



DON ANTONIO FERNÁNDEZ GÓMEZ, SECRETARIO DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ESTA CIUDAD DE ARACENA. HUELVA.

CERTIFICO:

Que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aracena 2017-2020 fue aprobado inicialmente por este Excmo. Ayuntamiento, en su sesión ordinaria, del día 26 de enero de 2.017.

Que fue expuesto al público, por el plazo de veinte días hábiles, en el Boletín Oficial de la Provincia de Huelva, n.º 27 de 10 de febrero de 2.017.

Que en el citado trámite esencial de información pública, se presentó una alegación, por parte del Grupo Municipal de Izquierda Unida.

Que, por acuerdo del Excmo. Ayuntamiento Pleno, en su sesión ordinaria del día 30 de marzo de 2.017, se admitió, en parte, la primera alegación y se rechazaron las demás, formuladas por el Grupo Municipal de Izquierda Unida y se aprobó definitivamente el citado Plan.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aracena 2017-2020, cuyo contenido es el siguiente:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARACENA

Ayuntamiento de Aracena

Plaza de Santa Catalina S/N, Aracena. 21200 Huelva. Tfno. 959126276. Fax: 959127037



2.017 - 2.020

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARACENA 2.017 - 2.020

PRESENTACIÓN

El disponer de una vivienda digna no sólo es una necesidad básica de toda persona, sino también un derecho reconocido en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía para Andalucía y diversa normativa de desarrollo, que atribuyen al Estado y a las comunidades autónomas la responsabilidad y competencia para hacerlo efectivo, no obstante el Ayuntamiento de Aracena, desde lo limitado de sus competencias y recursos, ha colaborado activamente con ambas administraciones y ha puesto en marcha iniciativas propias para contribuir a ello en su ámbito territorial.

El desarrollo de anteriores planes municipales de vivienda ha permitido la construcción de 251 viviendas protegidas, así como más de 350 actuaciones de rehabilitación, suponiendo una apuesta política decidida y sin precedentes que ha convertido a Aracena en uno de los municipios más activos de Andalucía en política pública de vivienda, si bien en los últimos años la ausencia de planes estatales y autonómicos para tal fin (con la consiguiente ausencia de recursos) ha imposibilitado el desarrollo de actuaciones programadas.

Aún siendo relevante el esfuerzo realizado y de justicia reconocerlo, no es suficiente, ya que el dinamismo y la propia evolución demográfica de Aracena y sus aldeas por una parte y las consecuencias de la prolongada



crisis económica que padece nuestro país por otra, hacen que numerosos aracenses sigan sin tener adecuadamente resueltas sus necesidades residenciales, bien a través del acceso a una vivienda nueva o bien a través de la mejora de las condiciones de habitabilidad de su casa actual. Por ello, con el aval de lo hasta ahora realizado y la experiencia adquirida en su desarrollo, es necesario renovar la disposición y seguir avanzando en la misma dirección para ofrecer a cada ciudadano y ciudadana, en un tiempo razonable, respuestas concretas, eficaces y ajustadas a sus circunstancias.

Esa es la finalidad fundamental del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aracena 2017 - 2020 que aquí presentamos, fruto de un profundo estudio y conocimiento de la situación local en esta materia (del parque residencial existente y del mercado inmobiliario, de la demanda real y de los perfiles y aspiraciones de esos demandantes), de los instrumentos oportunos y del marco normativo estatal y autonómico actual (en el que obligatoriamente nos tenemos que mover) y de los recursos patrimoniales y económicos existentes (que no siempre son los deseados, ni los precisos). Se trata de una propuesta ambiciosa en sus objetivos, pero desde el rigor y el posibilismo: se ha conseguido suelo para el patrimonio municipal, se han alcanzado acuerdos con propietarios de terrenos y promotores privados, se ha revisado y modificado cuanto ha sido necesario la normativa urbanística municipal, se han creado herramientas administrativas y programas específicos, se han redactado proyectos....

No partimos, pues, de cero, sino que el presente plan se cimienta en un trabajo de años y se articula en proyectos concretos y determinados, cuya ejecución implica la movilización de un significativo volumen de recursos, tanto públicos como privados, lo que también afecta positivamente a la economía local en su conjunto y, especialmente, a nuestras empresas constructoras, con su correspondiente incidencia en el mantenimiento y generación de empleo.

Todos necesitamos un hogar en el que referenciar nuestra cotidianidad, por eso la vivienda no puede ser un lujo, sino que ha de considerarse un derecho, un recurso básico para que cada persona pueda hacer realidad su proyecto vital.

Conscientes de ello y sabiendo que sus resultados dependerán en gran medida de la apuesta que por las políticas de vivienda realicen en los próximos años las administraciones estatal y autonómica, hemos volcado en la elaboración de este plan mucho esfuerzo y entusiasmo, y tampoco en su desarrollo va a faltar energía y determinación, dando así forma a un compromiso serio e ilusionante con los ciudadanos y ciudadanas de Aracena y sus aldeas en general y, singularmente, con los que demandan respuestas en materia de vivienda.

Manuel Guerra González
Alcalde de Aracena

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Ayuntamiento de Aracena

Plaza de Santa Catalina S/N, Aracena. 21200 Huelva. Tfno. 959126276. Fax: 959127037



1.- LA LEY 1/2.010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

En su vocación por situarse a la vanguardia de conquistas y derechos sociales, Andalucía dispone desde marzo de 2.010 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, una iniciativa pionera de la Junta de Andalucía que reguló por primera vez en España el ejercicio del derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna y adecuada, si bien la crisis económica que ha atravesado nuestro país en estos años ha condicionado su plena aplicación y sus resultados.

Esta norma determina las obligaciones que deben asumir las diferentes administraciones públicas para hacer efectivo ese derecho y establece su exigibilidad por parte de los ciudadanos andaluces ante los tribunales de justicia. Como aspectos más relevantes de esta Ley podemos citar los siguientes:

- Fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler, a todas las personas que reúnan estos requisitos (con los que se trata de dar cobertura a todos aquellos, especialmente los jóvenes, a los que, tanto la dinámica especulativa como la crisis económica y social, han expulsado del mercado de la vivienda) :

-Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM (en torno a 36.000 € brutos anuales de ingresos de la unidad familiar).

-Tener vecindad administrativa en un municipio andaluz.

-No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.

-Estar inscrito en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

- Se define con claridad, y por primera vez, qué se entiende por vivienda digna y adecuada, en base a tres criterios: habitabilidad, accesibilidad y calidad.

- En ningún caso se plantea el simplismo (por imposible) de que todo el mundo tenga derecho a una vivienda gratis y que las administraciones tengan que proporcionársela, pero sí se pone límite al esfuerzo que los ciudadanos deben realizar para acceder a una vivienda, por lo que las ayudas públicas deben dirigirse a garantizar que el endeudamiento de la unidad familiar no supere el tercio de su renta, en caso de compra de vivienda, y el cuarto de su renta, cuando se trate de viviendas en alquiler.

- Se establecen unos instrumentos para materializar el ejercicio de este



derecho:

-El Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida, con el que deberá contar cada municipio.

-El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo elaborado por la Junta de Andalucía.

-Los planes municipales de vivienda y suelo.

-Las reservas de suelo para vivienda protegida, que cada ayuntamiento incluirá en su planeamiento para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los planes de vivienda andaluz y municipal.

- Se contempla la conservación, el mantenimiento y la rehabilitación del parque de viviendas existentes como otro instrumento para promover el derecho a la vivienda, apostando por la puesta en valor y la recuperación integral de centros históricos y barrios como espacios para la convivencia y la cobertura de las necesidades de sus habitantes.

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

- La Ley establece que será la Junta de Andalucía quien, en el marco de sus competencias, fijará los recursos económicos destinados a promover el derecho a la vivienda, incluyendo la gestión de las ayudas estatales.

- Se crea el Observatorio de la vivienda de Andalucía, órgano participado por agentes sociales, empresariales y colectivos del sector, para la planificación, el estudio y el análisis de la realidad social y económica que caracteriza al sector en nuestra comunidad.

- La ley cuenta con el aval del respaldo de la mesa de Concertación Local (donde están representados todos los ayuntamientos andaluces), el Consejo Económico y Social de Andalucía, el Consejo Consultivo de Andalucía y diversas organizaciones de consumidores y vecinos.

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

- No se garantiza la titularidad de una vivienda, sino el derecho a ser titular.

- Las administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los planes de vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.



- Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las administraciones, en su caso, ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

2.- BALANCE DE ANTERIORES PLANES MUNICIPALES DE VIVIENDA DE ARACENA.

