



Vivir Rivas, vivir mejor

Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas Vaciamadrid

Programa de actuación



Empresa Municipal de la Vivienda
RIVAS VACIAMADRID

Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo Rivas Vaciamadrid

Programa de actuación



Contenido

A. MARCO OPERATIVO	7
Objetivos del desarrollo sostenible de las Naciones Unidas	8
Objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana española	9
Objetivos derivados de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda	14
Objetivos del plan estatal de recuperación, transformación y resiliencia	16
Objetivos de la planificación estatal en materia de vivienda: El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030	20
Objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana Rivas 2030	26
Objetivos derivados del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas	27
B. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE RIVAS VACIAMADRID	29
Objetivos y estrategias derivados del diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas Vaciamadrid	30
C. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	39
Futuras promociones de vivienda	40
Promoción de viviendas de alquiler en suelo dotacional	42
Viviendas colaborativas	54
Viviendas colaborativas para personas con discapacidad	56
Viviendas compartidas para jóvenes a cambio de servicios a la comunidad	57
Programa de intermediación en el mercado de el alquiler	58
Viviendas para personas deportistas	60
Rehabilitación de viviendas, edificios y eficiencia energética / Áreas de regeneración y rehabilitación urbana	61
Regeneración del espacio público (Rivas como ciudad amable y de cuidados)	64
Locales para potenciar el comercio de proximidad	66
Mejora y mantenimiento del parque público de la EMV Rivas	67
La EMV Rivas como oficina única de información y asesoramiento sobre vivienda	68
Alineación de objetivos y programas	70
D. EVALUACIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA	73
E. DESARROLLO, SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN	75
Desarrollo	76
Indicadores extraídos del PMVS	77
Indicadores generales sobre barrios y distritos	78
Indicadores del mercado inmobiliario	82
Indicadores para una evaluación con perspectiva de género	83

Introducción

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo debe abordarse desde una triple perspectiva: analítica, al contener el estudio y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda; estratégica, al establecer los objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda y suelo; y programática, al definir y programar las actuaciones en materia de vivienda en el periodo de vigencia del Plan.

Dentro del marco del Programa de Actuación deberán definirse los objetivos y estrategias del Plan. Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de vivienda existente y su estado de conservación así como los suelos, procede la definición de los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa autonómica y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el Ayuntamiento.

En este sentido se recogen los objetivos fundamentales que se marcan y las estrategias para la consecución de dichos objetivos, tales como acceso a la vivienda, uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial e información y asistencia a la ciudadanía. De esta manera quedará definido el marco estratégico del Plan.

Una vez definidos los objetivos del Plan, se desarrollará el Programa de Actuación, el cual contiene la definición de los programas, describiendo en que consiste cada uno de ellos, y que estarán relacionados tanto con el diagnóstico del Plan como con los objetivos de este.

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos. El Programa de Actuación contiene una memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

El Plan deberá establecer su vigencia y plazo para su revisión con una perspectiva de medio y largo plazo.

Por último, se incluye aquellos elementos relacionados con la evaluación incluyendo los indicadores necesarios para la misma, y para ello se han de incluir al menos dos tipos de indicadores: Indicadores de gestión, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal e indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

En cuanto a la evaluación se incluyen también una batería de indicadores específicos relacionados con la visión de género, que siendo este uno de los objetivos transversales del Plan.

A. Marco operativo

1. Objetivos de desarrollo sostenible de las Naciones Unidas

En el año 2015 Naciones Unidas aprueba la Agenda 2030 para un desarrollo sostenible, incluyéndose en dicho documento hasta un total de 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible con la virtualidad de aplicación de estos a nivel mundial.

Dichos objetivos definen de forma conceptual la totalidad de elementos o cuestiones que deben abordarse por los estados, regiones y ciudades para contribuir a un crecimiento y utilización de los recursos existentes de forma sostenible, incluyendo todas aquellas cuestiones que generan desigualdad a nivel mundial, y se hace eco de la llamada universal a la adopción de medidas para poner fin a la pobreza, proteger el planeta y garantizar que todas las personas gocen de paz y prosperidad.

En el marco de dichos objetivos, el número 11 queda definido como “Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles”, estando por tanto directamente relacionado con las ciudades y por ello con las políticas a desarrollar en las mismas, en las que se incluye la política de vivienda.

Este objetivo, como hemos apuntado, abarca un amplio espectro de cuestiones, incluyéndose algunas como revitalizar la ciudad existente o garantizar el acceso a la vivienda, tratándose en la mayoría de los casos de un elenco de objetivos o previsiones que entroncan con parte de las competencias o actuaciones que desarrollan o ejecutan los propios municipios. Ha de resaltarse la importancia del papel de la planificación urbana en este apartado, tanto de la planificación urbanística en sentido tradicional de carácter estratégico, pero también de relevancia, como es en nuestro caso el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, que

se configura como el principal instrumento de planificación estratégica a nivel local en materia de vivienda y que programa las intervenciones necesarias en este sentido en la ciudades en un horizonte temporal de al menos cinco años.

Será en el marco territorial de las ciudades donde se sitúe el reto de conseguir los objetivos de igualdad, erradicación de la pobreza, reducción de los efectos del cambio climático y garantía de una vida sana. Serán las ciudades las que determinarán si lograremos un crecimiento económico inclusivo o cederemos ante una mayor desigualdad. Es en las ciudades donde las personas buscarán oportunidades de empleo y educación superior, además, serán las ciudades las que determinarán si seguiremos por el camino del aumento constante y creciente de la explotación de los recursos del mundo o si, por el contrario, podremos tomar una senda más sostenible.

A continuación, se relacionan algunas de las Metas del mencionado objetivo y que de alguna forma quedan relacionadas con los propios objetivos de la planificación estratégica de vivienda a escala local, y de las cuales deberá hacerse eco, por tanto, el Plan.

11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integrada y sostenible de los asentamientos humanos en todos los países.

11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo.

2. Objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana española

La Agenda Urbana Española, que fue tomada en consideración por el Consejo de Ministros el 22 de febrero de 2019, es la hoja de ruta que está marcando la estrategia y las acciones a llevar a cabo hasta 2030, para hacer de los pueblos y ciudades ámbitos de convivencia amables, acogedores, saludables y concienciados.

Dicha Agenda Urbana, debe servir como marco de referencia para las áreas urbanas estableciendo un abanico de políticas de carácter social, económico y medioambiental, que pueden ser puestas en práctica por la administración local sobre todo en el ámbito de las ciudades.

La Agenda Urbana española establece diez objetivos estratégicos, que a su vez se descomponen en una serie de objetivos específicos de los cuales derivan una serie de líneas de actuación, siendo estos objetivos los siguientes:

- 1 Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo, conservarlo y protegerlo.
- 2 Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.
- 3 Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.
- 4 Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.
- 5 Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.
- 6 Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.
- 7 Impulsar y favorecer la Economía Urbana.

- 8 Garantizar el acceso a la vivienda.
- 9 Liderar y fomentar la innovación digital.
- 10 Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

Con independencia de que todos los objetivos estratégicos de la Agenda Urbana Española están relacionados entre sí y deben entenderse en su globalidad, podemos comprobar que hay al menos dos de ellos, el dos y el ocho, que están directamente relacionados con el contenido del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

2.1. Objetivo 2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente que se presenta

Tal y como hemos comentado más arriba, cada objetivo estratégico se descompone en seis objetivos específicos y estos a su vez en líneas de actuación, siendo los del objetivo estratégico número dos los siguientes:

Objetivo 2.1. Definir un modelo urbano que fomente la compacidad, el equilibrio urbano y la dotación de servicios básicos.

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

- Adoptar medidas a través del planeamiento territorial y urbanístico que aseguren un resultado equilibrado, favoreciendo los procesos de ocupación y de transformación del suelo, cuando correspondan, con una densidad urbana adecuada.
- Evaluar el coste de la expansión urbana descontrolada, incluyendo todas sus consecuencias y externalidades negativas.

- Incrementar la compacidad de los tejidos urbanos excesivamente laxos, propios de las urbanizaciones de baja densidad, propiciando, según los casos, incrementos de edificabilidad, de densidad o el reajuste de dotaciones sobredimensionadas.
- Reurbanizar zonas industriales abandonadas y reedificar y reutilizar terrenos y edificios vacantes e infrautilizados, incluida la identificación, con mapas, de los inmuebles infrautilizados.
- Evaluar, medir y gestionar las ocupaciones ilegales de suelos y edificios.

Objetivo 2.2. Garantizar la complejidad funcional y la diversidad de usos

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

- Asegurar con el planeamiento urbanístico una ocupación y uso del suelo eficiente combinando los usos compatibles, principalmente a escala de barrio.
- Conectar los tejidos urbanos mediante corredores continuos de actividad y buscar la mezcla tipológica, funcional y social en la ciudad consolidada.
- Evitar la terciarización y la gentrificación de determinadas áreas de la ciudad equilibrando los usos residenciales con los usos terciarios.
- Favorecer la mezcla de usos en los edificios, flexibilizando los planes urbanísticos para que pueda responder a una demanda real cambiante. Es preciso tener en cuenta que las decisiones en la planificación territorial y urbana cambian los entornos, afectan a los lugares en los que se vive y se trabaja, a la forma de desplazarse, a qué se dedica el tiempo de ocio, siendo factores que determinan la salud de las personas, por lo que es necesario su análisis y seguimiento, la consideración de la equidad en

los procesos de planeamiento, la participación comunitaria y el desarrollo de instrumentos que faciliten su visibilización desde las etapas más tempranas de la planificación.

Objetivo 2.3. Garantizar la calidad y la accesibilidad universal de los espacios públicos

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

- Eliminar barreras arquitectónicas, persiguiendo la mayor autonomía de las personas con discapacidad o con movilidad reducida, mejorando la accesibilidad universal a espacios y equipamientos públicos, vivienda y servicios básicos.
- Asegurar el mayor confort posible del espacio público a través del control del ruido, de la contaminación del aire y de la lumínica y de las condiciones térmicas, haciéndolo atractivo y saludable.
- Generar espacios públicos seguros, lo que en gran medida se consigue con su ocupación constante. De ahí que garantizar una densidad adecuada del tejido urbano y actividades que contribuyan a conseguir entornos transitados sea un buen instrumento para ello.

Objetivo 2.4. Mejorar el medio ambiente urbano y reducir la contaminación

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

- Poner en marcha medidas de reconversión de suelos urbanos degradados en zonas verdes

y parques para contribuir a la mejora del medio ambiente urbano y a la reducción de la contaminación, mediante el uso de técnicas de Restauración Ecológica.

- Establecer, en los instrumentos de planeamiento territorial y urbanístico, distancias suficientes entre las viviendas y todo tipo de actividades contaminantes de la atmósfera, como los polígonos industriales, las autopistas y las autovías.

Objetivo 2.5. Impulsar la regeneración urbana

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

- Garantizar la regeneración urbana integrada, de forma que las operaciones físicourbanísticas estén vinculadas con programas sociales, educativos y laborales, actuando de forma prioritaria en los barrios que mayor vulnerabilidad urbana presenten.
- Fomentar e impulsar la rehabilitación edificatoria y la regeneración urbana para lograr un adecuado equilibrio entre esta actividad y la de generación de nueva ciudad. En especial, favorecer las propuestas de regeneración urbana que provengan del ámbito del cooperativismo.
- Promover la regeneración y la renovación urbanas a gran escala y vincularlas con herramientas de lucha contra el cambio climático y con la existencia de un parque de viviendas accesibles y asequibles a través de la rehabilitación.
- Identificar posibles incrementos de valor en la edificación que puedan movilizar rehabilitaciones integrales, tanto públicas, como privadas, entre ellos el aumento de la edificabilidad, el aumento del número de viviendas, los cambios de uso y la densificación de zonas periurbanas de baja densidad, así como definir herramientas que puedan condicionar estas técnicas a la creación

de un parque de vivienda de calidad, accesible y asequible.

- Definir métodos fiables y consensuados para evaluar las actuaciones de regeneración y renovación urbanas a gran escala que permitan mejorar los procedimientos de activación de estas intervenciones.
- Poner en marcha mecanismos para identificar sinergias entre diferentes tipos de intervención en la ciudad consolidada desde un enfoque integral y a largo plazo.
- Favorecer desde las Administraciones Públicas la financiación y la viabilidad de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, incluso fomentando la colaboración del sector privado.
- Adoptar medidas para evitar que la renovación urbana lleve aparejados efectos colaterales de gentrificación, que impliquen cambios inadecuados en la morfología urbana y pérdida de la población residente.
- Aprovechar el patrimonio cultural para realizar operaciones de regeneración urbana, porque es una verdadera oportunidad para la misma.
- Fomentar la autopromoción en los cascos urbanos de los pueblos y ciudades más pequeños, para contribuir a su preservación y al objetivo de fijar población.
- Arbitrar fórmulas de división y segregación de viviendas grandes en varias viviendas para adaptarlas a configuraciones que respondan a las demandas actuales, favorecer el alquiler y evitar su degradación por falta de mantenimiento.
- Utilizar metodologías de participación como talleres o foros, que permitan la implicación, desde el inicio y de forma continuada, del tejido social a lo largo de estos procesos de transformación urbana.

Objetivo 2.6. Mejorar la calidad y sostenibilidad de los edificios

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

- Propiciar una visión integral del entorno construido y no sólo de la edificación.
- Mejorar el estado de conservación, seguridad, mantenimiento de los edificios y la habitabilidad de las viviendas.
- Avanzar hacia la accesibilidad universal en edificios y viviendas.
- Impulsar la mejora de la eficiencia energética del parque edificatorio existente con todas las medidas disponibles y posibles: fiscales, de agilización y simplificación de los trámites administrativos y mediante la puesta en marcha de campañas pedagógicas.
- Promover las Inspecciones Técnicas de Edificios o los Informes de Evaluación de los Edificios para fomentar la puesta en marcha de medidas preventivas que impulsen el mantenimiento preventivo y no sólo corrector o paliativo en los edificios.
- Utilizar mecanismos que permitan lograr sinergias entre los diferentes tipos de intervención en los edificios: mantenimiento, accesibilidad, eficiencia energética, etc. Se trata de potenciar la actuación integral sobre ellos.
- Emplear técnicas constructivas eficientes que garanticen el uso de materiales adecuados para los edificios y viviendas y que faciliten la reutilización.
- Impulsar el uso y la actualización del Libro del Edificio durante la vida útil del mismo y fomentar

el Libro del Edificio “existente” en el que consten las reparaciones y rehabilitaciones realizadas a lo largo de su vida útil. Impulsar medidas que promuevan la participación de técnicos y empresas de rehabilitación y reforma, que cumplan con sus obligaciones profesionales, para garantizar un correcto diseño y ejecución, lo que redundará en la calidad, la seguridad y la tranquilidad. Un ejemplo podría ser la solicitud de información sobre la empresa (REA, seguro de responsabilidad civil, al día en Hacienda y Seguridad Social, es decir, datos objetivos y obligatorios) a la hora de otorgar las licencias o posibles subvenciones públicas.

