. De manera general: Personas y unidades de convivencia con dificultades para afrontar los gastos de acceso a la vivienda.	
Tipologías de protección		
Gestión	Oficina municipal de la vivienda, Ayuntamiento de Vejer.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Iniciativa privada	2019 – 2022
Prioridad	Alta	
Medios	PAVRA1620 Art. 42. Programa de ayudas a personas inquilinas, PEV1821 Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda. Captación por parte del Ayuntamiento de viviendas ociosas para el alquiler.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022

<sup>9</sup> Actualmente no se identifican situaciones de desahucio en el municipio de Vejer. No obstante, dado que el PMVS tiene una vigencia de 5 años se tendrá que revisar esta situación periódicamente, y aplicar el objetivo cuando sea conveniente.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Eje	VIVIENDA
Objetivo	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.
Estrategia	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.
Actuación	C1. Garantizar la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita.
Objetivo de la actuación	Facilitación de condiciones habitacionales acordes con las situaciones específicas de unidades de convivencia con necesidades especiales, bien a título de dueña o de arrendamiento.
Descripción	Se establecen permutas en las que unidades de convivencia aportan su vivienda no apta a sus necesidades, y se instalan en una vivienda apta. Para ello la Consejería competente en materia de vivienda elaborará una base de datos con las viviendas susceptibles de entrar en la bolsa para permuta.
Perfiles prioritarios	Personas y unidades de convivencia con necesidades especiales, como movilidad reducida, riesgo de violencia y hacinamiento.
Tipologías de protección	Necesidades especiales respecto a la vivienda.
Recursos disponibles	Bolsa de vivienda (Elaborada por la Consejería competente en materia de vivienda)
Gestión	La Consejería competente en materia de vivienda Oficina municipal de la vivienda, Ayuntamiento de Vejer.
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.
Indicadores	Nº viviendas Temporalización - 2019 – 2022
Prioridad	Baja
Medios	PVRA1620 Art. 49. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas Captación por parte del Ayuntamiento de viviendas ociosas para el alquiler.
Hipótesis económico-financiera	Total Temporalización Es un programa de permuta de inmuebles con repercusión monetaria mínima 2019 – 2022

Eje	VIVIENDA
Objetivo	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.
Actuación	E1. Se fomentará el parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.
Objetivo de la actuación	Facilitar una vivienda habitual y permanente a personas o unidades de convivencia de renta baja.
Descripción	Ampliación del parque de viviendas protegidas en régimen de alquiler o cesión de uso mediante la promoción de nuevas viviendas.
Perfiles prioritarios	Personas o unidades de convivencia con unos ingresos inferiores a 2,50 veces el IPREM.
Tipologías de protección	Vivienda protegida sujeta a lo establecido a la Ley 12/2005, de 11 de noviembre, y aprobado en el Decreto 149/2006, de 25 de julio.
Gestión	Ayuntamiento de Vejer Fundaciones y asociaciones declaradas de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales o entidades sin ánimo de lucro.
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.
Indicadores	Nº viviendas Temporalización - 2019 – 2022
Prioridad	Media
Medios	Partida presupuestaria del Ayuntamiento. PVRA1620 Art. 38 Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler
Hipótesis económico-financiera	Total Temporalización - 2019 – 2022

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

<b>Eje</b>	<b>VIVIENDA</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>2. Facilitar la ampliación del parque residencial.</b>	
<b>Estrategia</b>	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
<b>Actuación</b>	E2. Se fomentará el parque privado de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Facilitar una vivienda a personas en situación de emergencia habitacional.	
<b>Descripción</b>	Incorporación de viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular al parque público de viviendas para su cesión de uso temporal. Las viviendas podrán proceder de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios y otras entidades públicas o privadas.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	Personas en situación de emergencia habitacional.	
<b>Tipologías de protección</b>	Vivienda protegida con destino al alquiler	
<b>Gestión</b>		
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Nº viviendas	Temporalización
	Iniciativa privada	2019 – 2022
<b>Prioridad</b>	<b>Alta</b>	
<b>Medios</b>	PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022

<b>Eje</b>	<b>VIVIENDA</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>2. Facilitar la ampliación del parque residencial.</b>	
<b>Estrategia</b>	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
<b>Actuación</b>	E3. Se fomentará construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal.	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Facilitar una vivienda habitual y permanente a personas o unidades de convivencia mediante el trabajo personal de los futuros usuarios.	
<b>Descripción</b>	Promoción de viviendas protegidas de régimen especial mediante el trabajo personal o de la unidad de convivencia, en suelos públicos en régimen de cesión gratuita de la propiedad, o de derecho de superficie del suelo, o edificio en caso de rehabilitación.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	Personas dadas de alta en el RMDVP que acrediten experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional del sector.	
<b>Tipologías de protección</b>	de	Vivienda protegida de régimen especial, sujeta a lo establecido a la Ley 12/2005, de 11 de noviembre, y aprobado en el Decreto 149/2006, de 25 de julio.
<b>Gestión</b>	Convenio de ejecución entre la Consejería de Vivienda, el Ayuntamiento de Vejer, las entidades locales o promotores públicos correspondientes, y la cooperativa de personas constructoras.	
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Nº viviendas	Temporalización
		2019 – 2022
<b>Prioridad</b>	<b>Alta</b>	
<b>Medios</b>	PVRA1620 Art. 44ss Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
Actuación	E5. Se facilitará y gestionará la incorporación, para su cesión de uso al parque público de vivienda, de las viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular.	
Objetivo de la actuación	Incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.	
Descripción	Captación de viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas.	
Perfiles prioritarios	personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional	
Recursos disponibles	Viviendas vacías disponibles tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular.	
Gestión	Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, oficina municipal de la vivienda, Ayuntamiento de Vejer.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Por determinar	2019 – 2022
Prioridad	<b>Baja</b>	
Medios	PVRA1620 Art.56ss Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022

Eje	VIVIENDA	
Objetivo	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	
Estrategia	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	
Actuación	E7. Fomentar la promoción de viviendas (o de su rehabilitación) para destinarlas al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados.	
Objetivo de la actuación	Promocionar viviendas tuteladas para personas mayores o con discapacidad disponiendo de instalaciones y servicios adaptados.	
Descripción	Promoción de nuevas viviendas con servicios o rehabilitación de viviendas existentes y adaptación a colectivos de personas mayores y discapacitados con instalaciones adecuadas y servicios adaptados.	
Perfiles prioritarios	Personas mayores de 65 años o con discapacidad.	
Gestión	Concejalía de Urbanismo y Servicios Sociales.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº edificaciones	Temporalización
	-	2019 – 2022
Prioridad	<b>Baja</b>	
Medios	PEV1821 Programa 9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Eje	REHABILITACIÓN		
Objetivo	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.		
Estrategia	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.		
Actuación	G1. Se trabajará en la prevención, y eliminación y sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda.		
Objetivo de la actuación	Mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente		
Descripción	Financiación actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social promovidas por los propios residentes.		
Perfiles prioritarios	Los promotores deben ser propietarios o disponer de derecho real de uso de los inmuebles a intervenir, y tener unos ingresos no superiores a 1,5 IPREM.		
Tipologías de protección	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves. Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar. Discapacitados en viviendas no adaptadas.		
Gestión	Servicios Sociales		
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan		
Indicadores	Nº viviendas	Nº alquileres	Temporalización
	Iniciativa privada	Iniciativa privada	2019 – 2022
Prioridad	Baja		
Medios	PVRA1620 Art.63ss, Programa de transformación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural		
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización	
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022	

Eje	REHABILITACIÓN		
Objetivo	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.		
Estrategia	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.		
Actuación	G2. Se trabajará en la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas.		
Objetivo de la actuación	Eliminación de áreas de concentración de infravivienda.		
Descripción	Desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y el Ayuntamiento, que deberá aportar al menos el 10% de la intervención (los fondos pueden proceder de otras Administraciones intervinientes)		
Perfiles prioritarios	Situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.		
Tipologías de protección	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves. Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar. Discapacitados en viviendas no adaptadas.		
Gestión	Servicios Sociales		
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.		
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización	
	Actualmente no procede <sup>10</sup>	2019 – 2022	
Prioridad	Baja		
Medios	PVRA1620 Art.68ss, Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.		
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización	
	Sin asignación	2019 – 2022	