La formulación y desarrollo de diversos planes municipales en las dos últimas décadas ha supuesto la mayor apuesta en materia de vivienda protegida de nuestra historia, colocando a nuestro municipio entre los más dinámicos de Andalucía en cuanto a promoción y gestión de vivienda pública, pero también en cuanto a apoyo a la rehabilitación del parque residencial, especialmente del Conjunto Histórico y de las Aldeas.

En total se ha promovido a través de la Empresa Municipal "Vivienda y Desarrollo de Aracena S.L." la construcción de 251 viviendas, de distintas tipologías y regímenes, para dar respuesta y adaptarse a las necesidades diversas de cada persona.

En concreto, las nuevas viviendas protegidas construidas, con una inversión global superior a los 18.000.000 €, son las siguientes:

- LA UMBRÍA: 4 Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial, con una inversión de 189.368 €.
- ATANOR: 20 Viviendas de Protección Oficial en Régimen de Cofinanciación, con una inversión de 1.058.831 €.
- VALDEZUFRE: 10 Viviendas de Protección Oficial en Régimen de Cofinanciación, con una inversión de 516.529 €.
- RODEO: 30 Viviendas en Régimen Autónomo de Protección Pública en Alquiler, con una inversión de 1.639.633 €.
- CERCADO DE REYES: 120 Viviendas de Protección Oficial (56 en Régimen Especial y 64 en Régimen General), con una inversión de 10.204.526 €.
- CASTAÑUELO: 12 Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial, con una inversión de 836.198 €.
- CARBONERAS: 6 Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial, con una inversión de 367.337 €.
- FERIA: 22 Viviendas de Protección Oficial en Régimen Especial para Jóvenes, con una inversión de 1.674.473,55 €, más urbanización.
- ANTIGUA FÁBRICA DE CORCHO: 27 Alojamientos Protegidos en Régimen de Alquiler de Renta Básica, con una inversión de 1.781.812,78 €.



Por otra parte, se han acometido 359 intervenciones de rehabilitación, que han mejorado las condiciones de habitabilidad de otras tantas viviendas y la calidad de vida de quienes residen en ellas:

- 11 intervenciones del Programa de Transformación de la Infravivienda, con una inversión pública de 210.000 €.

- 143 actuaciones del Programa de Rehabilitación Autonómica, gestionadas a través del Área de Rehabilitación Concertada del Centro Histórico de Aracena, con una aportación de la Junta de Andalucía de 1.253.145,91 € y una inversión total de 1.888.487,92 €.

- 93 actuaciones del Programa de Rehabilitación Autonómica en las aldeas de Aracena, con una aportación de la Junta de Andalucía de 610.182,25 € y una inversión global de 1.079.864,5 €.

- 112 ayudas gestionadas desde los Servicios Sociales Municipales del Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas para personas mayores y personas con discapacidad y movilidad reducida, con una subvención global en torno a los 125.000 €.

En total casi 360 actuaciones de rehabilitación, de mayor o menor calado, que han movilizado recursos por un valor superior a los 3.100.000 € y que han contado con el respaldo de más de 2.000.000 € de fondos públicos (con una incidencia muy notable para las pequeñas empresas constructoras de la localidad que, en la inmensa mayoría de los casos, son las que han ejecutado las obras).

3.- LA VIVIENDA EN ARACENA HOY

3.1.- Análisis socio-demográfico general y análisis de la necesidad de vivienda.

A pesar del progresivo y general despoblamiento de las zonas rurales y el consiguiente aumento y concentración de la población en las áreas urbanas y del litoral andaluz, Aracena es uno de los escasos municipios del interior de nuestra provincia que ha conseguido, no sólo mantener su población, sino también experimentar un lento pero continuo crecimiento, especialmente acentuado en las últimas décadas. Así, de los 6.827 habitantes empadronados el 1 de enero 2.000, se pasó a 7.816 el 1 de enero de 2.010, siendo 8.301 las personas que figuran en el Padrón Municipal de Habitantes a 1 de enero de 2017, lo que supone un incremento de 1.474 residentes (un 21,59% más que hace 17 años).

Al margen de que haya podido realizarse una más eficiente gestión del propio instrumento del Padrón Municipal, esos datos objetivos constatan que no sólo se ha conseguido, en gran medida, fijar a la población autóctona, sino que también han llegado nuevos vecinos movidos por distintas causas, como la búsqueda de mejores oportunidades laborales y



económicas o la posibilidad de acceder a la cantidad y calidad de servicios disponibles (administrativos, sanitarios, sociales, educativos, culturales, deportivos...), que inciden en una mayor calidad de vida y bienestar. Su procedencia es diversa:

- De los pueblos del entorno.
- Aracenses que un día emigraron y ahora regresan.
- Profesionales (principalmente de las Administraciones Estatal, Autonómica y Provincial, o de ciertas empresas con sede o sucursal en nuestra ciudad) que eligen Aracena para trabajar o son destinados a la misma y deciden establecerse indefinidamente.
- Esos mismos profesionales que trabajan en otros municipios de la Sierra (e incluso de la Cuenca Minera) y que encuentran mayores alicientes para residir en Aracena.
- Inmigrantes (destacando los procedentes de Rumanía e Iberoamérica) que llegan por motivos laborales, si bien es un colectivo que, como en el resto de España y como consecuencia de la crisis económica, ha descendido en los últimos años.

Por tramos de edad la configuración poblacional presenta unas cifras bastante homogéneas, y unas variaciones no excesivamente significativas en los

últimos 16 años:

- 0 - 9 años: 11,04% (-0,56).
- 10 - 19 años: 10,78% (-2,52).
- 20 - 29 años: 11,78% (-3,09).
- 30 - 39 años: 14,55% (-2,21).
- 40 - 49 años: 15,57% (+3,27).
- 50 - 59 años: 14,58% (+5,78).
- 60 - 69 años: 9,09% (-0,78).
- 70 - 79 años: 6,54% (-2,04).
- 80 - 89 años: 4,88 % (+1,63)
- 90 - 99 años: 1,14% (+0,54)
- 100 - 109 años: 0,06% (+0,01)

Aunque, en línea con la evolución del conjunto del país se aprecia una cierta tendencia a que ganen más peso los tramos de mayor edad (especialmente a medida que van ganando años los nacidos durante la explosión de natalidad producida en torno a los años sesenta del siglo pasado), Aracena sigue manteniendo un buen nivel de población infantil y juvenil, como demuestra el número de niños y jóvenes matriculados en sus centros escolares:

- Escuela Infantil "La Jara": 66 [alumn@s](#).
- Escuela Infantil "La Colmenita": 108 [alumn@s](#).
- Centro de Educación Infantil "La Julianita": 314 [alumn@s](#).
- Colegio de Educación Primaria "José Nogales": 596 [alumn@s](#).
- Instituto de Educación Secundaria "San Blas": 1.161 [alumn@s](#) (a los que habría que sumar los 270 matriculados en Educación Secundaria para Adultos).

A la vista de todos estos datos podemos concluir, por tanto,

Ayuntamiento de Aracena



considerando una evolución positiva del crecimiento poblacional en términos similares a los de la última década, al igual que estima el nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

En cuanto al número de unidades de uso residencial existentes, según datos catastrales, es de 4.863, lo que supone una media de 1,71 empadronados por vivienda, cifra que debe ser matizada en función de una serie de factores, tales como el cambio social en la composición de las familias y el aumento de hogares mono parentales y unipersonales, un importante número de residentes no censados que habitan de forma estable en Aracena y una significativa bolsa de viviendas de segunda residencia que se nutre de dos segmentos: el de los locales que emigraron pero mantienen su casa en el pueblo y regresan en ciertas fechas, y el de los foráneos que adquirieron su casa en la Sierra como segunda residencia, fenómeno creciente este segundo en los últimos años con el auge del turismo rural.

Por otra parte, la dinámica del mercado de la vivienda en nuestro país en las dos últimas décadas no puede entenderse sin el impacto provocado por la conocida "burbuja inmobiliaria" (alentada, en gran parte, por la Ley del Suelo de 2.002, de marcado perfil liberalizador, y las facilidades que para el crédito otorgaron las entidades financieras) pudiéndose apreciar diferentes consecuencias tanto antes como después de su estallido.

Así, en un primer momento, el desorbitado encarecimiento de la vivienda motivado, entre otros, por el precio desorbitado del suelo, los altos márgenes de beneficio en la construcción y promoción, la rápida revalorización de los inmuebles alentada por la inversión especulativa o porque un importante número de las viviendas construidas por la iniciativa privada se destinaron preferentemente a la oferta de segunda residencia, expulsó del mercado a un buen número de personas con necesidad de acceder a su primera vivienda, especialmente los jóvenes, con rentas medias o bajas.