2.2. Objetivo 8 garantizar el acceso a la vivienda

Este objetivo se descompone en dos objetivos específicos y estos a su vez en una serie de líneas de actuación.

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

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia directa en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

- Asegurar que el suelo vinculado al uso residencial por la ordenación territorial y urbanística esté al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Para ello es preciso fomentar el uso efectivo de las viviendas que estén vacías en aquellas zonas en las que exista una demanda real y acreditada, así como, en su caso, utilizar las medidas, tanto de fomento como incluso coercitivas, que sean precisas, para garantizar que se cumple la función social de la propiedad y el destino prioritario de las viviendas al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico.

- Promover medidas de acción positiva en la garantía del derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, tanto por medio de la vivienda de titularidad pública, como mediante medidas de fomento que faciliten la puesta en el mercado de viviendas suficientes a precios asequibles.
- Propiciar una visión integral de la vivienda como un elemento que se integra en un entorno adecuado.
- Garantizar unas determinadas reservas de suelo para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública en el propio planeamiento, con un criterio de reparto de estas que respete la cohesión social e impida la formación de guetos.
- Impulsar la generación de viviendas dotacionales públicas o de viviendas sociales en las que esté garantizada la titularidad pública de forma indefinida.
- Favorecer el alquiler para equilibrar esta forma de tenencia con la vivienda en propiedad.
- Mejorar la seguridad, la habitabilidad, la accesibilidad universal y la eficiencia energética de las viviendas.
- Incluir a las personas con discapacidad como beneficiarios específicos en los planes y programas que ayuden al acceso a una vivienda para colectivos vulnerables.
- Evitar la gentrificación. Delimitar ámbitos de tanteo y retracto en los que la Administración Pública pueda adquirir inmuebles para fomentar el alquiler social. También serviría a este mismo fin la adquisición finalista de viviendas dentro de los ámbitos que han sido objeto de una operación de regeneración urbana con importante financiación pública.
- Avanzar en un concepto de habitabilidad adaptado a las necesidades motivadas por las nuevas configuraciones familiares y a las actuales condiciones de vida.

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

Este objetivo específico se desarrolla a través de una serie de líneas de actuación de entre las cuales señalamos las siguientes por tener incidencia directa en el contenido del Plan Municipal de Vivienda:

- Impulsar la creación de parques públicos y privados de vivienda a precios asequibles, que permitan atender, especialmente, las necesidades de las personas más vulnerables mediante el alquiler. En concreto, disponer de un parque de vivienda social suficiente para atender las situaciones de mayor vulnerabilidad social. Entre éstas últimas, también las de las personas a las que ha sobrevenido una discapacidad (por accidente, evento de salud, envejecimiento, etc.), que, por esa razón, ya no pueden permanecer en la vivienda en la que residían.
- Potenciar la vivienda social, no sólo a partir de nuevas promociones, sino mediante la activación e incorporación al mercado de viviendas desocupadas, promoviendo la rehabilitación del parque de vivienda. Esta vivienda debería tener como beneficiarios prioritarios a todas aquellas personas que se encuentren en situación de emergencia humanitaria o de exclusión social severa.
- Fomentar las ayudas al alquiler y otras ayudas sociales, como las específicas para realizar obras de accesibilidad, de manera que se garantice el acceso a una vivienda de quienes tienen mayores problemas para ello.
- Fomentar e incluso exigir normativamente la existencia de fondos de reserva en las comunidades de propietarios de edificios de tipología residencial colectiva que coadyuven a la realización de las obras de accesibilidad que sean necesarias.

- Implantar protocolos tempranos de prevención de desahucios para evitar que se produzcan sin alojamientos alternativos, con medidas adecuadas de seguimiento y evaluación.
- Favorecer la consolidación de formas diversas de tenencia de la vivienda, aparte de la propiedad y el alquiler. En especial, las que ofrece y puede llegar a ofrecer el cooperativismo.

3. Objetivos derivados de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda

En el Boletín Oficial del Estado (BOE) de 25 de mayo de 2023 se publicó la Ley 12/2023, de 24 mayo, por el derecho a la vivienda, en lo que supone la primer Ley que dicta el Estado sobre esta materia. Ello supone, que gran parte de las determinaciones de la Ley, salvo aquellas que afectan al derecho civil, necesitarán de un desarrollo normativo, cuando no una elaboración completa de su contenido por las normas autonómicas.

Con independencia de ello, la Ley incorpora en su artículo dos un elenco de elementos que constituyen los fines de las políticas públicas de vivienda y que a continuación recogemos en tanto en cuanto pueden ser tenidos en cuenta o informar, la elaboración del programa de actuación del PMVS.

Constituyen fines comunes de la acción de los poderes públicos en materia de vivienda, en el ámbito de sus respectivas competencias:

- A) La efectividad de los derechos de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada de acuerdo con la Constitución Española y las recomendaciones de los instrumentos internacionales ratificados por España.
- B) Promover el uso y disfrute efectivo de la vivienda, en virtud del régimen legal de tenencia, así como su mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación y mejora.
- C) Asegurar la habitabilidad de las viviendas, entendida como el conjunto de los requisitos mínimos de calidad, funcionalidad y accesibilidad universal que, atendiendo a la normativa aplicable, deben cumplir las mismas para garantizar la dignidad y la salud de las personas, para satisfacer sus necesidades de habitación en las diferentes etapas de su vida, con especial atención a las necesidades de los menores, para quienes la vivienda constituye además un espacio fundamental de desarrollo, seguridad y cobijo, y como base para el efectivo ejercicio de derechos y libertades.
- D) Fomentar la colaboración interadministrativa, favoreciendo la coherencia y la transparencia en las actuaciones públicas de política de vivienda, así como la coordinación con las restantes políticas sectoriales, y garantizar la participación de la ciudadanía y de las entidades representativas de la sociedad civil en el ámbito de la vivienda.
- E) Proteger la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, y específicamente a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo, a través de medidas efectivas en materia de vivienda y asegurando la debida coordinación con medidas complementarias de atención social, formación, empleo y otras acciones de acompañamiento.

- F)** Favorecer el desarrollo, gestión y mantenimiento de los parques públicos de vivienda para asegurar una oferta significativa y estable de viviendas dignas y adecuadas a los sectores sociales con mayores dificultades de acceso a una vivienda en el mercado, mediante la necesaria inversión en cada ejercicio presupuestario y atendiendo a las características y necesidades de todos los ámbitos territoriales, afectados por diferentes dinámicas de crecimiento o de pérdida de población.
- G)** Impulsar la rehabilitación y mejora de las viviendas existentes, tanto en el parque privado como en los públicos, a través de programas y medidas en materia de sostenibilidad, eficiencia energética y utilización de energías renovables, habitabilidad, accesibilidad universal, conservación, mejora de la seguridad de utilización y digitalización, favoreciendo enfoques integrales y contemplando de forma específica las características de la vivienda en el medio rural.
- H)** Impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles, con especial atención a las personas jóvenes y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, habilitando mecanismos efectivos de regulación y uso del suelo, y desarrollando medidas e instrumentos de programación y planificación que permitan atender las necesidades reales de los demandantes y favorezcan la cohesión social y territorial.
- I)** Apoyar la existencia de parques sociales de vivienda de entidades del tercer sector, que sean complementarios a los parques públicos de vivienda y amplíen la oferta de alojamiento y vivienda destinada a colectivos y hogares vulnerables, con especial atención a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo.
- J)** Lograr la máxima eficiencia en la gestión de los recursos disponibles para favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada, fomentando, en su caso, las fórmulas de colaboración público-privada.
- K)** Proteger los derechos básicos y los intereses legítimos en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda, delimitando las responsabilidades y asegurando el acceso a información suficiente y adecuada.
- L)** Eliminar cualquier tipo de discriminación, por cualquier razón, en el acceso a una vivienda y el disfrute de la misma, asegurando la integración, inclusión y cohesión social y territorial en las actuaciones y medidas de política de vivienda.
- M)** Impulsar la accesibilidad universal en el parque de vivienda, asegurando su efectividad en las nuevas viviendas y adoptando medidas para solventar las necesidades sobrevenidas en el parque de vivienda preexistente.
- N)** Adoptar medidas para identificar y prevenir la retención especulativa, la segregación residencial, los procesos de sobreocupación, la exclusión residencial grave como el chabolismo o el sinhogarismo y la degradación de las condiciones del parque de viviendas existente y de su entorno, para permitir el desarrollo de su función residencial y la mejora de la calidad de vida.
- O)** Garantizar la igualdad, desde la perspectiva de género, edad, capacidad y perspectiva territorial, en todas las políticas y acciones en materia de vivienda, a todos los niveles, y en todas sus fases de planificación, ejecución y evaluación.

- P)** Controlar y garantizar el uso responsable de recursos públicos suficientes, para cumplir los objetivos de la política de vivienda por parte de las administraciones competentes y aplicar, en la gestión del parque público, criterios de corresponsabilidad de sus ocupantes.
- Q)** Priorizar la atención e información a familias, hogares y unidades de convivencia con menores a cargo que, por encontrarse en situación de pobreza, exclusión social u otras formas de vulnerabilidad, deben ser objeto de especial protección.
- R)** Contribuir en la aplicación de las políticas de vivienda a la corrección de los desequilibrios territoriales, tanto en ámbitos urbanos y metropolitanos como en entornos rurales, que pueden estar más afectados por fenómenos de despoblación.
- S)** Fomentar la transparencia y garantizar la participación en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda de los agentes que intervienen en el mercado inmobiliario, particularmente de los promotores sociales de vivienda, de las asociaciones ciudadanas de defensa del derecho a la vivienda, de las asociaciones de arrendatarios y de propietarios, de administradores de fincas y de los agentes inmobiliarios.
- T)** Potenciar la economía social, impulsando la participación de las entidades de carácter social y asistencial en el ámbito de la vivienda.

4. Objetivos del Plan Estatal de Recuperación, Transformación y Resiliencia

El 7 de octubre de 2020 se aprobó el marco general del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, que pretende trazar la hoja de ruta para la modernización de la economía española. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, regulado posteriormente por Real Decreto Ley 36/2020, de 30 de diciembre, por el que se aprueban medidas urgentes para la modernización de la Administración Pública y para la ejecución del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, es un proyecto que requiere de la implicación de todos los agentes económicos y sociales, de todos los niveles de gobierno y del conjunto de los recursos de la administración pública. Los proyectos que constituyen el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia han de permitir la realización de reformas estructurales en los próximos años, mediante cambios normativos e inversiones y, por lo tanto, permitirán avanzar en un cambio del modelo productivo para la recuperación de la economía tras la pandemia causada por la COVID-19 y, además, una transformación hacia una estructura más resiliente e inclusiva, de especial relevancia, todo ello, para el interés público, social y económico.

El componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España tiene como principal objetivo activar en España un sector de la rehabilitación que permita generar empleo y actividad en el corto plazo y que garantice un ritmo de renovación sostenible del parque edificado en el medio y largo plazo, respondiendo a la necesidad de adaptar el parque de edificios y viviendas en España a

los retos nacionales y europeos en materia de sostenibilidad, en entornos urbanos y rurales, teniendo en cuenta sus características y su gran potencial de mejora.

En el marco del componente 2 del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España, son objetivos del Real Decreto 853/2021 de 5 de octubre por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social los siguientes:

- A)** Impulsar la implementación de la Agenda Urbana Española y, de forma específica, la actividad de rehabilitación como pieza clave en la reactivación del sector de la construcción e inmobiliario y en el cumplimiento de los compromisos europeos y nacionales en materia de energía, clima y digitalización, con una enorme potencialidad, tanto por las condiciones de antigüedad y conservación del parque edificatorio, como por su capacidad de creación de puestos de trabajo.
- B)** En el marco de implementación de la Agenda Urbana, cumplimiento a través de sus programas y entre otros, de los siguientes principios clave: eficiencia energética; asequibilidad en el acceso a la vivienda; descarbonización e integración de renovables; ciclo de vida y circularidad; así como elevados niveles ambientales y de salud.
- C)** Lucha contra la pobreza energética: los programas de ayudas a la rehabilitación y construcción de vivienda social que desarrollan el plan atienden a la realidad económica y social de los hogares, y a sus particulares circunstancias, con especial atención a la problemática social de la pobreza energética.
- D)** Renovación y mejora de viviendas y entornos residenciales: el plan contempla herramientas para impulsar la rehabilitación del parque residencial edificado de comunidades autónomas y entidades locales, con vocación ejemplarizante, en aras de la reducción de consumo de energía y de las emisiones.
- E)** Descarbonización de la calefacción y la refrigeración: los programas de rehabilitación del plan impulsan la reducción del consumo de calefacción y refrigeración mediante actuaciones que reduzcan su demanda y mejoren el rendimiento energético de estas instalaciones fomentando la sustitución de los combustibles fósiles por energías renovables.
- F)** Contribuir a la digitalización del sector edificatorio en las actuaciones de rehabilitación y la promoción de vivienda en alquiler social, favoreciendo la generación de unas bases y dinámica de crecimiento y consolidación del sector que continúe en el medio y el largo plazo.
- G)** Contribuir al impulso de los ámbitos emblemáticos de la Unión Europea y, en particular, a la «Activación», puesta en marcha temprana de tecnologías limpias con perspectivas de futuro y aceleración del desarrollo y el uso de energías renovables y la «Renovación», para la mejora de la eficiencia energética de los edificios públicos y privados.
- H)** Generar el modelo de gestión del agente rehabilitador y fomentar la agrupación de los distintos servicios para la ejecución de las rehabilitaciones a través de un único agente o gestor, modelo «llave en mano».

Para la consecución de estos objetivos, el componente 2 establece un conjunto de reformas e inversiones que permitirán avanzar específicamente en materia de rehabilitación edificatoria residencial, impulsando esta actividad a través de medidas en el ámbito regulatorio y la financiación para la creación de un entorno favorable, y de impulso de la vivienda en alquiler social como instrumento efectivo al servicio del ejercicio del derecho constitucional.

Para ello, se establece la aplicación de diferentes instrumentos que conforman un marco de apoyo a la actividad de rehabilitación, de manera que los programas de ayuda se complementen con medidas de mejora del acceso a la financiación

para acometer las actuaciones y la aplicación de medidas de fiscalidad favorable, que favorezcan la toma de decisiones y permitan alcanzar las metas establecidas de renovación del parque edificatorio residencial.

En este contexto, dicho Real Decreto articula y regula los siguientes programas de ayuda que se encuadran específicamente en dos de las inversiones del componente 2, la inversión CO2.I01 «Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales» y la inversión CO2.I02 «Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes»:

1. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio

El “Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio” tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de obras de rehabilitación en edificios de uso predominante residencial y viviendas, incluidas las viviendas unifamiliares, y de urbanización o reurbanización de espacios públicos dentro de ámbitos de actuación denominados Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) previamente delimitados en municipios de cualquier tamaño de población.

2. Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación

El objeto de este programa es la financiación de la prestación del servicio de oficinas de rehabilitación, tipo «ventanilla única» que, con independencia de las oficinas de rehabilitación establecidas para el desarrollo de las actuaciones a nivel de ERRP, tengan el objetivo de coordinar, informar y facilitar la gestión de las ayudas y la prestación de servicios que contribuyan a facilitar la implementación y la gestión integral de los proyectos de rehabilitación energética en el ámbito residencial al servicio de los ciudadanos, comunidades de propietarios, empresas y agentes rehabilitadores en general.

3. Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio

Este programa tiene por objeto, tanto en ámbito urbano como rural, la financiación de obras o actuaciones en los edificios de uso predominante residencial en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente edificatoria en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

4. Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas

Este programa tiene por objeto la financiación de actuaciones u obras de mejora de la eficiencia energética en las viviendas, ya sean unifamiliares o pertenecientes a edificios plurifamiliares.

5. Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación

El objeto de este programa es el impulso a la implantación y generalización del Libro del Edificio existente para la rehabilitación, mediante una subvención que cubra parte de los gastos de honorarios profesionales por su emisión, así como el desarrollo de proyectos técnicos de rehabilitación integral de edificios de acuerdo con los límites establecidos, con el propósito de activar la demanda de una rehabilitación energética significativa y de alta calidad en los edificios, que permita cumplir los objetivos europeos e impulse la actividad de este sector de actividad en el medio y largo plazo.

6. Programa de ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes

El objeto de este programa es el fomento e incremento del parque público de viviendas energéticamente eficientes destinadas al alquiler social o a precio asequible, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda, sobre terrenos de titularidad pública, tanto de administraciones públicas, organismos públicos y demás entidades de derecho público, como de empresas públicas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas mayoritariamente por las administraciones públicas, para ser destinadas al alquiler o cesión en uso de acuerdo con las condiciones previstas en este programa.

5. Objetivos de la planificación estatal en materia de vivienda: el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030

Recientemente se ha publicado el texto del Proyecto de Real Decreto por el que se regula el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2026-2030, dado que el vigente Plan Estatal de Vivienda finaliza su vigencia en el año 2025.

Dicho Plan para no repetir los errores del pasado, persigue, en el ámbito de la promoción de vivienda protegida un objetivo doble. Por un lado, aumentar la capacidad de promoción de vivienda protegida en todas sus formas alquiler y propiedad, de promoción pública y privada mediante un mosaico de instrumentos financieros estables y de subvenciones. Por otro, asegura la permanencia indefinida de toda la oferta protegida, evitando la descalificación y consolidando un parque de vivienda protegida permanente.

Con ello, según la exposición de motivos del proyecto de decreto, España avanzará hacia la media europea en parque social, reducirá la brecha de oferta y demanda existente, reforzará la función social de la vivienda y elevará este derecho al rango de quinto pilar del Estado del Bienestar.

Además, el Plan se plantea con un horizonte temporal de cinco años en lugar de los cuatro habituales, alineándose tanto con los ODS de la Agenda 2030 como con los objetivos de rehabilitación comprometidos con la Comisión

Europea en el Plan Nacional de Energía y Clima.

Atiende, asimismo, a la demanda de las comunidades autónomas de dotar de mayor estabilidad a las medidas, facilitando su tramitación y mejorando la eficiencia en la ejecución, al tiempo que la ampliación temporal ofrece un margen suficiente para garantizar su cumplimiento.

El proyecto de Real Decreto del Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 se estructura en siete capítulos que contienen ciento cinco artículos, ocho disposiciones adicionales, una disposición derogatoria única y tres disposiciones finales, y que son los siguientes:

- 1 Capítulo I,** Disposiciones generales.
- 2 Capítulo II,** Línea de financiación de ayudas para el fomento del incremento de la oferta de vivienda social y asequible.
- 3 Capítulo III,** Línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana y rural.
- 4 Capítulo IV,** Línea de financiación de ayudas para reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda, así como para impulsar la emancipación de las personas jóvenes.
- 5 Capítulo V,** De la cooperación administrativa para el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030.
- 6 Capítulo VI,** De la evaluación del Plan.
- 7 Capítulo VII,** De la eficiencia de los recursos públicos.

Los objetivos estratégicos que guían el Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 se inspiran en los siguientes cinco principios:

- 1** Más vivienda pública.
- 2** Mejor vivienda (eficiencia energética y accesibilidad).
- 3** Facilitar el adelanto de la edad de emancipación.

4 Reducir la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda.

5 Contribuir a la reversión de las zonas de mercado tensionado.

Para lograr estos objetivos estratégicos, el Plan impulsa tres grandes líneas de actuación.

5.1. Medidas para el incremento la oferta de vivienda pública y reversión de las zonas de mercado tensionado

El Plan pone a disposición de las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla el 40% de su dotación económica total para incrementar la oferta de vivienda pública, protegida y asequible, destinadas mayoritariamente al alquiler. Y ello siempre bajo la premisa y compromiso del Gobierno de que las viviendas públicas o protegidas que se adquieran o promuevan con fondos del Plan, mantendrán esa condición durante toda su vida útil.

Además, para impulsar la promoción de viviendas en aquellos territorios en los que existe una mayor dificultad para el acceso a la vivienda en condiciones asequibles, cuando la promoción de vivienda social se realice en zonas de mercado residencial tensionado, se incrementará el porcentaje o cuantía de la ayuda. Lo mismo sucede cuando se empleen técnicas de edificación industrializada avanzada. Las líneas de actuación para cumplir con este objetivo serán cinco.

5.1.1.

1.A. El incremento del parque de vivienda pública

Las viviendas deberán destinarse al alquiler durante un plazo mínimo de 50 años y el precio del alquiler o cesión en uso estará limitado desde el primer año y deberá ser proporcional a su

superficie útil. Se financiará la adquisición de viviendas por las administraciones públicas u organizaciones sin ánimo de lucro especializadas en vivienda para el incremento del parque público destinado al alquiler o cesión en uso. También se financiará la promoción de vivienda pública sobre suelo público destinada al alquiler social o la promoción sobre público mediante fórmulas de colaboración público-privada para ser destinadas al alquiler social o asequible. Por último, se financiará la gestión y explotación pública de viviendas, previamente cedidas a la administración, con una ayuda que contribuya afrontar el pago del canon o compensación correspondiente por la cesión.

5.1.2.

1.B. El incremento del parque de vivienda protegida con calificación permanente

El Plan financiará la promoción de viviendas protegidas con calificación permanente en suelo privado, destinadas al alquiler o compraventa. La permanencia del régimen de protección no impide que, en caso de viviendas destinadas al alquiler y una vez terminado el periodo de destino al alquiler, posteriormente se puedan destinar a la enajenación, pero siempre manteniendo el régimen de protección. El precio del alquiler o de la enajenación de las viviendas será el determinado en la calificación otorgada por la comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla en función del tipo o nivel de protección, del municipio y del módulo y demás variables que sean de aplicación. En todo caso, siempre existirá limitación de precio ya sea en alquiler o en compraventa, garantizando así la función social de viviendas promovidas y construidas sobre suelo privado.

5.1.3.

1.C. El impulso de alojamientos temporales, de modelos cohousing, coliving, viviendas intergeneracionales y modalidades similares

El Plan financiará alojamientos temporales para personas que requieren un alojamiento por un tiempo limitado, como por ejemplo los desplazados temporalmente por motivos laborales, educativos o de capacitación profesional. Se financiarán nuevas modalidades de vivienda en las que los espacios de interrelación van ganando superficie a los espacios meramente privativos, lo cual posibilita una mayor integración y relación entre los residentes. Los alojamientos temporales y las nuevas modalidades de vivienda financiadas con recursos del Plan se deberán destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo de 20 años, estando el precio del alquiler limitado desde el primer año.

Asimismo, deberán ser calificados con un régimen de protección permanente.

5.1.4.

1.D. El impulso a los procesos de industrialización avanzada en la construcción de viviendas

Por primera vez el Plan incentiva la construcción industrializada de viviendas, con el objetivo de abaratar costes y reducir el tiempo de producción del parque inmobiliario nuevo, incrementando las ayudas cuando la promoción de vivienda se realice empleando técnicas de edificación industrializada avanzada. Se impulsa así, junto al PERTE de Vivienda Industrializada, la alianza entre el Gobierno y el sector de la construcción como vector de progreso y transformación, para contribuir a su modernización y acelerar la edificación de vivienda en España para satisfacer la demanda existente de vivienda asequible.

5.1.5.

1.E. El impulso a la calidad de la arquitectura

El Plan promueve la calidad de la arquitectura exigiendo que en las promociones directas de vivienda sobre suelo público celebren previamente un concurso de proyectos conforme a lo regulado en el artículo 183 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público. Asimismo, se requiere que la licitación correspondiente a la promoción de viviendas sobre suelo público, mediante fórmulas de colaboración público-privada, para ser destinadas al alquiler social o asequible, incluya, entre los criterios de valoración para la adjudicación, la calidad de la arquitectura conforme a los principios del artículo 4 de la Ley 9/2022 de 14 de junio, de Calidad de la Arquitectura.

5.2. Medidas para fomentar la rehabilitación edificatoria, la regeneración y la renovación urbana y rural

Se incorporan al Plan, tanto en ámbito rural como urbano, las ayudas a la rehabilitación integral de edificios de viviendas y viviendas unifamiliares en materia de seguridad, accesibilidad, habitabilidad y sostenibilidad, que además suponga una mejora acreditada de la eficiencia energética, acorde con las previsiones y políticas de la Unión Europea, reivindicado así la apuesta del Gobierno por la rehabilitación energética como fórmula para dignificar el parque de vivienda en España, optimizar su eficiencia y ahorrar en la factura energética.

Asimismo, el nuevo Plan dedica recursos para afrontar el reto demográfico y la despoblación rural, impulsando la rehabilitación edificatoria y de viviendas y actuaciones destinadas a la regeneración y renovación rural que permitan la recuperación de áreas obsoletas, deterioradas o

en declive y su regeneración económica y social, así como ayudas específicas para los jóvenes de aplicación a núcleos de población con menos de 10.000 habitantes. Para cumplir estos objetivos, el Plan establece cinco líneas de actuación.

5.2.1.

2.A. Ayuda a la regeneración y renovación urbana y rural

Esta línea apoya intervenciones integrales en barrios y núcleos rurales que necesiten una mejora a fondo: rehabilitar viviendas, sustituir las que no puedan recuperarse, arreglar calles y espacios públicos y acompañar a las familias que deban realojarse. Las comunidades autónomas y los ayuntamientos delimitan las áreas de actuación y acuerdan con el Ministerio un programa con diagnóstico, calendario, presupuesto y medidas sociales. Pueden ser beneficiarias las administraciones, entidades sociales y comunidades de propietarios que asuman la gestión del área. Se cubren obras en edificios y viviendas, nuevas promociones cuando la rehabilitación no sea viable, mejoras del entorno, realojos y, si hace falta, la compra de viviendas para dar una solución estable a los hogares afectados.

5.2.2.

2.B. Rehabilitación integral de edificios de viviendas

Financia obras en edificios y viviendas unifamiliares para ponerlos al día en seguridad, accesibilidad, habitabilidad y eficiencia, con especial atención al aislamiento y a la envolvente. Pueden pedirla propietarios particulares o públicos, comunidades o agrupaciones de vecinos, cooperativas y, si el contrato lo permite, empresas arrendatarias o concesionarias. Se exige un proyecto o memoria técnica sencilla, el "libro del edificio" actualizado y la retirada segura de materiales nocivos si los hubiera. La ayuda prioriza actuaciones completas y coordinadas en el edificio y puede complementarse con apoyos a la gestión, los proyectos y los trámites.

5.2.3.

2.C. Rehabilitación dentro de las viviendas

Pensada para intervenciones en pisos concretos, se centra en accesibilidad (salvaescaleras, automatismos, dispositivos de apoyo) y en mejoras que reduzcan el consumo y mejoren el confort. Pueden solicitarla propietarias, usufructuarias y, si el contrato lo autoriza, personas arrendatarias o cesionarias. Las viviendas deben ser residencia habitual y, con carácter general, tener cierta antigüedad. La ayuda cubre obras, pequeños proyectos y gastos asociados, con refuerzo específico cuando existan situaciones de vulnerabilidad económica.

2.D) Rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas a alquiler social o asequible

Ofrece una ayuda adicional para poner al día viviendas que lleven vacías un tiempo y entregarlas después en alquiler social o asequible durante varios años. Es compatible con las ayudas anteriores: primero se rehabilita con las líneas de edificio o vivienda, y luego se suma este apoyo extra por comprometer su uso en alquiler a precio regulado. La concesión exige que el destino en alquiler quede registrado para garantizar su cumplimiento.

5.2.4.

2.E. Ayuda adicional para viviendas en edificios con protección patrimonial

Añade un apoyo específico cuando las viviendas estén en edificios catalogados o con protección. Es compatible con las ayudas de rehabilitación de edificio o de vivienda y reconoce los costes añadidos de intervenir en inmuebles de valor histórico o arquitectónico, manteniendo su carácter y facilitando su conservación y uso residencial.

5.3. Medidas para facilitar el acceso a la vivienda a los demandantes de vivienda reduciendo la tasa de esfuerzo para el pago de la vivienda y fomentando el adelanto de la edad de emancipación

El Plan financiará ayudas dirigidas a aquellas personas que tienen mayor dificultad para acceder al alquiler de una vivienda en condiciones asequibles. Para ello se tiene en cuenta el nivel de ingresos económicos, edad y otras circunstancias como grado de discapacidad o familia numerosa.

Se limita la cuantía de los alquileres que se pueden financiar, evitando la ayuda a alquileres elevados que no está justificado que financie el Estado, sin perjuicio de abordar excepcionalmente ayudas para alquileres superiores cuando se justifique en base a estudios actualizados de oferta en alquiler que acrediten tal necesidad. Habrá cinco líneas de actuación.

5.3.1.

3.A. Ayudas para la emancipación de las personas jóvenes

Estas ayudas son al alquiler, a la compra en municipios de 10.000 habitantes o menos, al alquiler con opción a compra de viviendas protegidas con protección permanente y para la cobertura en caso de impagos del alquiler de viviendas.

Se establecen ayudas específicas al alquiler para personas jóvenes por un plazo de hasta 4 años para facilitar su emancipación.

Se establecen ayudas a las personas jóvenes para la compra de viviendas en municipios o núcleos de población de 10.000 habitantes o menos contribuyendo al reto demográfico.

Se impulsa el acceso de las personas jóvenes a la vivienda protegida con protección permanente mediante contratos de alquiler con opción a compra, estableciendo la condición de que todas las rentas pagadas se descuenten íntegramente del precio final y que se respeten los topes establecidos. La opción de compra podrá ejercerse entre uno y tres años desde el inicio del contrato.

Se establece una cobertura por impago de renta arrendaticia para contratos de alquiler de viviendas arrendadas a personas jóvenes, así como para cubrir los daños causados en la vivienda por culpa o negligencia de la arrendataria y el coste de los suministros impagados que hayan sido asumidos por la arrendadora.