<sup>10</sup> Actualmente no se identifican situaciones graves de chabolismo e infravivienda en el municipio de Vejer. No obstante, dado que el PMVS tiene una vigencia de 5 años se tendrá que revisar esta situación periódicamente, y aplicar el objetivo cuando sea conveniente.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Eje	REHABILITACIÓN
<b>Objetivo</b>	<b>4. Fomentar la rehabilitación residencial.</b>
<b>Estrategia</b>	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.
<b>Actuación</b>	H1. Fomentar la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva.
<b>Objetivo de la actuación</b>	Fomentar la rehabilitación de edificios de viviendas colectivas con deficiencias en sus condiciones básicas, y mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética.
<b>Descripción</b>	Fomento de las obras de subsanación de deficiencias en el estado de conservación de las viviendas. Estas podrán repercutir a los elementos estructurales o de cimentación, así como de la envolvente. Fomento de las actuaciones pertinentes para la adaptación de las instalaciones de saneamiento, abastecimiento, electricidad, gas y telecomunicaciones a la normativa vigente. Fomento de las actuaciones pertinentes para la mejora de la accesibilidad mediante ascensores, rampas y señalética.
<b>Perfiles prioritarios</b>	Evaluación de las solicitudes en función de la gravedad y cantidades solicitadas
<b>Tipologías de protección (por orden de prioridad)</b>	1º Subsanación de daños estructurales. 2º Mejora de las condiciones de accesibilidad. 3º Reducción de la demanda energética.
<b>Gestión</b>	Comunidad de propietarios.
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.
<b>Indicadores</b>	Nº edificios <span style="float: right;">Temporalización</span>
	Iniciativa privada <span style="float: right;">2019 – 2022</span>
<b>Prioridad</b>	<b>Alta</b>
<b>Medios</b>	PVRA1620 Art.72ss Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	Total <span style="float: right;">Temporalización</span> Según disponibilidad de bolsa 2019 – 2022 municipal de vivienda (Acción L6)

Eje	REHABILITACIÓN
<b>Objetivo</b>	<b>4. Fomentar la rehabilitación residencial.</b>
<b>Estrategia</b>	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.
<b>Actuación</b>	H2. Fomentar la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.
<b>Objetivo de la actuación</b>	Fomentar la rehabilitación de viviendas unifamiliares con deficiencias en sus condiciones básicas, y mejorar la accesibilidad y la eficiencia energética.
<b>Descripción</b>	Fomento de las obras de subsanación de deficiencias en el estado de conservación de las viviendas. Estas podrán repercutir a los elementos estructurales o de cimentación, así como de la envolvente. Fomento de las actuaciones pertinentes para la adaptación de las instalaciones de saneamiento, abastecimiento, electricidad, gas y telecomunicaciones a la normativa vigente.
<b>Perfiles prioritarios</b>	Evaluación de las solicitudes en función de la gravedad y cantidades solicitadas
<b>Tipologías de protección</b>	Viviendas con deficiencias que afecten a las condiciones básicas de habitabilidad y confort.
<b>Gestión</b>	Propietarios de viviendas unifamiliares de residencia habitual o permanente, o aquellos que tengan el derecho real de uso y disfrute de la misma, o arrendatarios autorizados por la propiedad.
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.
<b>Indicadores</b>	Nº viviendas <span style="float: right;">Temporalización</span> Iniciativa privada <span style="float: right;">2019 – 2022</span>
<b>Prioridad</b>	<b>Alta</b>
<b>Medios</b>	PVRA1620 Art.78ss Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de las accesibilidad en viviendas, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	Total <span style="float: right;">Temporalización</span> Según disponibilidad de bolsa 2019 – 2022 municipal de vivienda (Acción L6)



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Eje	REHABILITACIÓN	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	
Actuación	H4. Se fomentará la mejora de la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.	
Objetivo de la actuación	Mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas principales (habituales y permanentes) de unidades de convivencia con personas mayores o discapacitados.	
Descripción	Fomento de las obras de adecuación funcional básica de las viviendas principales del municipio.	
Perfiles prioritarios	Personas mayores de 65 años o con discapacidad.	
Tipologías de protección	Viviendas no adecuadas funcionalmente a sus habitantes o inseguras	
Recursos disponibles	Oficina de los Servicios Sociales.	
Gestión	Propietarios de viviendas unifamiliares y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus unidades habitacionales.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Iniciativa privada.	2019 – 2022
Prioridad	Alta	
Medios	PVRA1620 Art.83 Programa de adecuación funcional básica de viviendas, PVRA1620 Art.78ss Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022

Eje	REHABILITACIÓN	
Objetivo	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	
Estrategia	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial.	
Actuación	I1. Se facilitarán las actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas.	
Objetivo de la actuación	Mejorar la eficiencia energética y el confort del parque público residencial. Reducir el riesgo de pobreza energética.	
Descripción	Adaptación de las viviendas a las condiciones climáticas, y reducción del gasto energético. Mejora de las envolventes, de los cerramientos. Instalación de sistemas de energías renovables.	
Perfiles prioritarios	Unidades de convivencia en riesgo de pobreza energética.	
Tipologías de protección	Viviendas de titularidad pública.	
Gestión	Concejalía de Urbanismo y Servicios Sociales.	
Evaluación	Comisión del seguimiento del plan.	
Indicadores	Nº viviendas	Temporalización
	Por determinar.	2019 – 2022
Prioridad	Baja	
Medios	PVRA1620 Art.72ss Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PVRA1620 Art.84ss Programa de rehabilitación energética del parque público residencial, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, A+ (Programa de incentivos para el Desarrollo Energético Sostenible de Andalucía 2020) Incentivos destinados a Ciudadanos y Comunidades de propietarios en materia de Construcción Sostenible.	
Hipótesis económico-financiera	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

<b>Eje</b>	<b>REHABILITACIÓN</b>	
<b>Objetivo</b>	<b>4. Fomentar la rehabilitación residencial.</b>	
<b>Estrategia</b>	I. Incentivar la rehabilitación energética del parque residencial.	
<b>Actuación</b>	I2. Se promoverán las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencial colectiva.	
<b>Objetivo de la actuación</b>	Mejorar la eficiencia energética de las viviendas unifamiliares y los edificios de tipología residencial colectiva, así como sus unidades habitacionales.	
<b>Descripción</b>	Adaptación de las viviendas a las condiciones climáticas, y reducción del gasto energético. Mejora de las envolventes, de los cerramientos. Instalación de sistemas de energías renovables.	
<b>Perfiles prioritarios</b>	Edificios de viviendas colectivas y unifamiliares con baja eficiencia energética	
<b>Tipologías de protección</b>	Rehabilitación energética y sostenibilidad	
<b>Gestión</b>	Propietarios de viviendas unifamiliares y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus unidades habitacionales. Entidades colaboradoras, y empresas acreditadas conforme al Real Decreto 56/2016	
<b>Evaluación</b>	Comisión del seguimiento del plan.	
<b>Indicadores</b>	Nº viviendas	Temporalización
	Iniciativa privada.	2019 – 2022
<b>Prioridad</b>	<b>Media</b>	
<b>Medios</b>	PVRA1620 Art.72ss Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas, A+ (Programa de incentivos para el Desarrollo Energético Sostenible de Andalucía 2020) Incentivos destinados a Ciudadanos y Comunidades de propietarios en materia de Construcción Sostenible.	
<b>Hipótesis económico-financiera</b>	Total	Temporalización
	Según disponibilidad de bolsa municipal de vivienda (Acción L6)	2019 – 2022



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 6.2. VIGENCIA DEL PLAN

El Plan establece su vigencia en un máximo de 5 años, según se contempla en el artículo 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda. No obstante, cuando las circunstancias así lo aconsejen, en se podrá decretar la revisión del mismo por decisión del Pleno del ayuntamiento.