Posteriormente, la crisis económica y el desplome del sector inmobiliario también han agravado las dificultades para acceder a una vivienda a una buena parte de nuestra población.

Ello se refleja en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, puesto en marcha el 1 de febrero de 2.010, que en la actualidad cuenta con 226 inscripciones, del estudio de las cuales puede obtenerse una foto aproximada de la demanda de vivienda actual en nuestro municipio y del perfil de los demandantes, lo cual resulta esencial a la hora de planificar las actuaciones contempladas en este Plan Municipal, su número y sus tipologías. Los datos más relevantes a tener en cuenta para ello serían los siguientes:

- El número total de solicitudes hasta la fecha referida es de 226, de las cuales 148 (el 65,5 %) tienen un único titular (78 hombres y 70 mujeres) y 78 (el 34,5 %) corresponden a dos titulares, es decir, a parejas. Por ello el número de personas solicitantes, sumando las que lo hacen de forma individual o conjuntamente con otra, es de 304.



- En cuanto a la edad, aproximadamente el 50% de los solicitantes son menores de 35 años.
- Respecto al régimen de propiedad preferido las alternativas elegidas se reparten de la siguiente forma:
 - El 6,3% de solicitudes señalan la compra.
 - El 10,3% de solicitudes señalan el alquiler.
 - El 16,5 de solicitudes señalan el alquiler con opción a compra.
 - El 10,7% de solicitudes señalan compra o alquiler con opción a compra.
 - El 36,6% de solicitudes señalan el alquiler o el alquiler con opción a compra.
 - El 19,6% de solicitudes señalan indistintamente las tres posibilidades.
- Esas preferencias no siempre se ajustan a las posibilidades económicas de los solicitantes, al menos según los ingresos que en muchos casos declaran, así tenemos el siguiente perfil de ingresos:
 - En 44 solicitudes no se declaran ingresos.
 - En 97 solicitudes los ingresos declarados son inferiores al IPREM.
 - En 74 solicitudes los ingresos declarados oscilan entre 1 y 2,5 veces el IPREM.
 - En 11 solicitudes los ingresos declarados están entre 2,5 y 5,5 veces el IPREM.

Más allá de los datos objetivos y numéricos, del seguimiento y trabajo de los Servicios Sociales Municipales con personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Aracena se desprende la existencia de siete unidades familiares en riesgo de exclusión social, así como otras 48 que, aún siendo familias estructuradas y perfectamente integradas, padecen una situación de grave necesidad social por carecer de recursos económicos suficientes para cubrir sus necesidades básicas, presentando una situación económica bastante precaria, siendo uno de los principales problemas que presentan el pago del alquiler mensual ante la falta o insuficiencia de recursos económicos.

Por otra parte los Servicios Sociales Municipales no tienen constancia de la existencia de ninguna persona sin hogar/sin techo en el municipio y respecto a las situaciones de desahucio, a los casos que han ido produciéndose se les ha dado respuesta a través de la adjudicación de alguna de las viviendas que integran el Parque Municipal de Viviendas en alquiler o a través de ayudas puntuales al pago de la hipoteca o el alquiler, dentro del Plan Integral de Apoyo al Derecho a la Vivienda del Ayuntamiento de Aracena.

3.2.- Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio.

El presente documento pretende plasmar un breve análisis sobre el



estado del parque de viviendas existentes en Aracena, tomando como base los datos incluidos en el Plan General de Ordenación Urbanística de Aracena (*aprobado por resolución de 7 de mayo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y publicado en BOJA nº 117, de 19 de junio de 2.014*) y el conocimiento de la situación a día de hoy, derivado de la observación e interpretación directa.

Se adjuntan al presente informe partes de la memoria del PGOU que, de una forma más genérica, aportan datos relevantes a éste análisis.

En cuanto a la estructura urbana residencial, esta responde (conforme describe el PGOU) a que “dentro del uso residencial es claramente predominante el unifamiliar, observando que en la ciudad de Aracena, una parte de lo que en origen era unifamiliar, ha sido reformado y transformado en dos viviendas, ocupando una de ellas la planta baja, dejando un pequeño acceso para la otra vivienda que ocupa la planta superior. El residencial plurifamiliar constituye una pequeña parte del total (4%) y se localiza principalmente también en Aracena, siendo algo prácticamente inexistente en las aldeas”.

Físicamente el uso residencial se extiende por la totalidad del casco urbano, salvo la zona industrial ubicada al noroeste del núcleo, alternándose en gran medida el uso residencial unifamiliar con el plurifamiliar, sobre todo fuera del ámbito del Conjunto Histórico.

El parque de viviendas existentes en Aracena, en suelo urbano consolidado, asciende a 3.483 unidades, según los datos del PGOU, que supondrían un aumento con respecto al año 2.001 de 469 viviendas (+15,5%).

El grado de obsolescencia del parque residencial varía sustancialmente en función de las zonas en que se puede dividir el núcleo urbano, presentando un alto grado de obsolescencia en el ámbito del Conjunto Histórico (según el Plan Especial de en torno al 50%) y siendo mucho menor en el resto del suelo urbano destinado al residencial. En los últimos años se viene observando una elevara reposición y actualización de inmuebles en el Conjunto Histórico, lo cual ha reducido en gran parte ese elevado grado de obsolescencia, pudiendo evaluarse entorno al 20 % en el Conjunto Histórico.

De las viviendas del parque residencial que pudieran estar vacías o en desuso no se tienen datos absolutamente precisos, si bien ya el dato estadístico del año 2.001 determinaba que 123 viviendas se encontraban vacías (en torno al 4 %). Teniendo en cuenta el nivel de desarrollo del municipio en los últimos años y la ocupación que se viene observando, podría haber aumentado la proporción en cuanto a viviendas vacías respecto al dato del año 2.001, sin que se pueda determinar exactamente en este momento su cuantía.

Sobre las viviendas que se pudieran encontrar en situación de



infravivienda no se poseen datos concretos, no obstante y considerando los datos anteriores se podría estimar que entorno al 2-3 % de las viviendas podrían encontrarse en dicha situación, precisando de actualizaciones o intervenciones para cumplimiento de las condiciones mínimas de habitabilidad.

3.3.- Recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.

En la actualidad integran el Patrimonio Municipal del Suelo las siguientes propiedades:

- Terrenos adquiridos por el Ayuntamiento, mediante el sistema de expropiación, entre las calles **Almendros y Boleta**, con una superficie de 6.627 m² y la posibilidad de construir 20 viviendas.

- Terrenos e instalaciones del **antiguo Cuartel de la Guardia Civil** en la Avenida de Huelva, con una superficie de 3.006 m² y la posibilidad de construir 45 alojamientos protegidos.

- Terrenos en el sector de **“La Cornicabra”**, junto a la zona deportiva de la aldea de La Umbría, con una superficie de 3.600 m² y la posibilidad de construir 20 viviendas.

3.4- Parque Municipal de Viviendas en Alquiler.

En la actualidad la Empresa Municipal “Vivienda y Desarrollo de Aracena S.L.” es titular del siguiente patrimonio residencial destinado al alquiler:

- 30 Viviendas en Régimen Autonómico de Protección Pública en Alquiler, en las calles Rodeo, La Albuhera y Las Moreras, de las cuales 7 cuentan con dos dormitorios, 15 con tres dormitorios y 8 con cuatro dormitorios.

- 27 Alojamientos Protegidos en Régimen de Alquiler de Renta Básica, en la confluencia de las calles Alcalde Rafael Pérez Tello y Corcho, de los cuales 25 cuentan con una superficie de 45 m² y dos dormitorios y 2 con una superficie de 77,30 y tres dormitorios.

A día de hoy, todas esas viviendas y alojamientos se encuentran adjudicados por los procedimientos reglamentariamente establecidos y habitados por sus respectivos adjudicatarios, realizándose la supervisión del cumplimiento de las condiciones socioeconómicas por los Servicios Sociales Municipales y, en su caso, la renovación de los correspondientes contratos de alquiler, cada dos años, en el primer caso, y cada año, en el segundo.

3.5.- Informe de los Servicios Técnicos Municipales sobre la incidencia del planeamiento urbanístico en la satisfacción del derecho a la vivienda.



El presente documento pretende plasmar la incidencia que puede tener el planeamiento urbanístico municipal, en especial el Plan General de Ordenación Urbanística de Aracena (*aprobado por resolución de 7 de mayo de 2014, de la Delegación Territorial de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente en Huelva, emitida por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, y publicado en BOJA nº 117, de 19 de junio de 2.014*) en cuanto al nivel de satisfacción que puede ocasionar el mismo en el derecho a la vivienda.