5.3.2.

3.B. Ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucios de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables

Esta ayuda garantiza una solución habitacional inmediata y adecuada para víctimas de violencia de género, personas desahuciadas, sin hogar o en situación de especial vulnerabilidad. Puede consistir en una vivienda, alojamiento o habitación en alquiler o cesión de uso, con topes de renta que podrán ampliarse en casos urgentes. La ayuda cubre hasta el 100% del alquiler y puede añadir un apoyo mensual para gastos de comunidad, suministros e internet. Se concede hasta cinco años, con seguimiento social, pago periódico y posibilidad de abonarse directamente a la persona propietaria o gestora de la vivienda.

5.3.3.

3.C. Ayuda general al alquiler de vivienda

Esta ayuda se dirige a personas y familias con bajos ingresos, para acceder o disminuir el esfuerzo financiero en una vivienda o habitación en alquiler o cesión de uso. Debe destinarse a residencia habitual, con límites de renta e ingresos que se amplían en casos de discapacidad, familias numerosas o víctimas de terrorismo. No es acumulable con otras ayudas al alquiler salvo excepciones sociales. La cuantía cubre un porcentaje de la renta con mínimos y máximos mensuales, durante entre dos y cinco años, y puede abonarse directamente al arrendador. Las convocatorias podrán ser continuas o abarcar toda la vigencia del Plan.

6. Objetivos y estrategias derivados de la Agenda Urbana Rivas 2030

En el reto de diseñar la ciudad del futuro, la Agenda Urbana Rivas 2030 se dibuja como un documento imprescindible para lograr hacer de Rivas una ciudad más sostenible, compacta, inclusiva, segura y resiliente.

La Agenda Urbana recoge los parámetros, las políticas y los programas estratégicos con que quedará definida la ciudad en el año 2030, y surge de una discusión colectiva y de todo un proceso participativo, 'Rivas, párate a pensar', que supo aglutinar las propuestas de la ciudadanía y de los agentes sociales.

La Agenda Urbana es un documento imprescindible para el diseño de las ciudades del futuro, que entronca con los Objetivos de Desarrollo Sostenible y también con la Agenda Urbana Española, un marco de referencia estatal para hacer de pueblos y ciudades ámbitos de convivencia amables, acogedores, y saludables, y que también son recogidos como marco estratégico del presente Plan.

Entre sus objetivos se encuentra el de dar respuesta a los grandes retos que las ciudades enfrentan en la actualidad, como el cambio climático o el incremento de la desigualdad social, y hacerlo de la mano de la ciudadanía y de los agentes sociales y económicos.

Dentro de dicho documento se incluyen una serie de objetivos que se relacionan directamente con las estrategias a desarrollar en materia de vivienda.

A continuación, se recogen los principales objetivos estratégicos previstos en la Agenda Urbana Rivas 2030, algunos de los cuales está directamente relacionados con la intervención en materia de vivienda, y que servirá de marco para el desarrollo del presente Plan.

Objetivo 1. Ordenar el territorio y hacer un uso racional del suelo conservarlo y protegerlo.

Objetivo 2. Evitar la dispersión urbana y revitalizar la ciudad existente.

Objetivo 3. Prevenir y reducir los impactos del cambio climático y mejorar la resiliencia.

Objetivo 4. Hacer una gestión sostenible de los recursos y favorecer la economía circular.

Objetivo 5. Favorecer la proximidad y la movilidad sostenible.

Objetivo 6. Fomentar la cohesión social y buscar la equidad.

Objetivo 7. Impulsar y favorecer la Economía Urbana.

Objetivo 8. Garantizar el acceso a la vivienda.

Objetivo 9. Liderar y fomentar la innovación digital.

Objetivo 10. Mejorar los instrumentos de intervención y la gobernanza.

7. Objetivos derivados del Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas

El Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Rivas, que fue aprobado en junio de 2025, establece un marco conceptual, a modo de principios orientadores para el proceso de revisión del planeamiento general vigente.

El Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo debe ser coherente con dicho marco conceptual, y en especial respecto de aquellas cuestiones que incidan de forma evidente en la política municipal de vivienda.

En primer lugar debemos referirnos a la “Sostenibilidad y los límites ecosistémicos”, de forma que, tal como señala el documento de Avance, la aplicación al municipio de Rivas Vaciamadrid es posible desde estudios específicos cuya metodología permita dar continuidad a los estudios de metabolismo urbano desarrollados. Requiriendo integrar el análisis de los flujos de materiales ligados a la agricultura en el municipio, los volúmenes de agua utilizados, los consumos de diferentes materiales, todo ello bajo metodologías contrastables.

En segundo lugar debe tenerse en cuenta la “Descarbonización y adaptación al cambio climático”, afrontando dos grandes desafíos que son: reducir el balance neto de emisiones equivalente de carbono y adaptarse a los efectos del cambio que, por la gran inercia del sistema atmosférico, son ya inevitables.

En el primer caso esto implica incidir sobre el metabolismo urbano para avanzar en la descarbonización de sus procesos, y en el segundo el trabajo sobre prognosis de la futura evolución del clima.

Ello implica el acondicionamiento de edificios de vivienda ya sea por reducción del uso de esos sistemas como por la mejora de su eficiencia o la disminución de su uso por aplicación de soluciones bioclimáticas, así como de las emisiones vinculadas al funcionamiento de las infraestructuras urbanas.

En tercer lugar se refiere el Avance a la economía circular, incidiendo en la necesidad de reutilización de los diferentes recursos que inciden en el territorio. Esto se aplica tanto al uso de agua y materiales como a la propia idea de reutilización de suelos ya en uso antes de la puesta en carga de otros aún sin ocupación urbana. Las propias acciones de regeneración urbana y rehabilitación edificatoria son parte de la economía circular, al reducir la necesidad de consumo de recursos frente a las alternativas de nueva construcción y urbanización.

En cuarto lugar la equidad y cohesión social, de forma que la componente social del desarrollo sostenible se centra especialmente en la capacidad de facilitar a la ciudadanía oportunidades para desarrollar sus vidas de forma digna, de tal manera que se eviten situaciones de marginación y pobreza extrema.

Reducir este riesgo pasa por una identificación específica de las áreas vulnerables, pero también por entender que muchos de los problemas de integración son problemas de calidad de vida, que no sólo afectan a la población recién llegada, sino a quienes han vivido en esas zonas desde hace años. La solución en este sentido es la puesta en marcha de una política integrada, en la que las acciones de acompañamiento desde los servicios públicos refuerzan los procesos de regeneración y rehabilitación urbana; un barrio regenerado consume menos recursos ambientales y, al conservar una parte importante de lo construido, puede hacer los costes de la transformación asequibles para la ciudadanía. Además, mantiene un tejido de relaciones sociales que pueden contribuir a la calidad de vida.

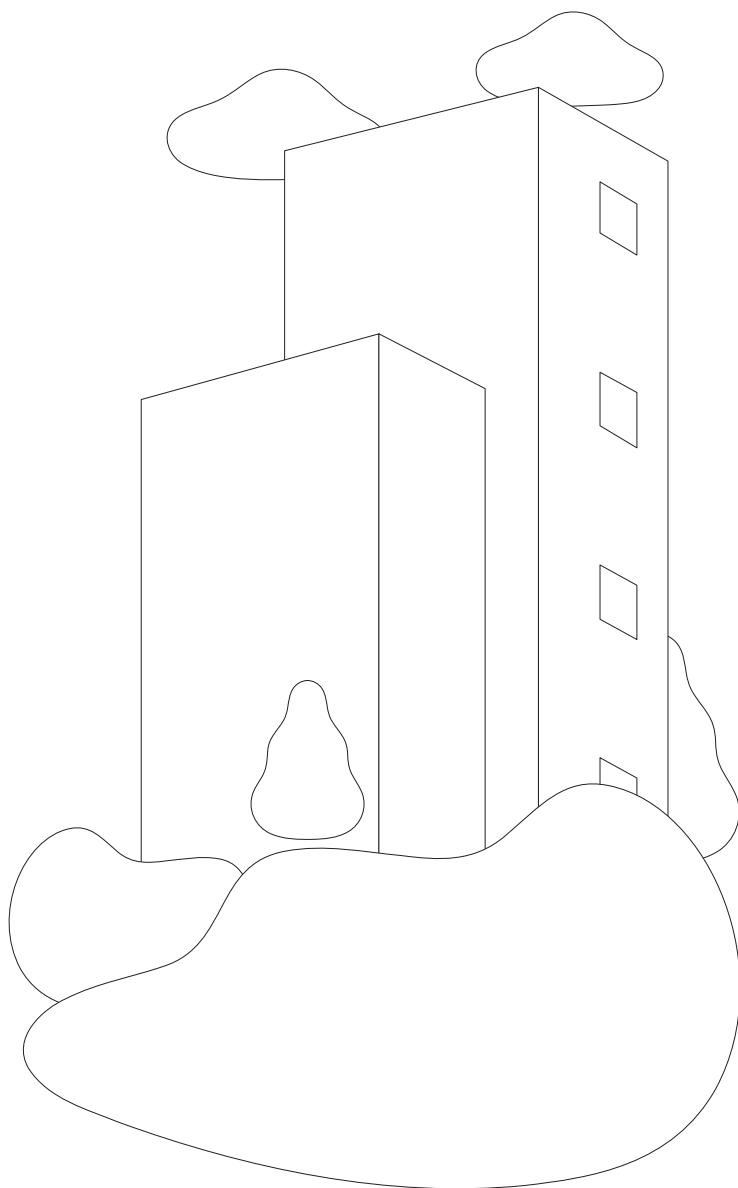
En quinto lugar nos referimos al género y diversidad, ya que la igualdad de oportunidades desde una perspectiva de género, edad y discapacidad es uno de los objetivos más ambiciosos de la Agenda Urbana Española, y requiere una serie de acciones que en muchos casos van más allá del ámbito urbanístico.

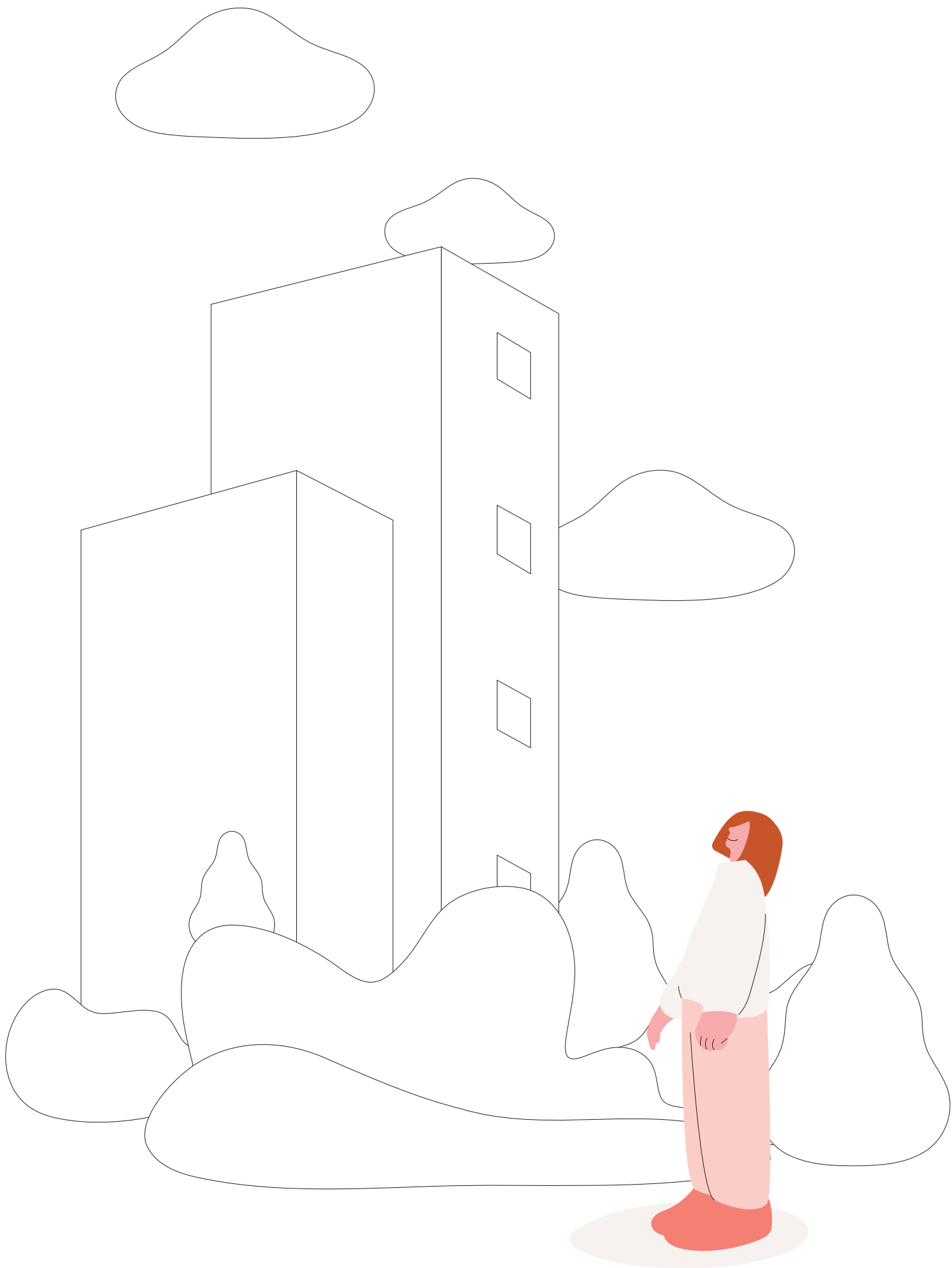
La perspectiva de género permite identificar mejor una serie de problemáticas que, aunque puedan afectar a las mujeres de forma acentuada, inciden también sobre otros grupos sociales, en interacciones a menudo complejas.

En este sentido resultará determinante la consideración de la seguridad ciudadana en el uso del espacio público, la definición de itinerarios pavimentados que faciliten la accesibilidad universal a lo largo del año y de los diferentes momentos del día, o la suficiente dotación de espacios libres públicos como aspecto clave para ancianos, mujeres y niños. También la ubicación de los equipamientos y la posibilidad de favorecer una movilidad peatonal cercana que se acomode a los trayectos de las personas cuidadoras. El objetivo último es que la planificación urbana contribuya de forma efectiva a mejorar la calidad de vida cotidiana de toda la población.

En último y sexto lugar tenemos el enfoque participativo, el cual refleja las necesidades fundamentales de la ciudadanía y el valor de las experiencias y modalidades de organización social espontánea.

De forma que una planificación y gestión urbana compartidas y eficientes son posibles con el nivel de implicación demostrado por las personas y entidades involucradas que, operando a diferentes niveles, y son igualmente determinantes para el desarrollo sostenible de la ciudad.





B. Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas Vaciamadrid

8. Objetivos y estrategias derivados del diagnóstico del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas Vaciamadrid

El Plan de Acción del Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas pretende dar respuestas o soluciones a las necesidades detectadas, e identificadas, en la fase de análisis y diagnóstico, y que supondrá la hoja de ruta municipal en materia de vivienda en los próximos años.

Se quiere abordar las políticas de vivienda con una mirada estratégica, que sirva de marco de referencia hasta el año 2030, en los que no pueden obviarse aquellos objetivos y estrategias que derivan del marco normativo de aplicación, así como de aquellos planes de carácter supramunicipal, de entre los que destacamos la Agenda Urbana Municipal, así como del nuevo Plan General de Ordenación Urbana que se encuentra en redacción.

8.1. Definición de los objetivos del plan

Con carácter general el Plan Estratégico Municipal de Vivienda y Suelo de Rivas Vaciamadrid, se plantea tres grandes Objetivos Generales (OG), dentro las cuales se establecen una serie de Objetivos Específicos (OE).

A continuación, se definirán los objetivos específicos en que se desglosan los objetivos generales descritos para su mejor adaptación al programa de actuaciones que nos posibilite su consecución.

Los tres objetivos generales que se plantea el Plan son los siguientes:

- **Facilitar a la juventud ripense el acceso a una vivienda digna y adecuada.**
- **Adoptar medidas habitacionales para la demanda interna de vivienda de aquellos hogares con más necesidades.**
- **Fomentar la calidad de la edificación y del medio ambiente urbano.**

Como podemos ver, estos objetivos estratégicos son coherentes y se encuentran alineados tanto con la Agenda Urbana de Rivas como con el Avance del Plan General de Ordenación Urbana.

Estos tres grandes objetivos son los que deberán desarrollarse, como a continuación veremos, mediante una serie de objetivos específicos y posteriormente mediante actuaciones concretas. En cualquier caso, podemos considerar que la totalidad de líneas estratégicas y acciones deben estar relacionado con alguno de los mencionados objetivos.

Además de esos objetivos generales el Plan determina un objetivo de carácter transversal

que deberá servir de marco tanto al resto de objetivos como a las acciones o programas que se deriven de ellos y que más adelante se desarrollan. Dicho objetivo es el siguiente:

- **Avanzar en un modelo de ciudad feminista de forma que el diseño y desarrollo de las acciones del plan se lleven a cabo con perspectiva de género.**

Dicho objetivo se desarrollará también a través de sus objetivos específicos, pero dada la transversalidad de este, como ya se ha indicado, inspirará la totalidad de programas del Plan, sin que se deriven programas específicos del mismo, ya que afecta a todos.

Para ello, y con la finalidad de garantizar la efectividad de los objetivos transversales, se diseñará una batería de indicadores específicos para evaluar la incidencia de estos en las acciones del Plan.



OG1: Facilitar a la juventud ripense el acceso a una vivienda digna y adecuada

Este objetivo general deriva del cumplimiento del mandato establecido en las normas de aplicación, de la propia Agenda Urbana Rivas 2030, así como del proceso participativo “Rivas párate a pensar” y otros espacios de participación como las Asambleas de Barrio y los Consejos de Ciudad y se desarrolla mediante una serie de objetivos específicos que se enuncian a continuación.

OE.1.1: PROPICIAR UNA OFERTA DE VIVIENDAS A PRECIO ASEQUIBLE QUE SE ADAPTE A LAS NECESIDADES DE LOS JÓVENES RIPENSES

Las estrategias que deberán ponerse en marcha tendrán que ir en la línea de diversificar la oferta de viviendas protegidas o a precio asequible con la finalidad de dar respuesta a las necesidades de los jóvenes, ya que estos encuentran grandes dificultades para acceder a una vivienda que les permita permanecer en la ciudad.

Para ello deberá llevarse a cabo una gestión social del Patrimonio Municipal de Suelo, así como otros bienes de carácter demanial que sean aptos para dichos usos, cuyos bienes deberá ponerse al servicio de la política de vivienda, pero primando esa perspectiva, a lo que deberá sumarse el liderazgo que deberá tener el Ayuntamiento, en el desarrollo de las actuaciones protegidas en materia de vivienda, propiciando, en su caso, la colaboración de los agentes privados y la economía social.

OE 1.2: FACILITAR EL ACCESO A LA JUVENTUD RIPENSE EN LAS ACTUACIONES DE INICIATIVA PÚBLICA EN MATERIA DE VIVIENDA

La política de vivienda municipal, así como la de otras entidades del sector público, se lleva a cabo a través de procedimientos de pública concurrencia en los que se seleccionan las personas beneficiarias de los diversos programas que se ponen en marcha.

En este sentido, el Ayuntamiento de Rivas, a través del diseño y elaboración de los distintos programas en materia de vivienda, y del desarrollo de estos a través de los entes públicos municipales, deberá garantizar la preferencia de las personas jóvenes residentes en la ciudad de Rivas para el acceso a dichas actuaciones en materia de vivienda.

Se deberá llevar a cabo una priorización en el acceso a los programas a las personas jóvenes residentes en Rivas, que deberá materializarse en las normas o reglas que regulen el conjunto de procedimientos de selección de los adjudicatarios.

OG2: Dar respuesta a la demanda interna de vivienda de aquellos hogares con mayores dificultades

El desarrollo sostenible tiene una componente social, y dicha componente se relaciona con la capacidad de facilitar a aquellas personas residentes en Rivas las oportunidades necesarias para desarrollar su vida de forma digna, entre las cuales se encuentra la del acceso a la vivienda, sin que se produzcan límites para dicho acceso derivados de cuestiones como la edad, discapacidad o género.

OE 2.1: FACILITAR LA DISPONIBILIDAD DE MEDIDAS DIRIGIDAS A AQUELLOS COLECTIVOS CON MAYORES DIFICULTADES DE ACCESO

Las distintas crisis han sacudido de forma desigual a la población, de forma que aquellas personas o colectivos con mayores dificultades han padecido de forma más intensa las consecuencias de estas, sobre todo en lo relativo al acceso a la vivienda y al mantenimiento de las condiciones económicas que les permitan hacer frente a los gastos del alquiler, pago de los suministros o de las hipotecas, en su caso.

En este sentido, las administraciones públicas competentes deberán prestar más atención a estos colectivos en el desarrollo de las estrategias y programas en materia de vivienda, impidiendo que determinadas situaciones supongan una dificultad añadida.

OE 2.2: IMPLEMENTAR ACUERDOS CON ENTIDADES SIN ÁNIMO DE LUCRO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DESTINADOS A AQUELLOS COLECTIVOS CON MAYORES NECESIDADES

La colaboración con entidades sin ánimo de lucro u organizaciones sociales que trabajan en el ámbito de la vivienda, estableciendo alianzas estratégicas, puede suponer multiplicar los efectos de la política municipal de vivienda, al diversificar el número de actores que operan en el territorio con una finalidad social.

Mediante convenios u otro tipo de acuerdos o fórmulas de colaboración se podrá no sólo incrementar el número de viviendas destinadas a políticas sociales, sino también una mayor descentralización en el trabajo de la administración y con un mejor enfoque de la acción política, al ser compartida con los colectivos que tienen un conocimiento de primera mano de ciertas realidades sociales.

OG3: Fomentar la calidad de la edificación y del medio ambiente urbano

Otro de los objetivos clave, a los que el Plan debe prestar especial atención, tiene que ver con las condiciones del parque residencial, ya que en muchos casos estas condiciones suponen una limitación importante para aquellas personas que viven en ellas.

Pero no sólo debemos quedarnos en las condiciones de las viviendas, sino que además deberá hacerse extensible a los entornos de estas, garantizando que sean accesibles, de calidad y que faciliten la conexión con el medio natural.

OE 3.1: MEJORAR LAS CONDICIONES DE CONSERVACIÓN Y EFICIENCIA ENERGÉTICA DE LAS VIVIENDAS FOMENTANDO EL AUTOCONSUMO DE ENERGÍA

Es necesaria la regeneración y rehabilitación urbana de aquellos ámbitos en los que la edad de la edificación es más antigua o cuentan con una peor calidad, poniendo también el valor el tejido existente mediante su recuperación y la mejora de sus condiciones.

Las distintas medidas a arbitrar deberán ir en la línea de crear actuaciones que incentiven la rehabilitación de viviendas y la rehabilitación de edificios, sobre todo propiciando aquellas intervenciones que tienen como objetivo mejorar la eficiencia energética de dichas viviendas.

La eficiencia energética de las viviendas supondrá un menor consumo de energía y por tanto una menor contaminación, incidiendo en la calidad ambiental de los entornos de las viviendas.

De igual manera cobra especial relevancia el establecimiento de medidas o acciones que tienen como finalidad la soberanía energética, es decir el autoconsumo de energía que producen los mismos consumidores.

OE 3.2: MEJORAR LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LAS VIVIENDAS Y LOS EDIFICIOS

Deberán ponerse en marcha medidas para la eliminación de las barreras arquitectónicas que hacen que los edificios no sean accesibles, mediante los correspondientes ajustes razonables, así como incentivar la instalación de ascensores sobre todo en aquellos edificios de tres plantas o más o que cuenten con personas con escasos recursos económicos.

En ese sentido deberá tenerse en cuenta la peculiar situación de la ciudad de Rivas, que cuenta con un importante parque de viviendas unifamiliares, así como la existencia de calles privadas de uso público.

Objetivo transversal (OT). Avanzar en un modelo de ciudad feminista de forma que el diseño y desarrollo de las acciones del plan se lleven a cabo con perspectiva de género.

La Agenda Urbana de la ONU aprobada en la Conferencia de las Naciones Unidas sobre la Vivienda y el Desarrollo Urbano Sostenible (Hábitat III) que tuvo lugar en Quito, del 17 a 20 de octubre de 2016, reorienta la manera en que se planifican, se diseñan, se financian, se desarrollan, se administran y gestionan las ciudades y los asentamientos humanos. Entre los objetivos que se persiguen está el “lograr la igualdad de género y el empoderamiento de todas las mujeres y las niñas a fin de aprovechar plenamente su contribución vital al desarrollo sostenible (...), asegurando la participación plena y efectiva de las mujeres y la igualdad de derechos en todas las esferas y en los puestos de liderazgo en todos los niveles de adopción de decisiones (...) y eliminando todas las formas de discriminación, violencia y acoso contra las mujeres y las niñas en espacios públicos y privados”.

El derecho a la igualdad entre mujeres y hombres ha sido reconocido por las Naciones Unidas como principio jurídico universal y recogido por las constituciones de los países democráticos. Ahora bien, la igualdad ante la Ley, que representa un gran logro histórico para las mujeres y el conjunto de la sociedad, ha resultado insuficiente para alcanzar la igualdad real. La sociedad tiene ante sí el gran reto de desterrar ciertos estereotipos y promover las condiciones para que la igualdad entre mujeres y hombres sea real y efectiva.

En este contexto, en los últimos años el enfoque del mainstreaming o transversalidad de género ha adquirido un peso relevante, en la medida que hace referencia a la necesidad de incorporar la perspectiva de género a las líneas de trabajo de todos los poderes públicos.

La consideración de una perspectiva de género afectará a las determinaciones sobre la localización de usos, la configuración del espacio público, la relación con los sistemas de movilidad... todo ello atendiendo a las condiciones de diferentes grupos de población con un talante inclusivo más allá del binarismo, teniendo en cuenta las necesidades específicas de niños, personas mayores, personas con diversidad funcional y otros colectivos.

OT 1: Facilitar el desarrollo de una ciudad con espacios libres que sean seguros para las mujeres

El desarrollo de la política de vivienda es inescindible de la ciudad y de sus espacios públicos, siendo estos ámbitos en los que se producen una de las más frecuentes situaciones de inseguridad para las mujeres, llegando incluso a ser evitados por las mujeres en según qué circunstancias u horarios.

Si los espacios libres son seguros para las mujeres, lo son para el resto de la población, por lo que conseguir esta seguridad redundará en beneficio de toda la población de Rivas, y especialmente para aquellos grupos que habitualmente se sienten más excluidos de dichos espacios, como los niños y las niñas, las personas mayores o las que tienen diversidad funcional.

Igualmente sucede con el acceso a los equipamientos y dotaciones, que deberá realizarse de forma segura, y a lo que contribuirá un modelo de ciudad donde las funciones urbanas se puedan realizar en periodos de tiempo que no sean superiores a los quince minutos.

OT 2: Potenciar el uso comunitario de los espacios públicos para que sean lugares de encuentro y de cuidados

El espacio público de la ciudad se configura como aquel dónde los habitantes se encuentran y establecen distintos marcos de relaciones, todo ello en función de los motivos por el cual se hace uso de ese espacio, que es diferente para los diversos colectivos en que se divide la población de Rivas.

El uso del espacio público no es neutral, y la forma y para qué se utilice podrá abundar en un modelo de ciudad más abierta e inclusiva. Si los usos del espacio público no son fomentados por las administraciones públicas se impondrá en muchos casos el uso de aquellos que tienen más fuerza y que excluyen por este motivo a los demás.

La ciudad debe ser un lugar donde se fomente el encuentro de las personas y los cuidados, valores que se encuentran íntimamente ligados a un urbanismo feminista, por lo que deberá propiciarse que el uso de dichos espacios se produce de conformidad con esos valores.

8.2. Estrategias a desarrollar por el plan

En el presente apartado vamos a articular las estrategias mediante las cuales se canalizará el cumplimiento de los objetivos generales y específicos del Plan.

Para ello, a cada objetivo general, le vamos a asignar una línea estratégica, que englobará la forma en que pretende canalizarse el cumplimiento de los objetivos y que posteriormente será desarrollada a través de los distintos programas de actuación, que son la plasmación concreta de las distintas medidas que se pondrán en marcha en el marco de la ejecución del Plan.

Línea estratégica 1. **Priorizar las actuaciones para la generación de un parque de viviendas protegidas o a precio asequible dirigidas a la juventud ripense**

El desarrollo urbanístico de la ciudad, que resultará del nuevo planeamiento general que se encuentra en tramitación, debe llevarse a cabo con criterios de sostenibilidad y uso racional del suelo.

Hemos podido comprobar en el diagnóstico realizado por el presente Plan, que se hace necesario plantear límites al crecimiento urbanístico y poblacional, ya que no resulta beneficioso para la ciudad un ritmo de crecimiento como el que se ha venido produciendo en los últimos veinte años.

En este sentido, desde el Ayuntamiento, y en el marco de la ordenación urbanística, deberá priorizarse aquellas actuaciones que impliquen la generación y aumento del parque de viviendas

protegidas o a precio asequible, y que estas viviendas acaben siendo el soporte de los nuevos hogares que tengan su origen en la población de Rivas.

Con esta línea estratégica se pretende contribuir al mantenimiento de la población existente en la actualidad en Rivas, ya que la evolución de la pirámide demográfica del municipio traerá como consecuencia la existencia de una demanda de población joven, que si no cuentan con facilidades para permanecer en el municipio se verán obligados a abandonar el mismo en busca de otros municipios donde poder establecer su residencia habitual y permanente.