### 6.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA DEL PLAN

Las actuaciones previstas en el Plan se financiarán con el presupuesto del propio Ayuntamiento, y por el de las Administraciones Provincial, Autonómica y Central.

Las actuaciones financiadas con fondos municipales se han señalado en las fichas y cuadros que describen las acciones mediante una trama verde.

Esta evaluación Económica de las acciones y su temporalización se describen en el ANEXO II. ACTUACIONES PREVISTAS.

Además de las acciones financiadas con fondos exclusivamente municipales, se han descrito en los planes de vivienda, tanto autonómico como estatal, programas de intervención que confluyen con las líneas ideológicas y de desarrollo del plan. Para acceder a estos programas, se crea una bolsa municipal de vivienda para cofinanciar las acciones en los casos en los que sea preceptivo.

### 6.4. GESTIÓN DEL PMVS

La gestión del Plan recaerá en la *Comisión de Seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo*, que será creada en los tres meses posteriores a la aprobación definitiva del mismo. Dicha comisión estará integrada por los siguientes miembros:

- Alcalde/sa de Vejer, o persona en quien delegue, que ostentará la condición de Presidente/a de la Comisión.
- Delegado/a de Urbanismo del Equipo de Gobierno, u otro representante político del Área de Urbanismo en quien delegue.
- Delegado/a de Ordenación del Territorio del Equipo de Gobierno, u otro representante político quien delegue.
- Jefe/a del Servicio del Área de Urbanismo, o persona en quien delegue.
- Arquitecto/a municipal.
- Delegado/a de Asuntos Sociales del Equipo de Gobierno, u otro representante político del Área de Asuntos Sociales en quien delegue.
- Jefe/a del Servicio de Servicios Sociales, o persona en quien delegue.
- Representante de Servicios municipales de catastro y padrón.
- Representante/s de los grupos políticos municipales.

Establecida la Comisión, se reunirá como mínimo semestralmente y se regirá por su propio estatuto de régimen interno.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Esta Comisión tendrá entre sus funciones:

- Velar por la puesta en marcha del Plan.
- Impulsar la ejecución del Plan y su cumplimiento programático.
- Dirimir las cuestiones que se planteen en el desarrollo del mismo.
- Evaluar el cumplimiento de objetivos, emitiendo un informe de periodicidad anual.
- Convocar la *Mesa de la Vivienda* (jornada sectorial participativa) con una periodicidad mínima cuatrimestral, para exponer las actuaciones y propuestas de corporación local y dar voz a la ciudadanía.
- Proponer al Pleno Municipal, para su aprobación:
  - la creación de la Oficina de la Vivienda recogida en el Programa de Actuaciones,
  - la designación del personal municipal encargado del desarrollo del Plan, con definición de las tareas correspondientes.
  - si fuere el caso, la revisión o renovación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### 7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Según el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, se establece que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

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

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

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso

es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El plan de participación del presente documento tiene tres componentes fundamentales:

- una **encuesta a la ciudadanía** donde se recopila información referente a la realidad de la población y de los hogares, así como una aproximación de diagnóstico del parque de viviendas del municipio, y el análisis de la demanda de vivienda.
- Un **primer taller participativo** con la ciudadanía donde se contrasta con la ciudadanía del municipio el análisis y diagnóstico realizado por el Plan.
- Y un **segundo taller participativo** de presentación de los objetivos, estrategias y plan de acciones elaborado en consonancia al análisis y diagnóstico.

#### 7.1. ENCUESTA A LA CIUDADANÍA.

La encuesta presentada a la ciudadanía sobre la situación actual y las necesidades de vivienda consta de quince preguntas. Ha sido presentada en formato papel en el primer taller participativo.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.

Fdo/ Carolina Polo Sánchez.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

ILUSTRACIÓN 1. ENCUESTA DEL PMVS SOBRE LA SITUACIÓN Y NECESIDADES DE LA VIVIENDA.

**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO**  
**ENCUESTA SOBRE LA SITUACIÓN Y NECESIDADES DE VIVIENDA**

**1. ¿QUÉ TIPO DE RÉGIMEN TIENE SU VIVIENDA?**

Vivienda libre  
 Vivienda de Protección Oficial  
 Vivienda de promoción pública en régimen de autoconstrucción

**2. ¿QUÉ RÉGIMEN DE TITULARIDAD TIENE SOBRE LA VIVIENDA?**

En propiedad totalmente pagada  
 En propiedad pendiente de pago  
 En alquiler  
 En alquiler con opción a compra  
 Cedida gratis o a bajo precio  
 Otros

**3. ¿A QUÉ USO DESTINA LA VIVIENDA?**

Vivienda habitual  
 Segunda Residencia  
 Sin uso

**SI ES SEGUNDA VIVIENDA, ¿ESTARÍA DISPUESTO A ALQUILARLA?**

Si  No

**4. ¿QUÉ DIFICULTAD TIENE PARA AFRONTAR LOS GASTOS RELACIONADOS CON LA VIVIENDA (HIPOTECA O ALQUILER, SUMINISTROS, IMPUESTOS, MANTENIMIENTO...)?**

Baja  Media  Alta  No puedo hacer frente

**5. ¿QUÉ GASTO ES MÁS DIFÍCIL AFRONTAR?**

Hipoteca o alquiler  Impuestos  
 Suministros (luz, agua, etc.);  Mantenimiento  
Indicar cuál \_\_\_\_\_

**6. ¿SU VIVIENDA HA SIDO OBJETO DE ALGUNA REFORMA O REHABILITACIÓN EN LOS ÚLTIMO 10 AÑOS?**

Si  No

**¿EN QUÉ HA CONSISTIDO LA REFORMA?**

\_\_\_\_\_

**7. EN CASO DE NECESITAR UNA REHABILITACIÓN DE SU VIVIENDA ACTUAL, ¿QUÉ TIPO DE REHABILITACIÓN NECESITA?**

Adecuación/Accesibilidad para personas mayores y/o con discapacidad  
 Cuartos húmedos (cocina, baño...)  
 Fachada/Cubierta  
 Instalaciones agua, electricidad, calefacción, etc.  
 Ventanas/Puertas  
 Rehabilitación integral  
 Otros  
 No necesita rehabilitación

**8. ¿EN LA VIVIENDA VIVE ALGUNA PERSONA CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE?**

Si  No

**9. ¿SU VIVIENDA TIENE PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD, SALUBRIDAD O CONFORTABILIDAD?**

Si  No

Fuente: elaboración propia del equipo redactor del PMVS.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.

Fdo. Carolina Polo Sánchez.



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

ILUSTRACIÓN 2. ENCUESTA DEL PMVS SOBRE LA SITUACIÓN Y NECESIDADES DE LA VIVIENDA.

**INDIQUE QUÉ PROBLEMA TIENE PARA HACER USO DE SU VIVIENDA**

Accesibilidad     Salubridad     Confortabilidad

**10. ¿ALGUNAS DE LAS PERSONAS QUE RESIDEN EN LA VIVIENDA REQUIERE EL ACCESO A UNA NUEVA VIVIENDA (EMANCIPACIÓN, TRABAJO, TAMAÑO, REHABILITACIÓN, ETC.)?**

Sí     No

**INDIQUE EL MOTIVO**

\_\_\_\_\_

**11. ¿CUÁL SERÍA SU MOTIVO PRINCIPAL PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA?**

Para formar una nueva unidad familiar  
 Vivienda actual en malas condiciones (poca superficie, ruina, mal estado)  
 Inseguridad (pendiente de desahucio, sin contrato)  
 Necesidad de vivienda adaptada  
 Otros motivos

**12. ¿CUÁL ES EL RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA QUE MÁS SE ADAPTA A SUS POSIBILIDADES?**

En propiedad     En alquiler con opción a compra  
 En alquiler     En cesión de uso

**13. ¿CUÁNTO DINERO CREE QUE PODRÍA DESTINAR AL MES PARA LA COMPRA, ALQUILER O CESIÓN DE USO DE UNA VIVIENDA?**

- Hasta 90 euros
- Entre 90-120 euros
- Entre 120-150 euros
- Entre 150-200 euros
- Entre 200-300 euros
- Más de 300 euros
- No sabe/No contesta