Teniendo en cuenta que la principal medida, que desde el instrumento de planeamiento cabe tomar, es la reserva e impulso de la ejecución de vivienda de promoción pública o vivienda de protección pública, cabe reseñar que el PGOU establece una reserva de un total de 554 viviendas (139 en Suelo urbano No Consolidado y 415 en Suelo Urbanizable). Determinando posteriormente el PGOU que se atiende a lo previsto en el art.10 (y en la medida que le corresponde del art. 13) de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía en materia de programación y sistemas de obtención de suelo para VPP, en esa medida facilita (no sustituye) la funcionalidad del Plan Municipal de Vivienda y Suelo que debe redactar el Ayuntamiento coordinándolo con el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Además, en cuanto a la evolución de la población, determina el propio PGOU que: *La evolución de la población se pondera por dos vías, la mera proyección de la tendencia y la aplicación de los máximos posibles determinados por la previsión de capacidad definida por los parámetros o topes máximos que, en relación con el crecimiento demográfico, establece la LOUA y el POTA. Por el primer procedimiento y por mera aplicación lineal de la tasa de crecimiento en las dos últimas décadas (en torno al 20%) obtenemos una cifra de población a 10 años cercana a los 9.000 habitantes.*

Por el segundo procedimiento se deriva una cifra resultante, como decíamos, de aplicar a la población actual el incremento resultante de la traducción a población de la capacidad de vivienda de las unidades de ejecución y sectores incluidos en el PGOU, utilizando como parámetro de traducción el establecido en la "Orden de 29 de septiembre de 2008 por la que se regula el coeficiente aplicable para el calculo del crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico". Dicho coeficiente se establece en la citada Orden en 2,4 habitantes/vivienda. Este coeficiente debe aplicarse sobre las viviendas previstas en SUNC (412) y en SUzO y SUzS (1.028) resultando un total de viviendas de 1.440, equivalentes a 3.456 habitantes.

En función de lo determinado anteriormente cabe señalar que el PGOU ha realizado una reserva de vivienda suficiente y específica para con ello poder satisfacer convenientemente el derecho a la vivienda en el desarrollo del propio plan, conforme todas las determinaciones normativas existentes.



PROGRAMA DE ACTUACIÓN

1.- OBJETIVOS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ARACENA 2017-2020.

Desde la convicción de que el acceso a la vivienda es un derecho básico de toda persona que no puede estar al arbitrio de la dinámica del libre mercado, ni al exclusivo impulso de la rentabilidad económica, este Plan Municipal de Vivienda constituye un mecanismo de intervención pública para resolver sus necesidades residenciales a quienes el sector privado, por sí sólo, excluye de su iniciativa.

Partiendo de este principio esencial y general, el Plan se formula con una serie de objetivos precisos:

- Dar cumplimiento a las obligaciones que encomienda a los municipios la Ley 1/2.010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, y demás normativa sectorial.
- Ofrecer soluciones de vivienda ajustadas a sus circunstancias a las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Aracena.
- Fijar y, en su caso, aumentar la población de Aracena y sus aldeas, evitando que la falta de una vivienda adecuada sea un factor determinante para marchar a otro municipio.
- Contribuir a la emancipación de los jóvenes, facilitando condiciones asequibles para su acceso a la vivienda.
- Disponer suelo suficiente para acoger las nuevas viviendas protegidas que nuestro municipio necesita a corto y medio plazo.
- Dar un nuevo impulso a las actuaciones de rehabilitación, especialmente en el Conjunto Histórico de Aracena y en sus seis aldeas.
- Movilizar un volumen de recursos, entre públicos y privados, suficiente para atender las necesidades detectadas, con el consiguiente impacto en la economía local y el empleo. Obviamente ello dependerá de la apuesta que por la vivienda protegida realicen los correspondientes planes estatal y autonómico.
- Reorientar la labor de la Empresa Municipal "Vivienda y Desarrollo de Aracena S.L." a aumentar la oferta de alquiler y alquiler con opción a compra para aquellas personas que, con carácter transitorio o indefinido, no puedan plantearse la compra de una vivienda, aunque sea protegida.

2.- MEMORIA DE ACTUACIONES PREVISTAS.

2.1.- Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción pública.

En lo que se refiere a nueva promoción de vivienda, el Ayuntamiento de Aracena se marca como objetivo (siempre que se obtenga el oportuno apoyo en el marco de los correspondientes planes estatal y autonómico y la adecuada financiación) el desarrollo, a través de la Empresa Municipal "Vivienda y Desarrollo de Aracena S.L." de las siguientes actuaciones:



- **Boleta:** 20 viviendas.
 - Ubicación: Terrenos adquiridos por el Ayuntamiento, mediante el sistema de expropiación, entre las calles Almendros y Boleta, con una superficie de 6.627 m².
 - Régimen: Viviendas Protegidas de Régimen General en Venta o de Precio Limitado.
 - Tipología: Casas adosadas en torno a 80 m² útiles.
 - Destinatarios: Unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 3,5 veces el IPREM (en el caso de Régimen General) o 5,5 veces el IPREM (en el caso de Precio Limitado).
 - Programación temporal: 2.017/2.019.
 - Promotor: Empresa Municipal "Vivienda y Desarrollo de Aracena S.L."
 - Inversión: 2.226.621,05 €.
- **Antiguo Cuartel:** 44 alojamientos protegidos.
 - Ubicación: Terrenos e instalaciones del antiguo Cuartel de la Guardia Civil en la Avenida de Huelva, con una superficie de 3.006 m².
 - Régimen: Alojamientos Protegidos en Régimen de Alquiler de Renta Básica.
 - Tipología: 33 unidades habitacionales de 45 m² y 11 de 70 m².
 - Destinatarios: Personas con ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM (preferentemente jóvenes menores de 35 años que desean emanciparse)
 - Programación temporal: 2.017/2.020.
 - Promotor: Empresa Municipal "Vivienda y Desarrollo de Aracena S.L."
 - Inversión: 3.300.000 €

Por otra parte, se plantea la siguiente acción:

- **Barriada de Obras Públicas:** el Ayuntamiento de Aracena va a seguir reivindicando la cesión de las 6 viviendas propiedad de la Comunidad Autónoma ubicadas en la conocida como Barriada de Obras Públicas de esta ciudad, las cuales permanecen desocupadas desde hace casi dos décadas. Por lo que insistirá en buscar una solución negociada que permita su rehabilitación y destino al alquiler a personas cuyos ingresos familiares no



superen 2,5 veces el IPREM, conforme a la Ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

2.2.- Actuaciones previstas en materia de vivienda de promoción privada.

La dinámica del mercado de la vivienda en nuestro país hasta finales de la pasada década estuvo caracterizada por un fuerte componente especulativo, fomentado, entre otros factores, por el alto riesgo asumido por las entidades de crédito en el sector inmobiliario y generando una burbuja inmobiliaria cuya explosión ha afectado gravemente a la economía española en su conjunto y que lastra, singularmente, la supervivencia de empresas y la solvencia de entidades financieras.

Entre las consecuencias de todo ello están:

- Un número considerable de viviendas propiedad de inmobiliarias y bancos que no encuentran salida en el mercado (aunque en Aracena no es muy apreciable), especialmente, a los precios de venta para los que fueron proyectadas.

- Una sensible depreciación del precio de la vivienda, circunstancia ésta que ha hecho que las viviendas que han puesto a la venta en Aracena las entidades bancarias se hayan vendido con cierta rapidez.

- Un importante número de promociones de vivienda libre sin terminar (si bien en distinto grado de ejecución en cuanto a urbanización y edificación), algunas ya adjudicadas a entidades financieras y otras pendientes de la resolución de procesos concursales y/o judiciales.

- Igual circunstancia ocurre con determinadas bolsas de suelo sin desarrollar, adquiridas, en un principio, por empresas inmobiliarias y que finalmente han terminado en manos de entidades de crédito, aunque en estos casos es menos problemático desde el punto de vista urbanístico.

Ante ello, se plantea en este Plan Municipal la necesidad de realizar, desde el Ayuntamiento, una labor de interlocución con esos propietarios privados (en la mayoría de los casos, como se ha apuntado, entidades bancarias) cuyo objetivo sería:

- Facilitar la venta de viviendas a precios razonables y adecuadas condiciones de financiación.

- Destinar a alquiler social o alquiler con opción a compra aquellas que no tengan fácil su venta en estos momentos.

- Propiciar la terminación de aquellas viviendas y urbanizaciones actualmente paralizadas, con los problemas urbanísticos que ello genera, para los fines mencionados anteriormente.

No obstante hay que tener en cuenta que los resultados dependerán,



en gran medida, de la resolución de los procesos judiciales en los que determinadas promociones están inmersas y de la voluntad de acuerdo de sus titulares, ya que el Ayuntamiento no puede conculcar derechos adquiridos.