El incremento de la oferta de vivienda protegida contribuirá a mitigar la emigración de la población más joven a otros municipios en la medida en que se vayan emancipando.

Por otro lado, el aumento de esta oferta de viviendas a precios inferiores a los del mercado, contribuirá a aumentar el ya extenso parque de estas características, e incidirá a la baja en los precios del resto de vivienda que no cuentan con esta protección.

Por tanto, serán los desarrollos que incorporen un alto porcentaje de viviendas protegidas los que deberán priorizarse desde el Ayuntamiento, en detrimento de aquellos que contemplen vivienda libre, respecto de los cuales deberán establecerse desde la ordenación urbanística, los límites necesarios para un desarrollo sostenible y equilibrado que redunde en beneficio de la población y no de los intereses puramente inmobiliarios.

Además, para el desarrollo de estas actuaciones se deberá priorizar la intervención de agentes públicos o privados sin ánimo de lucro o lucro limitado en el desarrollo de las actuaciones.

En primer lugar, el liderazgo de estas actuaciones deberá recaer en el sector público municipal a través de la EMV Rivas, sin descartar otros ámbitos de colaboración pública, que permita suscribir convenios con otras administraciones con el objeto de aumentar el parque público de viviendas en alquiler u otro tipo de régimen de protección sobre suelo público.

En segundo lugar, también será de interés la implementación de fórmulas de colaboración con organizaciones del sector privado que no tienen ánimo de lucro, así como cooperativas, para el desarrollo y gestión de las actuaciones.

Línea estratégica 2.

Fortalecer el desarrollo de medidas dirigidas a la población con más necesidades

En cuanto a las características de la demanda inscrita en el registro de solicitantes de vivienda protegida en alquiler, debe señalarse que, en algunos casos, se trata de una demanda insolvente, es decir que se encuentra excluida del mercado de la vivienda en el sentido más amplio y que sólo podrá acceder si cambian sus condiciones económicas o reciben una ayuda pública.

Además existen una serie de colectivos, que podríamos denominar de especial protección, por presentar unas características sociales que los hacen especialmente vulnerables como pueden ser las mujeres víctimas de violencia de género, hogares monoparentales, personas con discapacidad, etc.

Por otro lado existe también una demanda compuesta por personas de rentas medias/bajas que se encuentran excluidos del mercado de la vivienda libre por los altos precios tanto de las rentas de los alquileres como de los precios de venta.

Una parte de esta demanda estará constituida por hogares formados por personas jóvenes, que se irán incrementando en los próximos años en la medida en la que vaya evolucionando la pirámide de población municipal.

La demanda de vivienda protegida, además, no siempre podrá satisfacerse a través del ofrecimiento de una vivienda en régimen de alquiler o compraventa de nueva planta. Ello no significa, por tanto, que no existan otras medidas que con carácter transitorio o no, puedan ayudar a satisfacer esa demanda de vivienda.

Esto nos debería llevar a hablar no sólo de viviendas protegidas, sino también y como grupo de medidas más amplio, de 'programas protegidos en materia de vivienda'. En este sentido, las medidas que se pongan en marcha con destino a las personas inscritas en el registro de solicitantes y que no supongan el ofrecimiento de una vivienda protegida, deberán tener su propio sistema de seguimiento, ya que dichas personas seguirán formando parte de ese registro y no causarán baja del mismo mientras no sean titulares de un derecho sobre una vivienda.

Parte de esa demanda afectará a personas que se encuentren en una situación de vulnerabilidad por estar en situación de exclusión social o en riesgo de estarlo, o por tratarse de personas sin hogar, y vamos a denominarlo como "demanda vulnerable".

Por tanto, con la finalidad de poder ofrecer algún tipo de alternativa habitacional a esta población con menos recursos, se hace necesario mantener y reforzar las ayudas al alquiler, las cuales pueden ser financiadas en parte con cargo a los planes de vivienda estatal y autonómico.

Para propiciar que la población con menos recursos económicos disponga de algún tipo de solución a su situación deben mantenerse y reforzarse las ayudas directas al pago de alquiler de las viviendas. Todo ello con independencia de la política municipal de promoción y desarrollo de viviendas protegida o a precio inferior a los de mercado.

Además de dichas medidas, podrán desarrollarse otro tipo de actuaciones dirigidas a los colectivos de especial protección a los que antes hemos aludido, como viviendas en cesión de uso o alquileres en suelos dotacionales.

Línea estratégica 3.

Propiciar la rehabilitación integral de las viviendas, incluyendo eficiencia energética y accesibilidad, así como las infraestructuras de autoconsumo de energía

Hemos podido comprobar que hay una gran parte de las viviendas del municipio que han sido construidas en las dos últimas décadas, por lo que desde el punto de vista de la antigüedad y calidad del parque edificado existe un bajo porcentaje de viviendas que necesitan rehabilitación.

En todo caso, en algunas de las promociones más antiguas de la ciudad, sí que se encuentran viviendas que precisan de actuaciones de intervención en materia de rehabilitación.

Por otro lado, la escasa antigüedad del parque residencial, también ha puesto de manifiesto la existencia de un bajo porcentaje de viviendas de tres plantas o más que carecen de ascensor.

En cualquier caso, y al igual que las viviendas necesitadas de rehabilitación, es necesario profundizar en ese diagnóstico a fin de poder evaluar el número de ascensores necesarios, así como cuales son las condiciones socioeconómicas de la población que reside en dichos inmuebles, y en función de dichas circunstancias determinar cuáles deben ser la estrategias para que dichos inmuebles se doten de ascensor de forma efectiva.

Otro elemento de relevancia tiene que ver con la eficiencia energética de las viviendas, ya que, aunque el parque residencial no presente una elevada antigüedad, han sido muchos los cambios normativos que se han producido, así como la evolución de la tecnología, que hacen que en la actualidad muchas de esas viviendas precisen de intervenciones desde el punto de vista de su eficiencia energética.

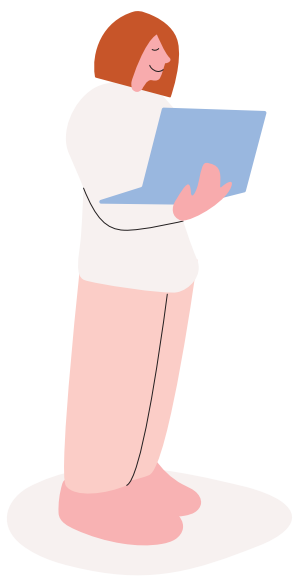
Existe una estrategia a nivel europeo para avanzar en la descarbonización, siendo las viviendas uno de los mayores productores de CO₂, además de consumir grandes cantidades de energía, que se puede reducir, tanto en consumo como en emisiones si se intervienen adecuadamente.

Por tanto, todas las medidas que se adopten en este sentido, no sólo contribuirán al confort térmico y a la reducción de la factura energética de los hogares, sino que además tendrá un impacto positivo en las condiciones medio ambientales de nuestras ciudades.

Además, debe contemplarse de forma expresa, el mantenimiento y conservación de las viviendas de la EMV Rivas y que conforman el parque público en alquiler de titularidad municipal, aumentando los niveles de confort de los usuarios de dichas viviendas y dotándolas de condiciones que avancen en la sostenibilidad ambiental de dicho parque público.

Por otro lado, se deberá continuar fomentando aquellas iniciativas que tienen como objetivo la generación autónoma de energía, a través de la implantación de comunidades energéticas, así como del aprovechamiento de la energía solar mediante la implantación de placas fotovoltaicas.

C. Programa de actuación



Trece Rosas

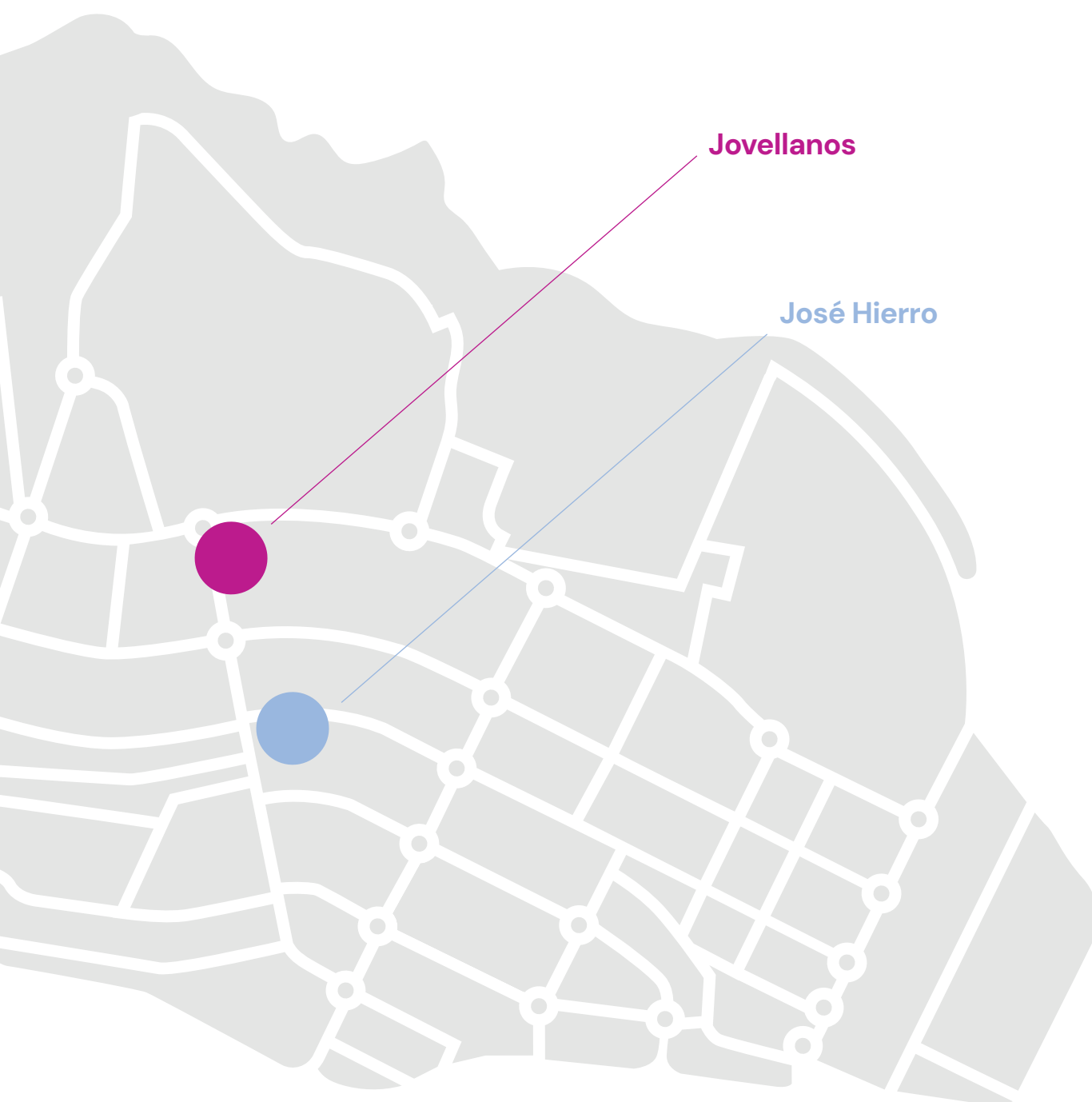
Junkal

Futuras promociones de vivienda

Picos de Urbión

Jovellanos

José Hierro



Tal y como hemos visto, el Plan debe abordarse desde una triple perspectiva : analítica, al contener el estudio y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda; estratégica, al establecer los objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda y suelo; y programática, al definir y programar las actuaciones en materia de vivienda en el periodo de vigencia del Plan.

Para la cobertura de los objetivos descritos se plantea la siguiente relación de programas de actuación, que incluyen tanto actuaciones que se están desarrollando por el Ayuntamiento, y se pretende mantener, así como otros nuevos que deberán ponerse en marcha.

Con dichos programas se pretende dar respuesta a las necesidades detectadas y se configuran como la Hoja de Ruta en política de vivienda del Ayuntamiento de Rivas para los próximos años.

Una vez que se definan los programas se procederá a establecer la correspondencia de cada uno de ellos con los distintos objetivos que han sido definidos, para posteriormente referirnos a la evaluación económica del Plan y con posterioridad definir el órgano de seguimiento del mismo así como los indicadores para dicho seguimiento.

1 . Promoción de viviendas en alquiler en suelo dotacional

Este programa tiene por objeto la construcción de viviendas protegidas en alquiler para dar soluciones habitacionales a aquellos hogares compuestos por personas residentes en Rivas y formado mayoritariamente por personas jóvenes.

También podrán ser objeto del mencionado programa edificios públicos que se encuentren en desuso y que se estimen adecuados para la implantación de viviendas.

El Ayuntamiento, por sí mismo o a través de su ente instrumental EMV Rivas podrá llevar a cabo todo el proceso de contratación, tanto de la redacción de los proyectos como de la ejecución de las obras de edificación, así como de la selección de las personas adjudicatarias de las viviendas. Así mismo el proceso podrá llevarse a cabo mediante otro tipo de fórmula de colaboración público-privada.

Para el desarrollo del presente programa se hace necesario la colaboración interadministrativa, tanto con la administración autonómica como con la estatal, facilitando el acceso a las medidas que a tal efecto se contemplen en los Planes de Vivienda.

El Ayuntamiento de Rivas ya cuenta con una serie de parcelas dotacionales, en concreto cinco, en las que se estima una construcción de al menos 500 viviendas en régimen de alquiler. Durante el periodo de vigencia del Plan el Ayuntamiento de Rivas podrá ir incorporando otras nuevas actuaciones en materia de vivienda en régimen de alquiler.

Para poder acceder a una vivienda en régimen de alquiler promovida por el Ayuntamiento será necesario inscribirse en el Registro Único de Vivienda de Protección Pública de la EMV, tanto de manera presencial como de manera telemática a través de la plataforma de la EMV.

Con posterioridad, el Ayuntamiento junto con la EMV, organizará los sorteos públicos necesarios para la adjudicación de las viviendas disponibles, y se dirigirán preferentemente al grupo específico de jóvenes. Para participar en estas convocatorias, se deberán cumplir una serie de requisitos de acceso tales como:

- **No ser propietario de ninguna otra vivienda.**
- **Tener ingresos dentro de los límites establecidos por el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).**

• **Formar parte de algún colectivo específico en los términos que se definan en la correspondiente convocatoria.**

Dichas viviendas serán de titularidad pública y permanecerán afectas a su finalidad de forma permanente, por lo que no podrán descalificarse y perder la condición de vivienda protegida, no pudiendo enajenarse por tanto a ningún tercero, ni persona física ni persona jurídica.