**14. INDIQUE SI PERTENECE A ALGUNO DE ESTOS GRUPOS DE POBLACIÓN**

Jóvenes (menos de 35 años)     Víctima de terrorismo  
 Familias numerosas     Emigrante retornado  
 Personas con discapacidad     Unidad familiar con personas en situación de dependencia  
 Víctima de violencia de género     Familia monoparental

**15) SI CONSIDERA QUE EXISTE PROBLEMAS DE VIVIENDA EN TU MUNICIPIO, SEGÚN SU OPINIÓN ¿CUÁLES CREE QUE SON LAS PRINCIPALES SOLUCIONES AL PROBLEMA ACTUAL DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO? (MARQUE 4 OPCIONES COMO MÁXIMO)**

Hacer más viviendas protegidas     Fomentar la cesión de uso de viviendas  
 Favorecer la rehabilitación de vivienda     Abaratar el precio del suelo  
 Favorecer la adaptación y adecuación de viviendas para personas mayores o con discapacidad y/o movilidad reducida     Hacer que los pisos vacíos salgan al mercado  
 Fomentar el régimen de alquiler con rentas más baratas (alquiler social).     Construcción de viviendas tuteladas  
 Acogerse al Programa de Autoconstrucción de Vivienda     Otras medidas. Indique cuáles \_\_\_\_\_

Fuente: elaboración propia del equipo redactor del PMVS.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

### (1) Análisis de las necesidades actuales de vivienda: Vejer de la Frontera.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis de los datos obtenido a través de un cuestionario rellenado por una parte de la población que ha participado en los talleres para el desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

*¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?*

- Un 66,7% tiene vivienda libre.
- Un 33,3% tiene vivienda de Protección Oficial.

*¿Qué régimen de titularidad tiene sobre la vivienda?*

- Un 72,7% tiene la propiedad por compra totalmente pagada.
- Un 13,6% tiene la propiedad por compra pendiente de pago.
- Un 9,1% tiene régimen de alquiler.
- Un 4,5% está en otras situaciones como vivienda de los padres que también viven los hijos.

*¿A qué uso destina la vivienda?*

El 100% de los encuestados usa su vivienda como vivienda habitual. De los encuestados, un 31,8% estaría dispuesto a alquilar su vivienda si tuvieran segunda vivienda.

*El nivel de dificultad para afrontar los gastos es el siguiente:*

Un 33,3% tiene una dificultad baja para afrontar los gastos, un 46,7% tiene una dificultad media, un 13,3% tiene una dificultad alta, y un 6,7% manifiesta no poder hacer frente a los gastos.

*En cuanto al gasto más difícil de afrontar:*

El gasto más difícil de afrontar por los encuestados es de los impuestos (42,9%), seguido por los gastos de mantenimiento e impuestos con un 21,4% de las respuestas para cada uno de los aspectos. Curiosamente, el pago de la hipoteca o alquiler únicamente es el gasto más difícil de afrontar para el 14,3% de los encuestados.

- 14,3% hipoteca o alquiler
- 21,4% suministros
- 42,9% impuestos
- 21,4% mantenimiento

*Vivienda rehabilitada en los últimos 10 años:*

Un 30% de los encuestados afirman haber reformado su vivienda en los últimos 10 años. Estas reformas han consistido sobre todo en la rehabilitación y adaptación de baños, en el cambio de puertas, una ampliación, una rehabilitación de vivienda antigua y una reforma integral.

*En caso de necesitar rehabilitación de su vivienda ¿Qué tipo de rehabilitación necesita?*

El 22,6% de los encuestados necesitan de una rehabilitación en fachada y cubiertas de sus viviendas. Le sigue en importancia las necesidades

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

de rehabilitación en ventanas y puertas (19,4%), y en cuartos húmedos (16,1%).

*¿En la vivienda vive alguna persona con movilidad reducida permanente?*

En un 15% de las viviendas habitan personas con movilidad reducida.

*¿Su vivienda tiene problemas de accesibilidad, salubridad o confortabilidad?*

Un 23,5% de los hogares tienen problemas de accesibilidad, salubridad o confortabilidad. De estos un 71,4 % tiene problemas de accesibilidad, un 14,3% tiene problemas de salubridad y un 14,3% tiene un problema de confortabilidad.

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

En un 12,5% de las viviendas reside alguna persona que requiere el acceso a una nueva vivienda.

*¿Cuál sería su motivo principal para acceder a una vivienda?*

El motivo principal por el que requieren el acceso a una vivienda esas personas son los siguientes:

- Un 25% tiene como motivo principal formar una nueva unidad familiar.

- Para un 16,7% el motivo es que la vivienda actual está en malas condiciones.
- Para un 16,7% el motivo es la necesidad de una vivienda adaptada.

*¿Cuál es el régimen de acceso a la vivienda que más se adapta a sus posibilidades?*

Para un 46,2% el régimen de acceso que más se adaptaría sería en propiedad. Para un 15,4% el régimen de acceso que más se adaptaría sería en alquiler. Y para un 38,5% sería en alquiler con opción a compra.

*¿Cuánto dinero cree que podría al mes para la compra, alquiler o cesión de uso de una vivienda?*

Un 27,3% de las personas encuestadas podría destinar entre 150 y 200 euros al mes. Llama la atención que otro 27,3% no saben el importe que podrían destinar a la vivienda. Un 18,2% podría destinar entre 90 y 120 euros al mes.

Importe	%
Entre 90-120 euros	18,2%
Entre 120-150 euros	9,1%
Entre 150-200 euros	27,3%
Entre 200-300 euros	9,1%
Más de 300 euros	9,1%
No sabe/No contesta	27,3%

*Grupos de población en riesgo de exclusión social*



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

La mayoría de la población que ha respondido al cuestionario pertenece al grupo de protección de personas con discapacidad con un 77,8%. Existe también un 22,2% perteneciente al grupo de jóvenes, menores de 35 años.

### Principales soluciones al problema actual de viviendas

El 22,4% de las respuestas señalan como la principal solución a los problemas de vivienda el fomentar el alquiler social. En segundo lugar, con el 17,2% de las respuestas las personas encuestadas consideran que la solución es favorecer la rehabilitación de viviendas, y en el mismo porcentaje adaptar y adecuar las viviendas para personas mayores o con discapacidad y/o movilidad reducida. Otras respuestas consideradas inciden en acogerse al Programa de Autoconstrucción de Vivienda (10,3%). En menor medida, se presentan como posibles soluciones hacer que los pisos vacíos salgan al mercado, la construcción de viviendas tuteladas, y el fomento de la cesión de uso de viviendas.

Opciones de respuesta	%
Hacer más viviendas protegidas	15,2
Favorecer la rehabilitación de vivienda	17,2
Favorecer la adaptación y adecuación de viviendas para personas mayores o con discapacidad y/o movilidad reducida	17,2
Fomentar el alquiler	0,0
Fomentar el régimen de alquiler con rentas más baratas (alquiler social)	22,4
Acogerse al Programa de Autoconstrucción de Vivienda	10,3
Fomentar la cesión de uso de viviendas	1,7
Abaratar el precio del suelo	0,0
Hacer que los pisos vacíos salgan al mercado	8,6

Opciones de respuesta	%
Construcción de viviendas tuteladas	6,9
Otras medidas	0,0
Total	100,0

## 7.2. TALLER DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO

El taller se publicitó durante un periodo de un mes mediante carteles informativos en papel colocados en los equipamientos municipales, y a través de las redes sociales municipales.

### ILUSTRACIÓN 3. CARTEL DEL TALLER PARTICIPATIVO DE VEJER.



Fuente: elaboración propia del equipo redactor del PMVS.





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

El taller de análisis y diagnóstico de Vejer se ha realizado el día 10 de mayo de 2018 en el Salón de Plenos del Ayuntamiento, a las 19:00h, y con una duración de dos horas.