Las promociones susceptibles de esta labor de mediación municipal serían las siguientes:

- **Antiguo Plan Parcial 3 El Mato:** 67 viviendas.
- **Calle Carboneros:** 24 viviendas.
- **Antiguo Plan Parcial 9A:** 45 viviendas.
- **Antigua Unidad de Ejecución A6-03 en la aldea de La Umbría:** 18 viviendas.

2.3.- Actuaciones previstas en materia de suelo.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Aracena, tiene entre sus principales objetivos el ofrecer una respuesta precisa a la demanda de vivienda presente y futura, configurando un adecuado equilibrio entre vivienda libre y vivienda protegida. Con esta última finalidad se contempla un notable incremento del Patrimonio Municipal de Suelo, que dotará al Ayuntamiento de Aracena de la más importante reserva de suelo público de su historia para destinarlo a la promoción pública de vivienda.

En base a ello, será una tarea municipal durante los próximos cuatro años, y en función de la evolución de la demanda de vivienda, impulsar el desarrollo urbanístico de esas áreas a través de la colaboración público privada, ya que, en la mayoría de los casos, se trata de terrenos de propiedad privada que fueron en su día objeto de convenio con sus propietarios y que implican importantes cesiones de suelo al Ayuntamiento de Aracena.

Dichas actuaciones son las siguientes:

- **Traseras de la Plaza de Santo Domingo:** Terrenos a conseguir por el Ayuntamiento, mediante la ejecución (ya iniciada) de un convenio de gestión urbanística firmado y aprobado en su momento, y que supondrá un incremento del Patrimonio Municipal de Suelo de 831,8 m².

- Plan parcial 13 - Molinilla y Boca de Oro:

- Ubicación: Terrenos situados en la prolongación del Cercado de Reyes.

- Superficie de titularidad municipal a conseguir y desarrollar mediante convenio urbanístico ya firmado y aprobado: 15. 730 m².

- Número máximo de viviendas previstas de promoción pública: 63.

- Plan Parcial 14 - San Jerónimo:

- Ubicación: Terrenos situados entre el Polideportivo Municipal (que verá ampliada su superficie) y la Ermita de San Jerónimo (que pasará a



titularidad municipal para su rehabilitación e inclusión en una gran zona verde).

- Superficie de titularidad municipal a conseguir y desarrollar mediante convenio urbanístico ya firmado y aprobado: 12. 929 m².
- Número máximo de viviendas previstas de promoción pública: 19.

- Plan Parcial 16 - La Umbría:

- Ubicación: Terrenos situados junto a la zona deportiva de la Aldea de La Umbría.
- Superficie de titularidad municipal: 11.609 m².
- Número máximo de viviendas previstas de promoción pública: 46.

- Plan Parcial 18 - Olivar de Valdezufre:

- Ubicación: Terrenos de la aldea de Valdezufre en el olivar de la zona de Valladares y Angostura, junto al barranco.
- Superficie de titularidad municipal a conseguir y desarrollar mediante convenio urbanístico ya firmado y aprobado: 8.111 m².
- Número máximo de viviendas previstas de promoción pública: 35.

- **Carboneras, Castañuelo y Jabuguillo:** para estas tres aldeas el nuevo PGOU también contempla otras reservas de suelo destinadas a equipamiento municipal compatible con vivienda protegida, a desarrollar, según los mecanismos establecidos legalmente, en función del interés general y las necesidades concretas de cada momento. No obstante, y aunque no se descarte si fuese necesario, es poco probable su desarrollo en los próximos cuatro años dada la escasez de demanda en las mismas.

Por otra parte, también se incluyen en el actual Plan General de Ordenación Urbana de Aracena dos áreas de suelo de titularidad privada destinadas a vivienda protegida, cuyo desarrollo, obviamente, dependerá de la evolución del mercado, las posibilidades de financiación y los incentivos que para la promoción ofrezcan los planes estatal y autonómico de vivienda.

- Plan Parcial 9B - La Aguilera:

- Ubicación: Terrenos situados entre la Avda. Reina de los Ángeles y la C/ Camino de Linares.
- Superficie de titularidad privada destinada a la promoción de vivienda protegida mediante convenio, firmado y aprobado, entre sus propietarios y el Ayuntamiento: 21.915 m².
- Número máximo de viviendas: 134 (50 de Régimen Especial y 84 de Régimen General).

- Plan Parcial 1 - Manzana 9:

- Ubicación: Terrenos situados en las traseras de la Hostelería Reina de los Ángeles.
- Superficie de titularidad privada destinada a la promoción de vivienda protegida mediante convenio, firmado y aprobado, entre sus



propietarios y el Ayuntamiento: 2.903 m².
- Número máximo de viviendas: 75.

2.4.- Actuaciones previstas en materia de rehabilitación.

Aracena tiene uno de los conjuntos históricos más extensos de la provincia de Huelva, el cual cuenta con su propio Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI), en vigor desde el 18 de mayo de 2004.

La arquitectura y la imagen urbana de esta Aracena tradicional forma parte sustancial de su identidad como pueblo y es uno de los principales activos para situarla entre los referentes del turismo de interior en Andalucía. Gracias al control que ha supuesto el PEPRI se ha limitado, en gran medida, la pérdida de sus valores estéticos, pero, como en otras tantas localidades, enfrenta dos amenazas: el progresivo envejecimiento de su población y el consiguiente abandono y deterioro.

Para combatir esa tendencia se hace preciso proseguir con las políticas de incentivos a la rehabilitación y mejora de la habitabilidad (lo que también contribuye a la inclusión social), las cuales, después de haber tenido una importante incidencia en la primera década del presente siglo, se han visto frenadas estos últimos ejercicios por la falta de recursos estatales y autonómicos para esta materia (consecuencia de la crisis económica y los ajustes presupuestarios).

El objetivo para los próximos años es canalizar nuevamente los fondos que, tanto el Plan Estatal como el Plan Andaluz, en su caso, puedan arbitrar para contribuir a revitalizar arquitectónica y poblacionalmente los barrios que integran el Conjunto Histórico de Aracena y las aldeas del municipio, complementándolo con incentivos municipales y acciones que continúen mejorando los espacios públicos:

En concreto, se plantea el acceso a los siguientes programas contemplados en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

- **Área de Rehabilitación Integral:** el Ayuntamiento de Aracena solicitará a la Consejería de Fomento y Vivienda la delimitación del Conjunto Histórico de Aracena como Área de Rehabilitación Integral, al objeto de mejorar la preservación de este espacio de gran valor arquitectónico, contribuir a evitar su despoblación y abandono y mejorar las condiciones de vida de la población. Con ello se retomaría el acuerdo firmado el 7 de noviembre de 2011 entre el Ministerio de Fomento, la Consejería de Obras Públicas y Vivienda y el Ayuntamiento de Aracena, y la declaración realizada en la Orden de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de 7 de marzo de 2012. En todo caso, el Ayuntamiento de Aracena asume el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto conforme al convenio que, en su caso, se firmaría.

- **Regeneración del espacio público:** el Ayuntamiento de Aracena



presentará a la oportuna convocatoria que, en su caso, se realice, un proyecto de acondicionamiento para uso público y restauración paisajística del Cerro del Castillo, epicentro del Conjunto Histórico y declarado B.I.C., a fin de transformarlo en un gran espacio urbano para el disfrute de vecinos y visitantes, que ayudaría también a favorecer la actividad económica (no en vano alberga los dos referentes patrimoniales y turísticos más relevantes de la ciudad: la Gruta de las Maravillas y el Castillo Fortaleza). Este proyecto ya fue presentado en su momento al programa “La ciudad amable”, ya que encaja perfectamente en su filosofía. En todo caso, el Ayuntamiento de Aracena asume el compromiso de contribuir a la financiación conforme a lo establecido en el art. 98.2 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016- 2020.

- **Rehabilitación de edificios públicos:** el Ayuntamiento de Aracena presentará a la oportuna convocatoria que, en su caso, se realice de este programa (destinado al desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamiento público), el proyecto de rehabilitación y puesta en valor como espacio cultural de la antigua Casa Palacio de los Marqueses de Aracena, en pleno centro urbano de la ciudad, inmueble que goza del máximo nivel de protección patrimonial por su valor histórico y arquitectónico, pero que presenta un avanzado estado de deterioro. Así mismo, el Ayuntamiento se compromete a financiar con un mínimo del 20% y un máximo del 50% la actuación referida.