Tal y como establece la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, dentro del parque de vivienda social se encuentran las viviendas sobre suelos dotacionales públicos, que son aquellas que ocupan terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o que forman parte de edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

Las viviendas sobre parcelas dotacionales públicas podrán gestionarse por las administraciones públicas, sus entidades dependientes u otras entidades que a tal fin se determinen, para garantizar el acceso a las mismas a personas en situaciones de vulnerabilidad o en exclusión social, en régimen de alquiler, derecho de superficie u otras modalidades de tenencia temporal admitidas por la legislación aplicable.

Las viviendas sobre parcelas dotacionales públicas, junto con el resto de la vivienda social, formará parte del parque público de vivienda y estará sujeto a limitaciones para asegurar su pervivencia y su destino como instrumento al servicio de las políticas de vivienda.

Las viviendas sobre parcelas dotacionales públicas son una estrategia de relevancia en el municipio de Rivas, ya que, en un contexto de restricción respecto al consumo de suelo, suponen el aprovechamiento de determinadas parcelas que actualmente se encuentran calificadas como equipamientos, pero que por diversas razones no resultan necesarias para esta finalidad.

El carácter de bien de dominio público de dichas parcelas, las blindas además de forma permanente para su destino a políticas públicas de vivienda, toda vez que dicho carácter demanial impide su destino a usos diferentes de los de carácter social, impidiendo además de su enajenación, o la adquisición de la titularidad por parte de terceros.

El Ayuntamiento cuenta en la actualidad con hasta cinco parcelas dotacionales que serán afectadas a esta finalidad y que son las siguientes:

- **Picos de Urbión: Parcela 91a del ZUOP 4 con una superficie de 939,97 metros cuadrados y una edificabilidad de 2m²/m².**
- **Jovellanos: Parcela 58 del ZUOP 9, con una superficie de 9516 metros cuadrados y una edificabilidad de 2m²/m².**
- **José Hierro: Parcela 33.1 A del ZUOP 11 “Canteras” con una superficie de 7.104 metros cuadrados y una edificabilidad de 2m²/m².**
- **Junkal: Parcela junto al polideportivo Cerro del Telégrafo, con una superficie de 11.258 y una edificabilidad de 2m²/m².**
- **Trece Rosas: Parcela Red Gen, Equip-1 y RG-ES-5 del Plan Parcial La Fortuna y Cristo de Rivas, con una superficie de 20.789 metros cuadrados y una edificabilidad de 2m²/m².**

Picos de Urbión

Parcela 91a del ZUOP 4

Superficie de la parcela: **9.392 m²**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m²/m²– 18.784 m²c**

Nº de plantas: **III**

Separación de linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento: **1,5/100 m² edificadas computables en el interior de la parcela. 1 plaza por vivienda mínimo.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda**



Jovellanos

Parcela 58 del ZUOP 4

Superficie de la parcela: **9.516 m²**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m²/m² – 19.032 m²c**

Nº de plantas: **III**

Separación de linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento: **1,5/100m² edificados computables en el interior de la parcela. 1 plaza por vivienda mínimo.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda**



José Hierro

Parcela 33.1.A2

Superficie de la parcela: **7.104 m²**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m²/m² – 14.208 m²c**

Nº de plantas: **III**

Separación de linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento:

1,5/100 m² edificadas computables en el interior de la parcela. 1 plaza por vivienda mínimo.

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda.**



Junkal

Parcela junto al polideportivo
Cerro del Telégrafo

Superficie de la parcela: **11.258 m²**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m²/m² – 22.516 m²c**

Nº de plantas: **III**

Separación de linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento: **1,5 plazas/100 m² edificados computables en el interior de la parcela. 1 plaza por vivienda mínimo.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda**



Trece Rosas

Parcela RGES-5 del P.P La Fortuna y
Cristo de Rivas

Superficie de la parcela: **20.789 m²**

Ordenanza: **ZUOP 20: Dotacional**

Calificación: **Dotacional**

Edificabilidad máxima: **2m²/m² – 41.578 m²c**

Nº de plantas: **III**

Separación a linderos: **3m**

Usos: **Residencial, locales y aparcamientos**

Nº plazas de aparcamiento: **1,5 plazas/100 m²
edificados computables en el interior de la
parcela. Mínimo 1 plaza por vivienda.**

Nº de trasteros: **1 trastero por vivienda**



2. Viviendas colaborativas

Mediante el presente programa se pretende seguir potenciando un modelo de vivienda colaborativa adaptada a las necesidades de cada momento vital de las personas y hogares, y dirigida tanto a jóvenes como mayores o con carácter intergeneracional.

Este modelo parte de un concepto de cooperativas no especulativo y sin ánimo de lucro en el que la propiedad de las viviendas siempre recae en la cooperativa. Los cooperativistas disfrutan de un uso indefinido de la vivienda a través de la constitución de un derecho de superficie a 75 años. La cooperativa tiene una vida indefinida y los usuarios, socios de la cooperativa, tienen un mayor grado de autogestión basado en la organización democrática de la cooperativa.

Puede darse el supuesto en que las personas propietarias sean externas a la cooperativa y ceda la propiedad a esta durante un periodo determinado para que la gestione. Las personas cooperativistas disfrutan de un uso indefinido (o por el período por el cual la cooperativa disponga del uso del edificio) de la vivienda a través de un derecho de uso asequible.

Al igual que una cooperativa de construcción, puede promocionar ella misma las viviendas, pero no se disolverá una vez finalizada la construcción o la rehabilitación. Su funcionamiento democrático se rige por los mismos principios que cualquier otra cooperativa, de forma que podrán aplicarse al modelo los siguientes principios, según se determine en cada uno de los supuestos concretos, y los cuales se enumeran a continuación:

- Permite el acceso a una vivienda a un precio inferior al de mercado.

- La propiedad de la vivienda siempre recae sobre la cooperativa, que impide que se pueda hacer un uso especulativo de ésta.
- Permite un uso indefinido en el tiempo, transmitido y heredado de la vivienda.
- El derecho de uso se obtiene con una entrada inicial (retornable, incluyendo mejoras) y se mantiene con un “alquiler” asequible mensual.
- La entrada inicial (con posibilidad de financiación) es proporcional a la superficie de la vivienda y a las rentas de las personas.
- El coste del “derecho de uso” tiene tendencia a la baja, ya que está destinado a retornar la deuda para construir o rehabilitar las viviendas, al mantenimiento y la mejora del edificio, a los gastos comunes y a la cooperación entre las cooperativas y sus usuarios/as.
- Posibilita un diseño participativo y personalizado de las viviendas y espacios comunes.
- Facilita la creación de viviendas con mayor respeto al medio ambiente.
- Se crea con voluntad de duración indefinida y de intercooperación con otras cooperativas para re aplicar el modelo.
- Facilita el mantenimiento de los espacios comunes y de las viviendas.
- Se puede construir sobre un suelo público, sin que la administración pierda su propiedad.
- Permite integrar la iniciativa privada en la creación de un parque de vivienda asequible, indefinido en el tiempo y replicable para la población.
- Entre los derechos de las personas cooperativistas se encuentra el de participar con voto en las decisiones de la comunidad.
- Posibilita la financiación mediante banca ética.

Igualmente, y mediante el presente programa se pretende continuar con el desarrollo de las actuaciones ya iniciadas para el fomento y acompañamiento a iniciativas de vivienda colaborativa para personas mayores (senior cohousing), y que están siendo impulsadas por la Empresa Municipal de Vivienda de Rivas Vaciamadrid, como Cohabita Rivas.

Rivas, a pesar de su perfil demográfico joven, cuenta con un número creciente de vecinos y vecinas que en algunos casos afrontan su edad más adulta con ganas no sólo de poder tener una vivienda más adecuada a su realidad y necesidades como personas mayores, sino también de seguir compartiendo experiencias, buscar compañía o mantener un compromiso con su entorno y vivir un envejecimiento activo.

Una ciudad con un tejido asociativo tan rico y diverso, con una tradición cooperativista arraigada y siempre abierta a la innovación social y la participación comunitaria no podía quedar al margen de una apuesta desde lo público por facilitar la creación de comunidades autogestionadas de personas mayores.

En el proyecto de cohousing o vivienda colaborativa, un grupo de personas se une para vivir en comunidad en torno a un proyecto de vivienda, diseñándose el espacio arquitectónico de acuerdo con las necesidades del colectivo, con hogares independientes, zonas compartidas y servicios esenciales.

Es un modelo que combina la seguridad de la propiedad y la libertad del alquiler, pero además es un modelo –por la participación activa de las comunidades y su carácter autogestionado– que entronca con una forma de entender la convivencia. No se trata de la simple promoción colectiva de vivienda, sino de la construcción de comunidades con vocación de establecer vínculos en su seno y con su entorno cercano.

El “cohousing-senior” es la vivienda colaborativa de y para personas mayores. El envejecimiento activo, la oportunidad de pensar en los espacios y servicios comunes desde el enfoque de la prevención de la dependencia y el fomento de la autonomía personal y el reto de la soledad en nuestras sociedades confluyen en el espíritu de la vivienda colaborativa y la convierten en una alternativa atractiva para las personas mayores.

El Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid está facilitando la construcción de este tipo de alojamientos mediante la colaboración público-comunitaria proporcionando suelos dotacionales en cesión de derecho de superficie, donde los propios beneficiarios, organizados en cooperativas sin ánimo de lucro, sean cesionarios y se comprometan a aportar la financiación de la construcción y mantenimiento de los edificios y sus instalaciones y a realizar la gestión de los servicios que se presten.

Se trata de facilitar a las personas usuarias de las viviendas que se construyan la posibilidad de un envejecimiento activo en su entorno urbano y se busca añadir un plus consistente en el desarrollo de iniciativas vinculadas a la creación de barrio. La prestación de servicios en los equipamientos que se construyan tiene la finalidad de la transformación de los hábitos de nuestra sociedad en materia de envejecimiento, contribuyendo asimismo a la mejora del entorno.

Para ello se considera idónea la fórmula de tenencia por cooperativas sin ánimo de lucro de la propiedad indivisible de las edificaciones que se construyan, con cesión del derecho de uso de las viviendas a las personas que van a habitarlas para impedir cualquier especulación o lucro inmobiliario.

El proyecto Cohabita Rivas esta promovido por el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid y la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV), y en la actualidad se encuentran en desarrollo tres proyectos: Cosmos, La Corrala y Taray.

En la actualidad el Ayuntamiento de Rivas ha adoptado los acuerdos de constitución de los derechos de superficie que permita la cesión de los suelos a las mencionadas cooperativas.

3. Viviendas colaborativas para personas con discapacidad

Rivas Vaciamadrid es un municipio con una estructura demográfica joven y en crecimiento, que cuenta con un alto grado de juventud y un grado de envejecimiento, muy bajo, siendo el municipio mayor de 50.000 habitantes de la Comunidad de Madrid con menor nivel de envejecimiento.

La Concejalía de Feminismos y Diversidad desempeña un papel fundamental en la promoción de la igualdad y la inclusión de las personas con discapacidad en el municipio.

El programa tiene por objeto el refuerzo y la mejora del que actualmente se viene implementando. Su organización y acciones en relación con la discapacidad se estructuran de la siguiente manera:

- **Observatorio de la Discapacidad:** Este organismo, en colaboración con la Concejalía, se encarga de analizar y proponer medidas que mejoren la calidad de vida de las personas con discapacidad, así como identificar barreras y necesidades, promover y proponer políticas inclusivas que garanticen la participación de este colectivo en la comunidad.
- **Programas y Actividades Inclusivas:** La Concejalía organiza eventos y actividades que fomentan la inclusión y visibilización de las personas con discapacidad. Un ejemplo destacado es la Semana de la Discapacidad, que se realiza de manera participada con el Observatorio de la Discapacidad y promueve la participación de toda la ciudadanía, independientemente de sus capacidades.

- **Colaboración con Entidades Especializadas:** La concejalía trabaja en conjunto con organizaciones y fundaciones dedicadas a la discapacidad. Estas colaboraciones buscan facilitar recursos que promuevan el desarrollo personal y social de las personas con discapacidad en Rivas Vaciamadrid.

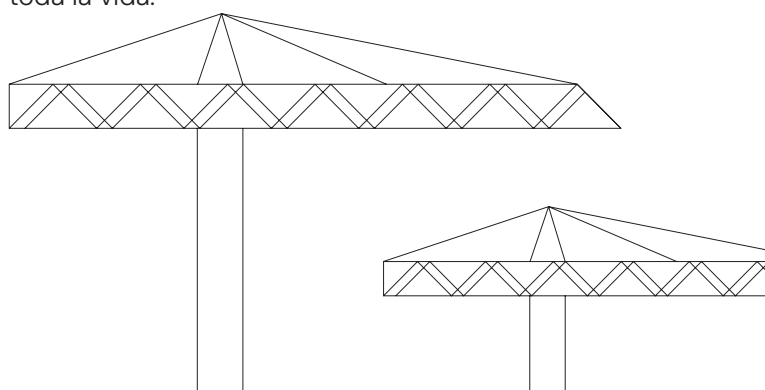
En el marco de esa línea de intervención, dirigida a las personas con algún tipo de discapacidad, se seguirá promoviendo la dotación de viviendas públicas para la promoción de vida independiente, destinadas este colectivo de personas.

Mediante el presente programa, el Ayuntamiento de Rivas promueve la cesión de viviendas de su titularidad, o sobre las que ostenta algún tipo de derecho real, a entidades sociales sin ánimo de lucro, para que puedan usarse con la finalidad descrita.

El objetivo es que las personas con discapacidad puedan aprender a organizar su tiempo, así como a gestionar tareas cotidianas y convivir, para lo cual las asociaciones responsables de la gestión de la vivienda, pondrán los medios necesarios para que los educadores sociales o personas asignadas al proyecto, puedan acompañar y ayudar a las personas residentes en las viviendas.

Dicho programa también podrá llevarse a cabo en otros tipos de inmuebles, como residencias con centro de día, para lo cual el Ayuntamiento de Rivas ya ha cedido, al menos, una parcela municipal.

Estas iniciativas hacen de Rivas una ciudad que cuida, que pone en el centro a quienes más lo necesitan y que lo hacen, además, a lo largo de toda la vida.



4. Viviendas compartidas para jóvenes a cambio de servicios a la comunidad

Este programa, actualmente en funcionamiento, está dirigido a la juventud ripense y pretende conjugar dos objetivos, por un lado, pretenden incentivar o favorecer la emancipación de las personas jóvenes y de otro quiere ayudar a canalizar el compromiso solidario de los jóvenes, mediante el voluntariado social y comunitario.

Respecto al contenido del programa, debe señalarse que quienes participan en el mismo van a compartir una vivienda de propiedad municipal, en la que sólo abonan los gastos comunes a cambio de prestar un voluntariado de intervención social, durante aproximadamente diez horas semanales.

Se crea con este objeto una bolsa de solicitantes en la que deberán inscribirse quienes tengan interés en formar parte de la iniciativa y cumplan los requisitos que se enumeran a continuación. En este sentido se prevé su refuerzo y ampliación del número de plazas.