El programa de trabajo del primer taller de análisis y diagnóstico se estructura en tres partes:

- Breve presentación de quienes componen el equipo de elaboración del documento, así como de los contratantes del Plan desde el Ayuntamiento. (15 minutos).
- Análisis y diagnóstico de la situación de la vivienda en el municipio por parte de la ciudadanía (95 minutos).
- Clausura del taller con las conclusiones obtenidas (10 minutos).

La asistencia al taller fue de un total de 28 personas, representantes de los grupos políticos, representantes de las entidades ciudadanas representativas, y vecinos de la localidad.

El material presentado para documentar el debate y las conclusiones son un documento en Ao estructurado en cinco ejes de análisis fundamentales, y que se organizan por importancia del centro a los extremos:

1. Acceso a la vivienda.
2. Rehabilitación y adecuación.
3. Exclusión social.
4. Adaptación al medio ambiente.
5. Equipamientos y espacio público.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

ILUSTRACIÓN 4. CARTEL DE TRABAJO DEL TALLER PARTICIPATIVO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Vejer de la Frontera				
Adaptación al medio ambiente	Rehabilitación y adecuación	Acceso a la Vivienda	Exclusión social	Equipamientos y Espacio público
Reducción del gasto energético	Infra vivienda y chabolismo	Oferta de viviendas en alquiler	Colectivos en riesgo de desahucios	Mejora de plazas y parques
Acondicionamiento climático	Rehabilitación	Oferta de viviendas para la compra	Colectivos en riesgo de pobreza	Adecuación de aceras y espacio público a movilidad reducida
Impermeabilización		Demanda de viviendas para jóvenes		
Disminución en suministro de agua	Adecuación funcional	Demanda de viviendas para personas mayores	Ocupaciones ilegales	Peatonalización
Acústica		Demanda de vivienda protegida		
Cubiertas y fachadas verdes	Adecuación por cambio en las unidades de convivencia	Autoconstrucción		Disponibilidad de equipamientos



Estudio  
Lola Montañés  
www.lolamontanes.com | info@lola.com



Fuente: elaboración propia del equipo redactor del PMVS.

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

Los resultados obtenidos del taller participativo se resumen a continuación:

1. Acceso a la vivienda.

- Preocupación relativa a la subida de los precios del alquiler, principalmente en la localidad de Vejer, en regímenes de contratación de corta duración.
- Preocupación relativa al vaciado del centro histórico de la ciudad, y el inicio de la turistificación del mismo.
- Propuesta de incorporación de la vivienda vacía del centro histórico de la localidad de Vejer al patrimonio municipal con objetivo vivienda pública, y especialmente para colectivos de jóvenes.
- Necesidad de ofertar alquileres de carácter social para colectivos de jóvenes.
- Necesidad de ofertar alquileres tutelados desde los servicios sociales del ayuntamiento para colectivos en exclusión social.
- Fomento de los programas de autoconstrucción contemplados en el "Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016 – 2020" desde el ayuntamiento, proporcionando suelo público donde poder desarrollar las viviendas de estas características.
- Facilitar el cooperativismo en la promoción de viviendas públicas.

2. Rehabilitación y adecuación.

- Recuperación de los modelos de vivienda tradicionales, y protección de las viviendas existentes que respondan a las características patrimoniales.
  - Asesoramiento técnico a la ciudadanía en materia de rehabilitación de viviendas tradicionales para conservar los modelos patrimoniales, enfatizado en el casco histórico.
3. Exclusión social.
- Preocupación concerniente a la precariedad laboral del colectivo de jóvenes que dificulta el acceso a la vivienda asequible.
  - Propuesta de convenios de colaboración entre jóvenes y el ayuntamiento para el intercambio de trabajos y servicios a la comunidad por una vivienda asequible.
4. Adaptación al medio ambiente.
- No se establece como una prioridad en el municipio.
5. Equipamientos y espacio público.
- Preocupación concerniente a la falta de accesibilidad en espacios públicos del casco histórico, así como la falta de servicios básicos.
  - Propuesta de mejora de las infraestructuras generales de acceso a las pedanías del municipio.

Durante el debate surgieron aportaciones relativas a la gestión en materia de vivienda por parte de las administraciones que quedan recogidas a continuación:



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

#### PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

- Necesidad de agilizar los trámites urbanísticos, sobre todo en materia de rehabilitación de las viviendas del casco histórico.
- Propuesta de consolidación de una mesa de debate sobre la vivienda, así como jornadas de debate de carácter anual, con participación de la ciudadanía, en materia de vivienda.
- Necesidad de establecer un sistema transparente de información en relación a la gestión, cesión y selección de proyectos en materia de vivienda.
- Propuesta de regulación mediante ordenanza municipal de la vivienda turística, tanto en el casco histórico de la localidad, como en las pedanías.

#### ILUSTRACIÓN 5. IMAGEN DEL INICIO DEL TALLER PARTICIPATIVO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.



Fuente: imagen obtenida del equipo redactor del PMVS.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/ Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

ILUSTRACIÓN 6. IMAGEN DE LOS RESULTADOS DEL TALLER PARTICIPATIVO DE ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.



Fuente: imagen obtenida del equipo redactor del PMVS.



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

## 8. ANEXOS





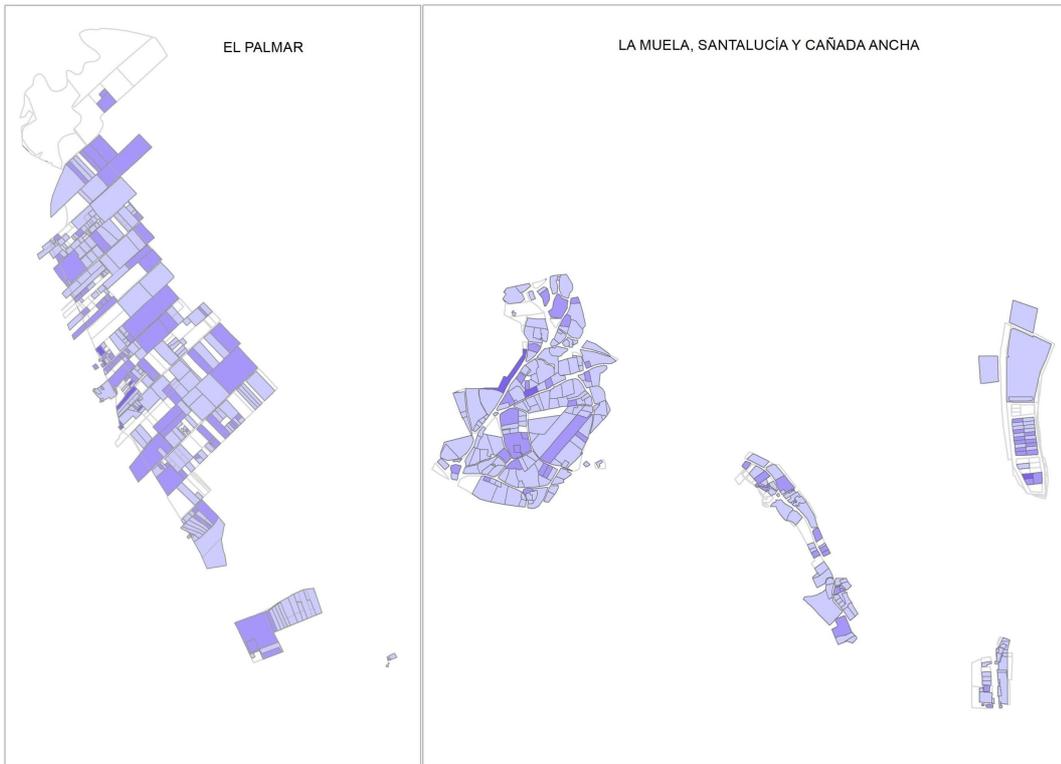
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER



**ALTURA DE LA EDIFICACIÓN.  
VEJER DE LA FRONTERA.**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas Catastrales, abril 2018.

**Altura de la Edificación**

- Planta Baja
- Planta Baja +1
- Planta Baja +2
- Planta Baja +3
- Planta Baja >4





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

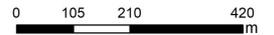


**EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA EDIFICACIÓN. VEJER DE LA FRONTERA.**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas Catastrales, abril 2018.