- **Programa de Rehabilitación Autónoma de Viviendas,** el cual ha tenido un balance muy positivo en anteriores planes, tanto por la mejora de las condiciones de habitabilidad de las viviendas en las que se ha actuado, como por la movilización de recursos públicos y privados que han dinamizado a las pequeñas empresas locales de la construcción. Para ello, el Ayuntamiento solicitará la declaración como municipio de rehabilitación autónoma en la oportuna convocatoria que realice la Consejería de Fomento y Vivienda, priorizando aquellos inmuebles que, reuniendo los requisitos establecidos, se ubiquen en el Conjunto Histórico y las aldeas.

- **Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas,** dirigido a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.

- **Programa de rehabilitación energética del parque público residencial,** dirigido a mejorar la eficiencia energética de edificios de viviendas de titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía. El Ayuntamiento de Aracena, a través de su Oficina Municipal de la Energía, realizará una auditoría energética de las 57 viviendas en alquiler de su propiedad y, en su caso, propondrá a la Consejería de Fomento y Vivienda la actuación pertinente, comprometiéndose a financiar, al menos el 30 % de la misma.

A estos programas autonómicos se sumarán las líneas de ayuda financiadas íntegramente por el Ayuntamiento de Aracena e incluidas en su



“Programa Integral de Apoyo al Derecho a la Vivienda”:

- **Ayuda Municipal a la Rehabilitación de Vivienda:** su finalidad es contribuir a mejorar las condiciones de habitabilidad del parque residencial, tanto de Aracena (especialmente de su Conjunto Histórico), como de sus aldeas, propiciando, indirectamente, un incremento de la actividad y el empleo en las pequeñas empresas locales vinculadas al sector de la construcción. Los requisitos para acogerse a la misma están recogidos en el Reglamento Municipal Regulador de las ayudas incluidas en el “Programa integral de apoyo al derecho a la vivienda” y engloba tres tipos de incentivos:

o Una subvención por cuantía equivalente al 100% del impuesto y de la tasa municipal por licencia de obra.

o Una subvención equivalente al 100% del Impuesto sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana del ejercicio en el que se otorgue la correspondiente licencia de obra. Esta subvención nunca podrá superar el 50% del presupuesto de ejecución material de la obra.

o Un préstamo de hasta 3.000 €, sin interés, a devolver en un máximo de 30 meses (a razón de 100 € mensuales).

- **Ayuda Municipal a la adecuación funcional básica de la vivienda:** su finalidad es ayudar a sufragar el coste de las obras y, en su caso, de la asistencia técnica necesaria, para la adaptación o adecuación funcional y/o mejora de seguridad de algunos elementos de la vivienda habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad y movilidad reducida. Los requisitos para acogerse a la misma están recogidos en el Reglamento Municipal Regulador de las ayudas incluidas en el “Programa integral de apoyo al derecho a la vivienda” y engloba dos tipos de incentivos:

o Una subvención por cuantía equivalente al 100% del impuesto y de la tasa municipal por licencia de obra.

o Una subvención de hasta el 50% del coste de las obras, con un máximo de 1.000 €.

Igualmente el Ayuntamiento de Aracena, con recursos propios y recabando la colaboración de otras entidades, plantea una serie de actuaciones que, junto a las de carácter estrictamente residencial, contribuirán a mejorar la calidad de vida del Conjunto Histórico, tales como:

- Revisión general del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Conjunto Histórico de Aracena para mejorar su conservación y funcionamiento, redefiniendo su alcance y modulando los grados de protección (trabajos ya iniciados por los Servicios de Arquitectura de la Diputación de Huelva).

- Elaboración de una guía arquitectónica de espacios y edificios singulares.



- Proseguir con el arreglo y recuperación de empedrados tradicionales y espacios públicos, así como con la remodelación de las antiguas travesías con el adoquinado de la calzada y la ampliación de espacios peatonales.
- Remodelación de espacios públicos en el entorno de la Barriada Rafaela Flores, la cual forma parte del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.
- Programa de disminución progresiva de la contaminación visual.
- Restauración y adecuación del Edificio de la Fundación Ángeles Martín Carne para usos socioeducativos y/o culturales.
- Proseguir con los trabajos de investigación, rehabilitación y puesta en valor del Recinto Fortificado.

Igualmente, el Ayuntamiento de Aracena asumirá otras acciones de fomento y mejora de la rehabilitación edificatoria como las siguientes:

- **Servicio de asesoramiento a la ciudadanía en materia de ahorro y eficiencia energética:** incluido dentro de la cartera de servicios de la Oficina Municipal de la Energía, se potenciará la vertiente de concienciación y asesoramiento para mejorar la eficiencia energética de las viviendas y aprovechar los recursos e incentivos existentes.

- **Fomento de la cultura de la rehabilitación y la conservación:** a través de la promoción de acciones de formación, información y sensibilización con el objetivo de concienciar a la ciudadanía de la necesidad de preservar la identidad y estética de nuestro patrimonio arquitectónico, especialmente dentro del ámbito del Conjunto Histórico y las aldeas.

- **Reconocimiento público de los ejemplos de buenas prácticas en rehabilitación e intervención sobre la ciudad consolidada:** el Ayuntamiento de Aracena creará un sistema para distinguir y poner en valor las mejores intervenciones.

2.5.- Otras actuaciones previstas.

- **Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios:** el Ayuntamiento de Aracena propiciará la suscripción de un convenio de colaboración o cooperación con la Consejería de Fomento y Vivienda para facilitar la atención gratuita a la ciudadanía en materia de desahucios, conforme a lo establecido en el art. 16 del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020.

- **Ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía:** el Ayuntamiento de Aracena ha obtenido en 2016 la condición de entidad colaboradora para la gestión de esta línea de ayudas en virtud del convenio firmado con la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. En virtud de ello, se destina un técnico municipal a las labores de información y asistencia a las personas demandantes de estas ayudas (con ingresos familiares que no superen 2,5 veces el IPREM), así como a los cometidos de gestión establecidos en el referido convenio.



- **Ayuda Municipal al alquiler:** su finalidad es contribuir al pago de los gastos derivados del alquiler de su vivienda habitual por parte de aquellas personas y unidades familiares con recursos insuficientes y consistirá en una subvención, que podrá ser puntual o periódica, cuya cuantía y requisitos para acceder a la misma se determinan en el Reglamento Municipal Regulador de las ayudas incluidas en el “Programa integral de apoyo al derecho a la vivienda”.

- **Ayuda Municipal a la hipoteca:** su finalidad es contribuir, de forma puntual, al pago de los gastos derivados del crédito hipotecario de la vivienda habitual por parte de aquellas personas y unidades familiares que, de forma sobrevenida y transitoria, encuentran dificultades para hacer frente a los mismos. La cuantía y requisitos para acceder a la misma se determinan en el Reglamento Municipal Regulador de las ayudas incluidas en el “Programa integral de apoyo al derecho a la vivienda”.

- **Ayuda Municipal para el abono del Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana (IBI):** su finalidad es ayudar al abono del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana de su residencia habitual a personas cuyos ingresos familiares anuales sean inferiores a 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y consistirá en una subvención de hasta el 15% sobre el tipo de gravamen aplicable, la cual se incrementará en un 5% adicional para los inmuebles situados en el ámbito territorial del Plan Especial de Protección y Reforma Interior y Catálogo de Elementos Protegidos de Aracena (PEPRI). Los requisitos para acceder a la misma se determinan en el Reglamento Municipal Regulador de las ayudas incluidas en el “Programa integral de apoyo al derecho a la vivienda”.

- Creación del **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.**

- Creación de un inventario de viviendas vacías o desocupadas (previa determinación de las condiciones para tal consideración) que permita disponer de datos actualizados anualmente, así estudiar la posibilidad de aplicar un recargo en el Impuesto de Bienes Inmuebles para tales viviendas.

3.- EVALUACIÓN ECONÓMICA FINANCIERA DEL PLAN.

Aún cuando una parte de las actuaciones contempladas en este plan no requieren para su implantación de recursos materiales, sino de la decisión política y la acción administrativa, es evidente que el efectivo desarrollo de otras va a depender de la consecución de la dotación económica necesaria, ya que de lo contrario su ejecución no será viable. En ese sentido serán determinantes varios factores:

- El que exista una apuesta decidida por parte de las administraciones competentes en políticas públicas de vivienda, para lo que será necesario



que se apruebe y se dote un nuevo Plan Estatal de Vivienda y Suelo y que se ponga efectivamente en marcha el nuevo Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. La obtención de fondos procedentes de los mismos será imprescindible, especialmente, para llevar a cabo las actuaciones en materia de promoción pública en alquiler.

- El que, bien por iniciativa propia o en el marco de posibles acuerdos dentro de los planes estatal y autonómico, las entidades financieras faciliten el crédito necesario y en las condiciones adecuadas.

- El que la normativa marco estatal en materia de régimen local deje de representar un obstáculo y abra oportunidades para las políticas municipales de vivienda.

En lo que respecta al Ayuntamiento de Aracena los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el presente Programa de Actuación son básicamente:

- La propiedad de los terrenos necesarios para edificar las nuevas promociones de viviendas y alojamientos protegidos propuestos.

- Los derechos adquiridos a través de los convenios urbanísticos firmados y aprobados para los incrementos del Patrimonio Municipal del Suelo previstos.

- La consignación en los Presupuestos Municipales de diferentes partidas que más abajo se detallan.

Respecto a las actuaciones concretadas en anteriores apartados las previsiones de financiación son las siguientes:

- Promoción de 20 viviendas protegidas de Régimen General en Venta o de Precio Limitado en zona Boleta:

- Inversión: 2.226.621,05 €.

- Financiación: 20% aportaciones de los compradores y 80% crédito hipotecario subrogado.

- Promoción de 44 alojamientos protegidos en Antiguo Cuartel:

- Inversión: 3.300.000 €

- Financiación: 35% subvención del Estado y el resto a financiar con un crédito hipotecario subvencionado por el Estado y la Comunidad Autónoma y cuya amortización se completaría con las rentas de alquiler.

- Área de rehabilitación integral: si tomamos como referencia el acuerdo tripartito (Ministerio, Consejería y Ayuntamiento), la financiación correría a cargo del Ministerio de Fomento (45,87%), la Consejería de Fomento y Vivienda (25,23%) y los beneficiarios (28,90%). El Ayuntamiento asume los gastos de impuesto y tasa por licencia de obras y adicionalmente, estaría dispuesto a subvencionar un 10 % de cada actuación y otorgar un microcrédito de hasta 3.000 € al 0% de interés.

- Regeneración del espacio público: la actuación propuesta tiene un presupuesto estimado de 300.000 €, que se financiaría con las aportaciones de la Consejería de Fomento y Vivienda (entre un 50% y un 80%) y el

Ayuntamiento de Aracena



Ayuntamiento (entre un 20% y un 50%).

- Rehabilitación de edificios públicos: la actuación propuesta tiene un presupuesto estimado de 180.000 €, que se financiaría con las aportaciones de la Consejería de Fomento y Vivienda (entre un 50% y un 80%) y el Ayuntamiento (entre un 20% y un 50%).

- Actuaciones del Programa de rehabilitación autonómica de viviendas:

- Consejería de Fomento y Vivienda: 45%.

- Ayuntamiento: 10% + impuesto y tasa por licencia de obra + microcrédito de hasta 3.000 € al 0% de interés.

- Promotor: 45%.

- Actuaciones del Programa de adecuación funcional básica de vivienda:

- Consejería de Fomento y Vivienda: pendiente de la normativa que desarrolle este programa.

- Ayuntamiento: cuenta con una "Ayuda municipal para la adecuación funcional básica de la vivienda" que subvenciona un 50% de la inversión con un máximo de 1.000 €, además de la gratuidad del impuesto y tasa por licencia de obra.

- Programa de rehabilitación energética del parque público residencial: a financiar entre la Consejería de Fomento y Vivienda (hasta el 70%) y el Ayuntamiento (al menos, un 30%).

- Revisión general del Plan Especial de Protección y Reforma Interior (PEPRI) del Conjunto Histórico de Aracena: su financiación corre a cargo de la Diputación de Huelva que lo realiza con medios propios.

- Elaboración de una guía arquitectónica de espacios y edificios singulares: coste estimado de 5.000 € que financiará el Ayuntamiento.

- Arreglo y recuperación de empedrados tradicionales y adoquinado de espacios públicos y disminución progresiva de la contaminación visual: el Ayuntamiento destinará a estas actuaciones un mínimo de 500.000 € anuales.

- Remodelación de espacios públicos en el entorno de la Barriada Rafaela Flores: el Ayuntamiento financiará esta actuación valorada en 50.000 €.

- Restauración y adecuación del Edificio de la Fundación Ángeles Martín Carne: los 275.000 € que tiene de coste se sufragarán, en principio con fondos municipales.

- Investigación, rehabilitación y puesta en valor del Recinto Fortificado: la intervención sobre el flanco norte está valorada en 450.000 €, que asumirá el Ayuntamiento, si bien se ha presentado este proyecto a la última convocatoria de Fondos Interreg España-Portugal con la finalidad de obtener hasta un 75% del presupuesto.

- Servicio de asesoramiento a la ciudadanía en materia de ahorro y eficiencia energética: se presta por un técnico de la Oficina Municipal de la

Ayuntamiento de Aracena



Energía con un coste anual de 30.000 € financiado por el Ayuntamiento.

- Fomento de la cultura de la rehabilitación y la conservación: se realizarán varias acciones con recursos propios municipales, procurando la colaboración de la Consejería de Fomento y Vivienda.

- Reconocimiento público de los ejemplos de buenas prácticas en rehabilitación e intervención sobre la ciudad consolidada: consistirá en una distinción honorífica y una subvención económica municipal para ayudar a compensar los costes del impuesto y la tasa por licencia de obra.

- Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios: el Ayuntamiento nombrará a un técnico responsable de este programa con dedicación parcial.

- Ayudas para el alquiler de viviendas a personas en situación de vulnerabilidad o con ingresos limitados en la Comunidad Autónoma de Andalucía: el Ayuntamiento, como entidad colaboradora, destina un técnico municipal a las labores de información y asistencia a las personas demandantes de estas ayudas

- Ayudas municipales incluidas en el “Programa Integral de Apoyo al Derecho a la Vivienda” (para el pago del alquiler, la hipoteca, el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, la rehabilitación de vivienda y la adecuación funcional básica de vivienda): el Ayuntamiento viene consignando en sus presupuestos un montante en torno a los 90.000 € para diferentes las acciones de este programa municipal.

4.- MECANISMOS DE IMPLANTACIÓN Y DESARROLLO DEL PLAN.

Buscando la agilidad y eficiencia en la gestión para articular la demanda y la ejecución de actuaciones concretas, los instrumentos con los que cuenta el Ayuntamiento de Aracena en el desarrollo de la política municipal de vivienda y, por tanto, para implementar este Plan Municipal de Vivienda y Suelo son los siguientes:

4.1.- El nuevo Plan General de Ordenación urbana de Aracena.

Conscientes de que no es posible una política municipal de vivienda sin una normativa urbanística municipal que la respalde y le dé cobertura, se impulsó la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), cuyo complejo proceso de tramitación culminó con su publicación y entrada en vigor el 19 de junio de 2014.

El nuevo PGOU, con un horizonte temporal no inferior a una década, consolida y profundiza en un modelo de municipio vertebrado entre sus barrios históricos y sus áreas de crecimiento, habitable, sostenible, abierto y respetuoso con su entorno, cohesionado en lo social, sin zonas de exclusión, económicamente dinámico y generador de oportunidades para todos y todas. Para ello se plantean soluciones a actuales desajustes normativos y problemas urbanos, se preservan espacios de interés y se apuesta por un



crecimiento muy limitado (más del 99,5% del territorio del término municipal no es urbanizable) y dirigido principalmente a conseguir los siguientes objetivos:

- Garantizar a todos los ciudadanos y ciudadanas el derecho de acceso a una vivienda acorde a sus necesidades y circunstancias (fundamentalmente a través de la conversión de terrenos hasta ahora destinados a la construcción de vivienda libre en suelo para VPO y de la obtención de una importante bolsa de suelo público, tanto en Aracena como en las aldeas, para vivienda protegida).

- Reservar y obtener suelo para nuevos equipamientos públicos (sociales, sanitarios, educativos, culturales, deportivos, administrativos...).

- Aumentar sensiblemente los espacios verdes de uso público.

- Disponer suelo para el desarrollo e implantación de actividades económicas generadoras de empleo y riqueza.

Este Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2017 - 2020 no sería, pues, más que una ambigua exposición de ideas si antes no se hubiera realizado el arduo y complejo trabajo de elaborar un nuevo PGOU, ya que éste dispone los suelos precisos y los instrumentos urbanísticos oportunos para ejecutar todas y cada una de las actuaciones aquí contempladas.