**Estado de la Edificación**

- Muy Buena
- Media
- Mala







**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER



**EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA EDIFICACIÓN. VEJER DE LA FRONTERA.**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro. Estadísticas Catastrales, abril 2018.

**Evolución histórica**

- > 2011
- 2001 - 2010
- 1991 - 2000
- 1981 - 1990
- 1971 - 1980
- 1961 - 1970
- 1951 - 1960
- < 1950



0 105 210 420 m



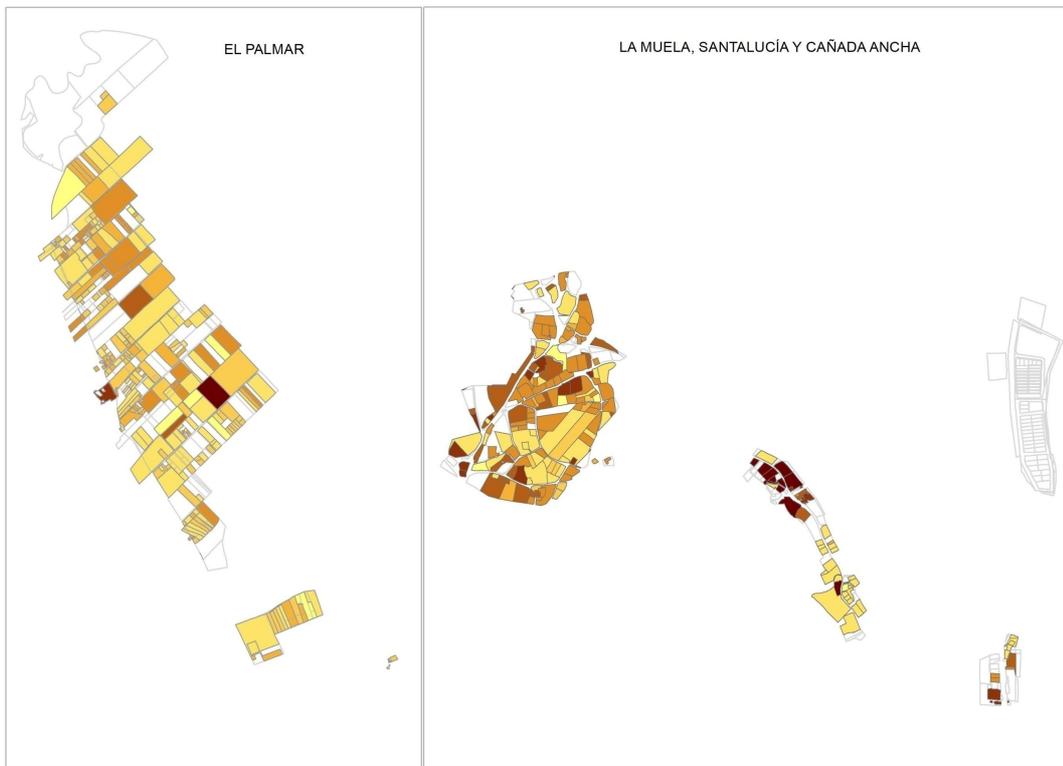
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo/a: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

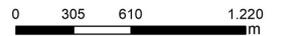


**EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA EDIFICACIÓN, VEJER DE LA FRONTERA.**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas. Dirección General del Catastro, Estadísticas Catastrales, abril 2018.

**Evolución histórica**

- > 2011
- 2001 - 2010
- 1991 - 2000
- 1981 - 1990
- 1971 - 1980
- 1961 - 1970
- 1951 - 1960
- < 1950





**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER



**SUELOS, SOLARES Y EDIFICIOS EN DESUSO.  
VEJER DE LA FRONTERA.**

*Fuente: Elaboración propia a partir del análisis de ortofotos y datos recogidos del PEPRICH del municipio de Vejer de la Frontera*

 Suelos, solares y edificios en desuso





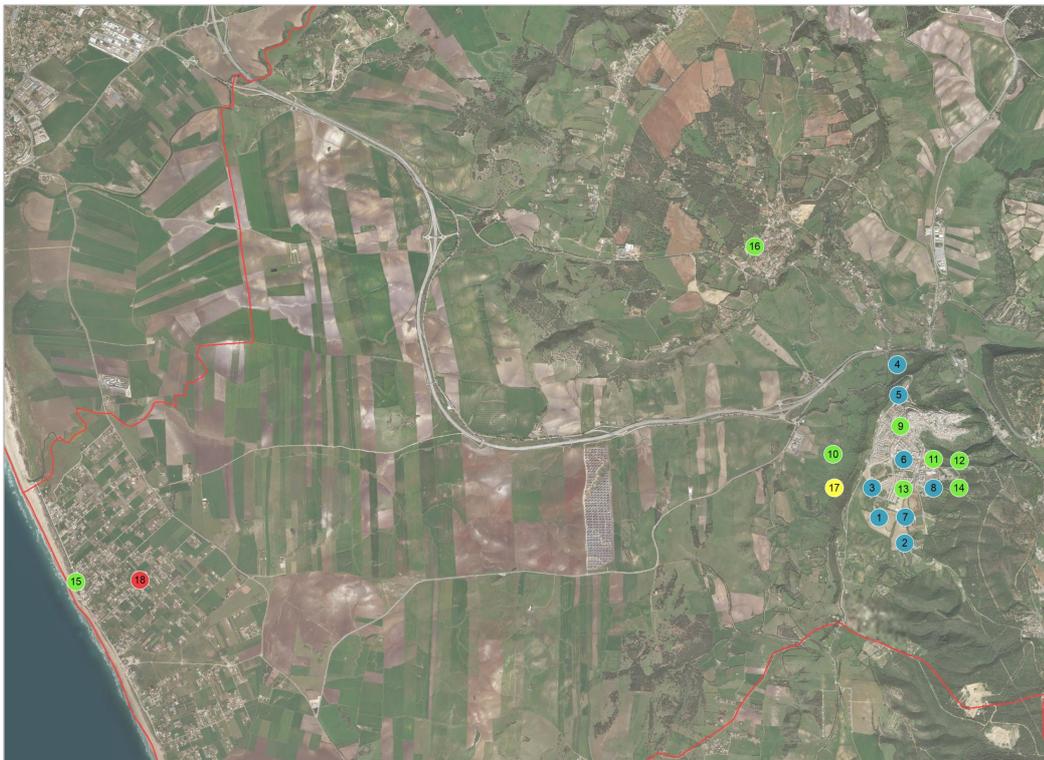
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER



**NÚMERO DE VIVIENDAS POR SECTOR VEJER DE LA FRONTERA.**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la Adaptación parcial de la LOUA del texto refundido de las Normas Subsidiarias del planeamiento del año, 2000, 30/12/2009.

CLASIFICACIÓN	NÚMERO DE VIVIENDAS	NÚMERO DE VIVIENDAS VPO
<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		
UB-2	208	24
UB-3	308	-
UB-3M-1	107	-
UB-4	25	10
UB-C1	82	-
UB-C2	138	-
UB-E1	-	-
<b>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO</b>		
UB-A	73	33
UB-A1	112	35
UB-E1	25	28
UB-E2	74	23
UB-E3	86	24
UB-E4	90	82
UB-E5	-	82
<b>SUELO URBANIZABLE ORDENADO</b>	45	-
UA-1	-	-
<b>SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO</b>	10	617
UA-2	-	-

- Clasificación del suelo**
- Suelo Urbano Consolidado
  - Suelo Urbano No Consolidado
  - Suelo Urbanizable Ordenado
  - Suelo Urbanizable Sectorizado
  - Límite Municipal