4.2.- El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

El 1 de febrero de 2.010 el Ayuntamiento de Aracena, tras la aprobación, publicación y entrada en vigor de la correspondiente ordenanza, puso en marcha el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, un instrumento imprescindible para la ordenación y concertación de la demanda y la oferta residencial en nuestra ciudad y sus aldeas, así como el referente público para el efectivo ejercicio del derecho a la vivienda que reconoce de forma efectiva la ley 1/2.010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Este Registro, homologado por la Junta de Andalucía, tiene dos finalidades fundamentales, en primer lugar determinar las necesidades de vivienda del municipio en función de las circunstancias concretas de cada demandante (situación personal, familiar, laboral, económica...), lo que permitirá ajustar la política municipal para dar una respuesta más eficaz en cuanto al número de viviendas a promover, su tipología (superficie, número de habitaciones, diseño...) y régimen (en alquiler, en venta o en alquiler con opción a compra). Por otra parte, ordenar esa demanda existente y organizar la selección de adjudicatarios para las distintas viviendas protegidas que se construyan tanto en Aracena como en sus aldeas.

Las características esenciales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, cuyo reglamento puede consultarse en la página web del Ayuntamiento (www.aracena.es), son las siguientes:



o La inscripción en el mismo es requisito indispensable para poder acceder a una vivienda protegida.

o La selección de adjudicatarios de cualquier tipo de vivienda de protección oficial, ya sea promovida por una entidad pública o por una empresa privada, se realizará obligatoriamente a través del Registro, de acuerdo con los mecanismos establecidos en su ordenanza reguladora (desapareciendo, por tanto, las convocatorias independientes para cada promoción que hacían los operadores públicos y la discrecionalidad que tenían los promotores privados).

o Además de exigir el cumplimiento de la normativa estatal y autonómica para el acceso a cada tipo de vivienda, los criterios de selección priman el empadronamiento en Aracena, la antigüedad en la inscripción y las solicitudes conjuntas, en el caso de compra, y la antigüedad en el empadronamiento y las circunstancias socioeconómicas, en el caso de alquiler, recurriéndose siempre en caso de empate al sistema de sorteo.

o El Registro, organizado a través de una aplicación informática creada especialmente para ello por la Junta de Andalucía, garantiza el cumplimiento de la normativa reguladora de protección de datos de carácter personal.

Se trata, por tanto, de un sistema riguroso, transparente y justo que busca dar respuesta a todas y cada una de las necesidades en materia de vivienda en un tiempo razonable.

Las personas interesadas pueden solicitar su inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de forma presencial en el Servicio de Atención al Ciudadano del Ayuntamiento de Aracena o telemáticamente a través de la página web www.aracena.es.

4.3.- La Empresa Municipal “Vivienda y Desarrollo de Aracena S.L”.

Se trata de una sociedad mercantil de capital íntegramente municipal creada, principalmente, para impulsar y promover la ejecución de aquellas actuaciones en materia de vivienda que planifica el Ayuntamiento de Aracena, buscando, al regirse por la normativa mercantil y no por el derecho administrativo, una mayor agilidad y eficacia en la gestión local.

Este ente público sin fines lucrativos, cuyo presidente y consejero delegado es el propio alcalde de Aracena y que cuenta con un Consejo de Administración integrado por siete miembros (incluido el presidente) nombrados por el Pleno Municipal (cargos todos ellos no retribuidos), tiene encomendada por el Ayuntamiento la labor de promover la construcción de vivienda protegida, si bien, al carecer de personal propio, suele externalizar sus servicios, tanto en lo referente a gestión administrativa como a la redacción de proyectos y la ejecución de obras, lo cual incide indirecta y positivamente en el empleo y la economía local.

En las dos últimas décadas, la dinámica del mercado residencial en



nuestro país, y también en Aracena, con grandes beneficios para la promoción de vivienda libre por las empresas privadas, hizo que éstas renunciaran a construir vivienda protegida, de ahí que, hasta ahora, la Empresa Municipal “Vivienda y Desarrollo de Aracena S.L.” haya centrado mayoritariamente sus esfuerzos en la promoción de vivienda protegida para su posterior venta (194, frente a 57 en alquiler), como única posibilidad de que numerosos aracenenses pudieran acceder a la compra de una vivienda. Sin embargo, en los últimos años, el brusco reajuste inmobiliario ha rebajado sensiblemente el precio de la vivienda libre en venta (especialmente de aquellas que ofertan las entidades bancarias) y ha hecho que la iniciativa privada vuelva a plantearse la promoción V.P.O..

Ante esta nueva realidad, la Empresa Municipal pretende seguir jugando un papel activo y relevante en el desarrollo de este Plan Municipal, pero centrándose ahora, principalmente, en asegurar el acceso a la vivienda a aquellas personas y colectivos con menores recursos (y sin capacidad para comprar, no ya una vivienda libre, sino protegida) a través de las fórmulas del alquiler y el alquiler con opción a compra, no compitiendo con la promoción privada de V.P.O. en venta, sino complementándola cuando y donde ésta no exista.

4.4.- El Programa Integral de Apoyo al Derecho a la Vivienda del Ayuntamiento de Aracena.

El “Programa Integral de Apoyo al Derecho a la Vivienda” es una iniciativa del Ayuntamiento de Aracena con la que, dentro de lo limitado de los recursos municipales, se pretende abordar la problemática en torno a la vivienda en todas sus vertientes. Su finalidad es contribuir a garantizar el ejercicio del derecho a la vivienda en nuestro municipio (en espera de medidas efectivas por parte de las administraciones estatal y autonómica competentes y, en su caso, para complementar las mismas), para lo que se establecen cinco líneas de ayuda que tratan de dar respuesta a las diversas situaciones y necesidades en materia de vivienda (el alquiler, la hipoteca, el Impuesto de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana, la rehabilitación y la adecuación funcional básica de vivienda), las cuales cuentan con la oportuna consignación económica en el Presupuesto General del Ayuntamiento de cada anualidad.

Para su efectiva puesta en marcha se aprobó en marzo de 2015 el Reglamento Municipal Regulador de las ayudas contempladas en dicho programa, que define la finalidad y determina los beneficios de cada ayuda, así como los requisitos para ser beneficiario y el procedimiento para la concesión, buscando ofrecer la mayor información, transparencia y equidad.

Así, con carácter general, para acceder a las mismas se debe estar empadronado en el municipio de Aracena y no superar un determinado nivel de ingresos, límite que se fija en 2,5 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM), además de establecerse unos requisitos específicos en función del carácter de cada ayuda.

Igualmente también varían los plazos para solicitarlas, ya que



mientras en las relativas a los pagos de alquiler o hipoteca puede hacerse durante todo el año, en los otros tres casos hay unas convocatorias específicas cada ejercicio.

En cuanto al contenido de las ayudas varía según el objeto de cada una de ellas: las de alquiler e hipoteca son cantidades económicas cuya cuantía y periodicidad varía en función de la renta familiar y el coste del alquiler, en el caso del IBI consiste en un porcentaje de la cuota resultante a pagar por el mismo (que puede llegar hasta el 15%, y un 5% adicional si el inmueble está en el ámbito del Conjunto Histórico), para favorecer la rehabilitación se contempla la gratuidad de la licencia de obra y del IBI de ese ejercicio, así como un microcrédito de hasta 3.000 € sin interés y a devolver en 30 meses (a razón de 100 € mensuales), finalmente, para la adecuación funcional básica de viviendas por personas mayores y/o con movilidad reducida, se dispone de la gratuidad de la licencia de obra y una subvención de hasta 1.000 €.

5.- MECANISMOS DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN.

El espacio temporal en el que se ejecutará este Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Aracena es de cuatro años, correspondiente a los ejercicios de 2.017 a 2.020, si bien, teniendo en cuenta la dinámica del mercado residencial y la incidencia de los posibles cambios en el marco normativo general y en la planificación de las políticas de vivienda por parte de las administraciones estatal y autonómica a través de la formulación de sus correspondientes planes (el vigente Plan Estatal finalizaba en 2016 y se ha prorrogado un año, desconociéndose las previsiones del nuevo Gobierno, lo cual condicionará el desarrollo del Plan andaluz que acaba de aprobarse), a los dos años el Ayuntamiento de Aracena realizará una evaluación del desarrollo de este Plan Municipal a fin de certificar el grado de avance y, en su caso, ajustarlo a las nuevas circunstancias, demandas y oportunidades.

Para ello, se redactará un informe en el que se dará cuenta pormenorizada del estado de ejecución de las actuaciones propuestas y de las previsiones de evolución para el bienio siguiente, al tiempo que podrán incluirse aquellas nuevas acciones que se estime conveniente para mejorar la eficacia y/o ampliar los objetivos inicialmente planteados.

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

Dicho seguimiento y evaluación correrá a cargo de una comisión presidida por el alcalde e integrada por:

- o El concejal con competencias delegadas en materia de Urbanismo y Vivienda.
- o El jefe de servicio del Departamento Municipal de Urbanismo y Vivienda.
- o La jefa de servicio del Departamento Municipal de Igualdad y



Bienestar Social.

o El jefe de servicio del Departamento Municipal de Desarrollo Local.