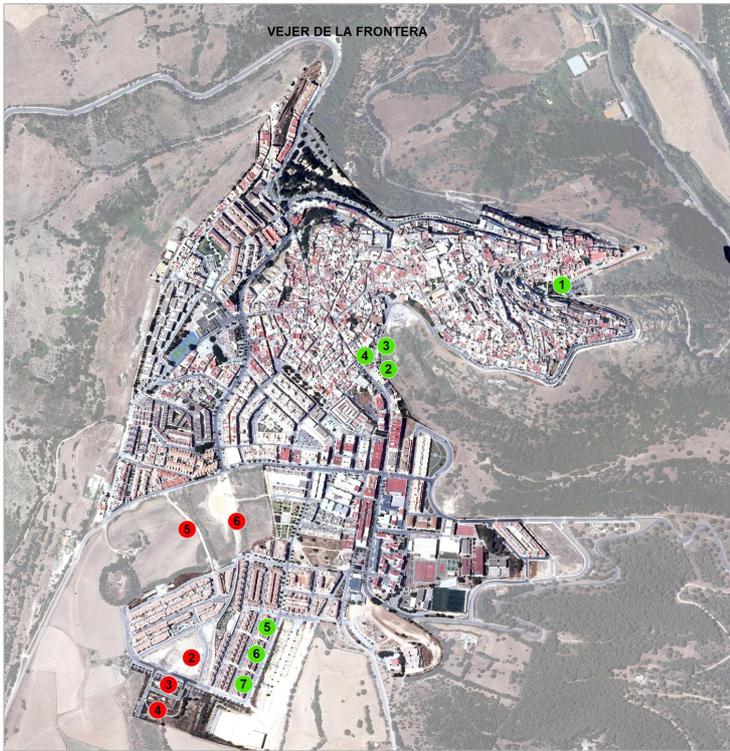
**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER



**PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA. VEJER DE LA FRONTERA.**

Fuente: Elaboración propia a partir de datos proporcionados por el Ayuntamiento de Vejer de la Frontera.

VIVIENDAS MUNICIPALES	
<b>Localización</b>	
1	C/ Paseo de Cobijadas
2	C/ Miralles
3	C/ Miralles
4	C/ Miralles
5	San Miguel, C/ Higuera de Lucas
6	San Miguel, C/ Higuera de Lucas
7	San Miguel, C/ Higuera de Lucas
PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO	
<b>Localización</b>	
1	Paraje Varelo, Polígono 21, Parcela 11
2	C/ Almirante Collingwood
3	C/ Comandante Alcedo y C/ Comandante Alcalá Galiano
4	C/ Comandante Alcedo y C/ Comandante Alcalá Galiano
5	El Valle - San Miguel
6	Av/ Andalucía y C/ Alfonso Lasso de la Vega

**Patrimonio Municipal**  
● Viviendas Municipales  
● Patrimonio Municipal del Suelo



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

II. ACTUACIONES PREVISTAS

EJE	OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACTUACIÓN	EVALUACIÓN ECONÓMICA	TEMPORALIZACIÓN Y PRIORIDAD	UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN	
VIVIENDA	1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque residencial existente.	A. Reducir y mitigar los desahucios.	A1	Se establecerán protocolos pertinentes del servicio de atención a la ciudadanía del "Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios" (PVRA1620 Art. 12), PEV1821 Programa 3: Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual	Sin asignación	2019 – 2022	En todo el municipio
			B1	Intermediar en el mercado del arrendamiento de viviendas y asegurar los riesgos, según las medidas PVRA1620 Art. 41. Programa de Intermediación	Descrita en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad media	Viviendas privadas
		B. Fomentar el alquiler de viviendas.	B2	Se facilitará el acceso a una vivienda en alquiler a las unidades de convivencia que no tengan posibilidades de hacer frente a los pagos mediante las ayudas PVRA1620 Art. 42. Programa de ayudas a personas inquilinas, PEV1821 Programa 2: Ayudas al alquiler de vivienda	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad alta	En todo el municipio
			B3	Se ayudará a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial autonómico que acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 55. Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.	Descrita en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad alta	Parque público residencial autonómico.
			B4	Poner en el mercado del alquiler edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, mediante las ayudas PVRA1620 Art. 43. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas	Descrita en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad baja	Viviendas deshabitadas
	D. Fomento de la compra de viviendas	C. Favorecer el acceso a viviendas adecuadas.	C1	Garantizar la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita. PVRA1620 Art. 49. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas	Descrita en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad baja	En todo el municipio
		D1	Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas. Programa municipal de ayuda a los jóvenes	Promoción de viviendas en proceso	2019 – 2020 Prioridad alta	c/ La fuente 10 - c/Misericordia 1	
	2. Facilitar la ampliación del parque residencial.	E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	E1	Se fomentará el parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PVRA1620 Art. 38 Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso, PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler E1.1 Edificio en c/ La fuente 10 - c/Misericordia 1. Con destino a alquiler para estudiantes.	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad media	Suelos o edificios de titularidad pública
			E2	Se fomentará el parque privado de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, mediante las ayudas en PEV1821 Programa 4: Fomento del parque de vivienda en alquiler	Descrita en PEV1821 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad alta	En todo el municipio
			E3	Se fomentará construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, PVRA1620 Art. 44ss Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción	Cesión de suelo y ayudas descritas en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad alta	Suelos o edificios de titularidad pública
E4			Se promocionarán viviendas públicas municipales protegidas en régimen de venta	Sin asignación	2019 – 2022 Prioridad baja	Suelos o edificios de titularidad pública	
E5			Se facilitará y gestionará la incorporación, para su cesión de uso al parque público de vivienda, de las viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular, PVRA1620 Art. 56ss Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso	Descrita en PVRA1620 (ver L6)	2019 – 2022 Prioridad baja	Viviendas deshabitadas u ocupadas de forma irregular	



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo. Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

REHABILITACIÓN	F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	E6	Iniciar la inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)	16.000€	2019 – 2022 Prioridad alta	Solares en suelo urbano consolidado	
		E7	Fomentar la promoción de viviendas (o de su rehabilitación) para destinarlas al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados, <b>PEV1821 Programa 9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad</b>	Sin asignación	2019 – 2022 Prioridad baja	En todo el municipio	
	3. Eliminar los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G. Prevenir los asentamientos chabolistas y transformar la infravivienda.	G1	Se trabajará en la prevención, y eliminación y sustitución de las viviendas en condiciones de infravivienda. <b>PVRA1620 Art.63ss, Programa de transformación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural</b>	Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2022 Prioridad baja	Infravivienda
			G2	Se trabajará en la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas: <b>PVRA1620 Art.68ss, Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural,</b>	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2022 Prioridad baja	Actualmente no procede.
	4. Fomentar la rehabilitación residencial.	H. Promover la rehabilitación, conservación y mantenimiento del parque residencial.	H1	Fomentar la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.72ss Programa de rehabilitación autonómica de edificios, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural</b>	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2022 Prioridad alta	Edificios, en todo el municipio.
			H2	Fomentar la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.78ss Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, PEV1821 Programa 7: Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural</b>	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2022 Prioridad alta	Viviendas, en todo el municipio.
			H3	Se fomentará la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal en edificios de viviendas y en viviendas. <b>PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas</b>	Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2022 Prioridad alta	En todo el municipio.
			H4	Se fomentará la mejora de la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, bajo los programas <b>PVRA1620 Art.83 Programa de adecuación funcional básica de viviendas, PEV1821 Programa 6: Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas</b>	Descrita en PVRA1620 Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2022 Prioridad alta	Personas mayores o personas con discapacidad
			H5	Otras actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial bajo el <b>PVRA1620 Art. 88. Actuaciones de rehabilitación singular</b>	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2019 – 2022 Prioridad media	En todo el municipio.
			H6	Fomentar las obras correspondientes al deber de conservación y rehabilitación de edificios (art. 155 LOUA), contemplando la ejecución subsidiaria a costa del obligado (con posibilidad de explotación conjunta del inmueble) o la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del propietario incumplidor.	Sin asignación (ver E6)	2018 – 2022 Prioridad alta	Edificios en suelo urbano consolidado.
H7			Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. <b>Plan Municipal de Rehabilitación 2019. 50 unidades.</b>	150.000€	2019 Prioridad alta	Familias solicitantes en función de ingresos	
I. Incentivar la rehabilitación	I1	Se facilitarán las actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas, según <b>PVRA1620 Art.84ss Programa de rehabilitación energética del parque público residencial, Programas de la</b>	Descrita en PVRA1620	2019 – 2022 Prioridad baja	Viviendas de titularidad pública		



**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

INFORMACIÓN Y GESTIÓN	5. Incentivar la rehabilitación urbana.	J. Rehabilitar y regenerar los espacios públicos en clave de sostenibilidad.	energética del parque residencial	Agencia Andaluza de la Energía, PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas	Descrita en PEV1821(ver L6)		
			I2	Se promoverán las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencia colectiva, mediante los programas de la Agencia Andaluza de la Energía, y del PEV1821 Programa 5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas	Descrita en programas de la AAE. Descrita en PEV1821(ver L6)	2019 – 2022 Prioridad media	En todo el municipio.
			J1	PVRA1620 Art. 89. Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2018-2020 Prioridad alta	
			J2	PVRA1620 Art. 95ss. Programa de Regeneración del espacio público urbano	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2018 Prioridad alta	
			J3	PVRA1620 Art. 95ss. Programa de Regeneración del espacio público urbano – Inversión Territorial Integrada 2014-2020 (ITI Cádiz) Sectores turísticos y comerciales.	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2018 Prioridad alta	
	J4	Inversión Territorial Integrada 2014-2020 (ITI Cádiz) Proyectos culturales	Descrita en ITI Cádiz (ver L6)	2018 Prioridad alta			
	J5	PVRA1620 Art. 95ss. Programa para la rehabilitación de edificios públicos.	Descrita en PVRA1620(ver L6)	2018 Prioridad alta	Edificio en c/ La fuente 10 - c/Misericordia 1.		
	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	K1	Creación y mantenimiento de la Oficina Municipal de la Vivienda, que de información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).	60.000€	2019-2022 Prioridad alta	-
	K2	Desarrollar jornadas sectoriales trimestrales participativas: Mesa de la Vivienda	-	2019 Prioridad alta			
	7. Desarrollar los trabajos pertinentes en materia de vivienda.	L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	L1	Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	15.000€	2022 Prioridad media	Ámbito municipal
L2	Declaración de Viviendas Deshabitadas	15.000€	2019-2022 Prioridad media		Ámbito municipal		
L3	Plan Municipal de Accesibilidad	15.000€	2020 Prioridad alta		Ámbito municipal		
L4	Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas	8.000€	2018 Prioridad alta		Ámbito municipal		
L5	Redacción de Ordenanza Reguladora de la Cesión de Solares, Edificios y Locales Públicos	4.000€	2020		Ámbito municipal		
L6	Gestión de la bolsa municipal de vivienda, como complemento para la solicitud de las ayudas descritas en los planes de vivienda autonómicos y estatales. (La cantidad descrita es en concepto de complemento a las ayudas)	60.000€	2019-2022 Prioridad alta		-		

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

EJE	OBJETIVO	ESTRATEGIA	ACTUACIÓN	Financiación Municipal		
				EVALUACIÓN ECONOMICA	TEMPORALIZACIÓN Y PRIORIDAD	UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN
1. Favorecer el acceso y uso eficiente del parque de viviendas.		D. Fomento de la compra de viviendas	D1 Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas. <b>Programa municipal de ayuda a los jóvenes</b>	Promoción de viviendas en proceso	2019 – 2020 Prioridad alta	c/ La fuente 10 - c/Misericordia 1
		E. Ampliar el parque residencial de viviendas.	E6 Iniciar la inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)	16.000€	2019 – 2022 Prioridad alta	Solares en suelo urbano consolidado
		F. Favorecer los mecanismos de cesión de uso del suelo público.	F1 Adquisición de suelos o edificios. Se facilitará la cesión de uso de estos suelos o edificios públicos de titularidad municipal para la promoción de cooperativas de viviendas, con posibilidad de incorporar espacios para la realización de actividades económicas por parte de entidades de economía social.	530.000	2019 – 2022 Prioridad alta	Suelos y edificios disponibles en el mercado
		H. rehabilitación, conservación y mantenimiento	H7 Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. <b>Plan Municipal de Rehabilitación 2019</b> , 50 unidades.	150.000€	2019 Prioridad alta	Familias solicitantes en función de ingresos
INFORMACIÓN Y GESTIÓN	6. Informar en materia de vivienda a la ciudadanía.	K. Organizar una oficina de asistencia técnica en materia de vivienda.	K1 Creación y mantenimiento de la Oficina Municipal de la Vivienda, que de información y soporte al ciudadano sobre acceso a la vivienda y la rehabilitación de la misma, además de gestionar el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).	60.000€	2019-2022 Prioridad alta	-
		L. Impulsar las políticas públicas y los planes interadministrativos en materia de vivienda.	L1 Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	15.000€	2022 Prioridad media	Ámbito municipal
	L2 Declaración de Viviendas Deshabitadas	15.000€	2019-2022 Prioridad media	Ámbito municipal		
	L3 Plan Municipal de Accesibilidad	15.000€	2020 Prioridad alta	Ámbito municipal		
	L4 Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas	8.000€	2018 Prioridad alta	Ámbito municipal		
	L5 Redacción de Ordenanza Reguladora de la Cesión de Solares, Edificios y Locales Públicos	4.000€	2020	Ámbito municipal		
	L6 Gestión de la bolsa municipal de vivienda, como complemento para la solicitud de las ayudas descritas en los planes de vivienda autonómicos y estatales. (La cantidad descrita es en concepto de complemento a las ayudas)	60.000€	2019-2022 Prioridad alta	-		

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER

RESUMEN DEL CUADRO ECONÓMICO MUNICIPAL TEMPORALIZADO

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
E6 Iniciar la inclusión de parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, para la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación (art. 150 LOUA)		4.000 €	4.000 €	4.000 €	4.000 €	16.000 €
F1 Adquisición de suelos o edificios para la promoción de cooperativas de viviendas		80.000 €	150.000 €	150.000 €	150.000 €	530.000 €
H7 Ayudas a familias para rehabilitación y mejora de las condiciones de habitabilidad. Plan Municipal de Rehabilitación 2019. 50 unidades.		150.000 €				150.000 €
K1 Creación y mantenimiento de la Oficina Municipal de la Vivienda		15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	60.000 €
L1 Revisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo					15.000 €	15.000 €
L2 Declaración de Viviendas Deshabitadas		6.000 €	3.000 €	3.000 €	3.000 €	15.000 €
L3 Plan Municipal de Accesibilidad			15.000 €			15.000 €
L4 Creación del Registro Público de Solares y Edificaciones Ruinosas	8.000 €					8.000 €
L5 Redacción de Ordenanza Reguladora de la Cesión de Solares, Edificios y Locales Públicos			4.000 €			4.000 €
L6 Complemento a Planes Autonómico y Estatal, otros proyectos.		15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	60.000 €
	8.000 €	270.000 €	206.000 €	187.000 €	202.000 €	873.000 €

Firmado digitalmente por  
MONTAÑES ROMERO MARIA  
DOLORES - 06987913F  
Nombre de reconocimiento (DN):  
c=ES,  
serialNumber=IDCES-06987913F,  
givenName=MARIA DOLORES,  
sn=MONTAÑES ROMERO,  
cn=MONTAÑES ROMERO MARIA  
DOLORES - 06987913F  
Fecha: 2018.11.08 12:49:44 +01'00'



Firmado por AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA Fecha y Hora 08/11/2018 14:11:00  
SELLO DE TIEMPO: Fecha de generación 08/11/2018 14:11:00 Algoritmo SHA256WITHRSA Emitido por CN=AC Administración Pública,2.5.4.5=#130951323832363030344a,OU=CERES,O=FNMIT-  
Página 137 / 137

**DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente Documento, que consta de un total de 137 páginas, ha sido aprobado inicialmente por el Pleno Municipal en sesión ordinaria, celebrada el día 12 de noviembre de 2018.

LA SECRETARIA GENERAL  
DEL EXCMO AYUNTAMIENTO DE VEJER DE LA FRONTERA.



Fdo: Carolina Polo Sánchez.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE VEJER