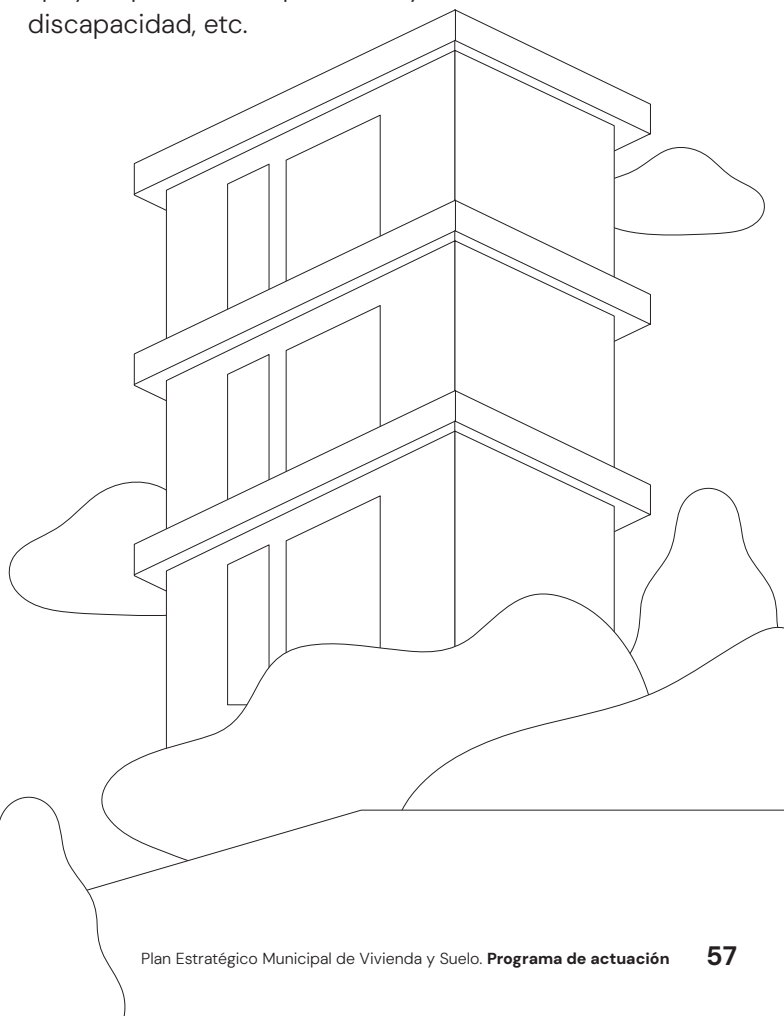
Requisitos:

- Jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 30 años durante el periodo de inscripción.
- Empadronamiento en el municipio de Rivas Vaciamadrid.
- Estar estudiando o haber realizado estudios de disciplinas como:
- Estudios universitarios de Psicología, Trabajo Social, Magisterio, Educación Social,

Terapia Ocupacional, Sociología, Pedagogía, Psicopedagogía, etc.

- Ciclos formativos de grado superior de Integración Social, Animación Sociocultural y Turística, Educación Infantil, etc.
- Disponibilidad horaria de al menos ocho horas a la semana para la intervención comunitaria directa, y dos horas acumulables en bolsa para reuniones, actividades de fin de semana, coordinación, etc.
- También podrá valorarse la experiencia laboral o asociativa en intervención o participación social, de las personas jóvenes que tengan interés en participar en el programa.

Las personas inquilinas que participen en el presente programa podrán prestar servicios en las propias comunidades de viviendas, a cambio de una reducción en el precio del alquiler, siempre y cuando se trate de cuestiones sencillas, tales como: informar de desperfectos, intermediar con el vecindario, vigilar el buen uso de las instalaciones, servir de referente para empresas instaladoras o de mantenimiento, apoyo a personas inquilinas mayores o con discapacidad, etc.



5. Programa de intermediación en el mercado de alquiler y cesión de viviendas a entes públicos para el alquiler

Este programa tiene como finalidad general, el de seguir aumentando el número de viviendas en alquiler en el mercado. En condiciones de asequibilidad y seguridad tanto para las personas inquilinas como las propietarias.

Está compuesto de dos líneas siendo la primera de ellas la de intermediación en el mercado de alquiler y la segunda la de cesión de viviendas a entes públicos para el alquiler.

5.1. LÍNEA 1 Programa de intermediación en el mercado de alquiler

El programa, actualmente en ejecución, tiene por objeto la captación de viviendas sin uso para que puedan ser alquiladas por personas residentes en la localidad de Rivas Vaciamadrid, para lo cual se determinarán tanto un límite en el precio máximo del alquiler de la vivienda, como unos requisitos de ingresos máximos que deberán tener los hogares que quieran acceder al mencionado programa.

Se pretende que por parte del ente público gestor del programa se puedan adoptar una serie de medidas de incentivo que ayuden a que las

personas propietarias se adscriban al presente programa, facilitando por tanto la formalización de nuevos contratos de alquiler en la localidad.

Las funciones del ente público que gestione el mencionado programa será la de intermediar entre personas propietarias e inquilinas y en el caso de que se formalice el contrato, podrá hacerse cargo de la suscripción de seguros que garanticen que el contrato no le supondrá ningún contratiempo a la persona propietaria, como: un seguro multirriesgo de hogar, un seguro por impago de rentas y un seguro de defensa jurídica gratuita.

De igual manera podrán articularse otro tipo de incentivos los cuales deberán quedar recogidos en los acuerdos que se adopten para la convocatoria del presente programa, como la financiación del certificado de eficiencia energética.

Los beneficios para las personas propietarias serán los de la garantía del pago mensual de la renta, garantizados mediante el seguro por impago. De igual manera el seguro de defensa jurídica gratuita supondrá que en el hipotético supuesto de impago de las rentas de alquiler y necesidad de asistencia letrada, estos gastos serán con cargo al seguro.

De igual manera, en el caso de existir algún problema con desperfectos en el inmueble, estos serían arreglados con cargo a un seguro multirriesgo.

Las ventajas o beneficios que obtienen las personas inquilinas tienen que ver con el límite máximo del precio del alquiler que podrá determinarse de forma objetiva sin que supere el establecido para cada zona en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (MIVAU).

El sistema ofrece un rango de valores de precios de alquiler de viviendas, como referencia, a título orientativo, para la fijación de la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda.

En zonas de mercado residencial tensionado, declaradas de acuerdo con la Ley 12/2023, de

24 de mayo, por el derecho a la vivienda, el valor superior del rango marcará el límite del precio de la renta, en los nuevos contratos de alquiler de vivienda de grandes tenedores, así como en todos los nuevos contratos de alquiler de viviendas situadas en dichas zonas tensionadas, que no hayan estado arrendadas en los últimos cinco años.

De igual manera se exigirá a las personas inquilinas que no sean titulares de vivienda en propiedad ni superen el nivel máximo de ingresos medidos en número de veces el IPREM y que será fijado por los acuerdos que establezcan la convocatoria del programa.

Para que una vivienda pueda acogerse al presente programa deberá cumplir los siguientes requisitos:

- No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- Reunir condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad.
- Ser ofertadas por una renta inicial no superior al establecido para cada zona en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda.
- Contar con la certificación de la eficiencia energética, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

5.2. LÍNEA 2

Programa de cesión de viviendas a entes públicos para el alquiler

El programa de cesión de viviendas a entes públicos para el alquiler, ya consolidado en el municipio, tiene por objeto reforzar la captación de viviendas que no se encuentren en uso para incrementar los parques públicos de viviendas en alquiler gestionados por entes públicos y destinados a facilitar el acceso a la vivienda a personas que no tengan vivienda en propiedad y que no superen los límites de ingreso, medidos en número de veces el IPREM, que se establezca en el acuerdo que regule cada convocatoria.

La cesión se lleva a cabo a través de un contrato o convenio, que autorice la gestión de la vivienda y la cesión de su uso. En dicho contrato o convenio se podrán pactar los términos en que se llevará a cabo la gestión de las viviendas, su mantenimiento, conservación y reparación de desperfectos, plazo, así como aseguramiento del cobro de la renta, en su caso.

Una vez formalizada la cesión de la vivienda se destinará al alquiler en los términos recogidos en el presente Plan.

Las personas propietarias que ceden las viviendas podrán recibir como contraprestación una renta periódica pactada con la Entidad Pública en el contrato o convenio previstos durante la vigencia de este, y por un importe máximo del 80 por ciento del máximo definido en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda editado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (MIVAU).

Durante el tiempo en que la vivienda permanezca cedida al ente público, que será como mínimo de 7 años, en virtud de lo establecido en la Ley de Arrendamientos Urbanos para los contratos celebrados por personas jurídicas, debiendo comunicar la persona propietaria con una antelación de al menos seis meses a dicho plazo de siete años, su intención de no prorrogar el contrato de cesión.

No obstante lo anterior, el contrato de alquiler con la persona inquilina tendrá una duración de un año, prorrogable hasta seis años más.

Para que una vivienda pueda acogerse al presente programa deberá cumplir los siguientes requisitos:

- No estar arrendadas, ocupadas, ni sometidas a cualquier limitación que impida arrendarlas.
- Reunir condiciones generales de adecuación estructural y constructiva y de habitabilidad.
- Ser ofertadas por una renta inicial no superior al establecido para cada zona en el sistema estatal de referencia de precios de alquiler de vivienda

- Contar con la certificación de la eficiencia energética, en los términos establecidos en el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril.

Las viviendas podrán ser de segunda mano o de nueva construcción, deberán tener una superficie mínima construida de 45 metros cuadrados y una máxima de 240 metros cuadrados, incluyendo la parte proporcional de zonas comunes. La superficie considerada será la que conste en el Registro de la Propiedad.

Las personas propietarias habrán de encontrarse al corriente en el pago de las cuotas a la Comunidad de Propietarios y en el resto de las obligaciones fiscales que gravan la titularidad de la vivienda en cuestión.

Los suministros de electricidad, agua y gas han de estar legalizados y en situación de alta, tanto en el momento de ofertar la incorporación de la vivienda al programa como en el momento de entrega de llaves de la persona propietaria.

6. Viviendas para personas deportistas

El desarrollo del presente programa, ya operativo, pretende conjugar el apoyo al deporte y la apuesta del Ayuntamiento por el uso social de la vivienda pública, de forma que los clubes no tengan que hacer frente al gasto en vivienda en Rivas, en un municipio donde la oferta es muy limitada y, por tanto, un poco más cara, y ayudar a crear un espacio de encuentro entre disciplinas diferentes que genere un ambiente más allá de la competición.

El programa municipal de pisos compartidos para personas deportistas se desarrolla entre la Concejalía de Deportes del Ayuntamiento de Rivas y está destinado a deportistas de clubes deportivos de Rivas.

La EMV Rivas seguirá poniendo a disposición de este programa aquellas viviendas que se determinen que sean de titularidad del mencionado ente público.

Se seguirán ofertando las habitaciones que correspondan dentro de cada una de las viviendas que se oferten para ser compartidas.

Para poder acceder al mencionado programa las personas deportistas deberán ser mayores de edad y encontrarse empadronadas en la ciudad de Rivas Vaciamadrid.

Todas las habitaciones serán de uso individual y el reparto se realizará con este concepto.

En el caso de que una vez resuelto el reparto de plazas algún club agraciado con una de ellas quiera convertirla en doble, se podrá atender siempre que la habitación lo permita.

El precio de los alojamientos será determinado en las correspondientes convocatorias, estando incluido en dicho precio el coste de los suministros.

Las viviendas se entregan amuebladas en cocina y zonas comunes, pero no así en la propia habitación, determinándose el plazo de uso, que preferiblemente será el del curso escolar.



7. Rehabilitación de viviendas, edificios y eficiencia energética / áreas de regeneración y rehabilitación urbana

Si bien en el municipio, la antigüedad media del parque residencial es baja, existen determinados ámbitos que dado su estado de conservación actual requieren de intervenciones en materia de rehabilitación edificatoria.

Este programa tiene por objeto fomentar la rehabilitación de viviendas o edificios con deficiencias en sus condiciones básicas, contribuyendo a financiar las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad, accesibilidad universal, y eficiencia energética.

Igualmente, mediante el presente programa, se seguirá reforzando la financiación de las obras o actuaciones en los edificios de uso predominante residencial en las que se obtenga una mejora acreditada de la eficiencia energética, con especial atención a la envolvente en edificios de tipología residencial colectiva, incluyendo sus viviendas, y en las viviendas unifamiliares.

Serán destinatarios últimos de las ayudas los siguientes:

- Las personas propietarias o usufructuarias de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas

en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública.

- Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto por la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal.
- Las personas propietarias que, de forma agrupada, sean propietarias de edificios que reúnan los requisitos establecidos por el artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de propiedad horizontal.
- Las sociedades cooperativas compuestas de forma agrupada por propietarios de viviendas o edificios que reúnan los requisitos establecidos en el artículo 396 del Código Civil, así como por las personas propietarias que conforman comunidades de propietarios o agrupaciones de comunidades de propietarios constituidas conforme a lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal y por cooperativas en régimen de cesión de uso de sus viviendas.

Igualmente podrán ser beneficiarias de este programa las personas físicas propietarias o que tengan el derecho de uso y disfrute, o sean arrendatarias con la autorización de la persona propietaria, de las viviendas sobre las que promuevan obras de conservación, la mejora de la seguridad de utilización y accesibilidad, así como la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad, cuando los ingresos de la unidad de convivencia residente en la vivienda sean inferiores al número de veces el IPREM, que indique la normativa o el Plan de vivienda al que dichas ayudas se acojan.

Dichas actuaciones podrán financiarse con cargo a los Planes de Vivienda estatal o autonómico o mediante recursos propios del Ayuntamiento.

El Plan Estatal de Vivienda 2026-2030 establece una línea de financiación de ayudas para el fomento de la rehabilitación edificatoria, la accesibilidad y la renovación urbana. Esta línea

tiene como objeto la financiación de la realización conjunta de actuaciones de rehabilitación de viviendas, de renovación y nueva edificación de viviendas, de urbanización o reurbanización de los entornos de las viviendas rehabilitadas, renovadas o edificadas, de realojos y de gastos profesionales, de gestión y otros inherentes, incluido expresamente el de las oficinas de rehabilitación y los agentes y gestores de la rehabilitación regulados en el artículo 10 del Plan, dentro de ámbitos de actuación denominados área de regeneración y renovación urbana, previamente delimitados.

Se incluyen preferentemente las áreas abandonadas, obsoletas, deterioradas o en declive y aquellas en que exista chabolismo y/o infravivienda, con el fin último de contribuir, en todo caso, a la inclusión social de las personas y unidades de convivencia afectadas a través del disfrute de una vivienda digna y adecuada en un contexto integrador.

Las áreas de regeneración y renovación urbana deberán estar delimitadas territorialmente por acuerdo de la comunidad autónoma, por el ayuntamiento o por otra administración competente, pudiendo ser continuas o discontinuas.

Las comunidades autónomas deberán remitir al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana las propuestas de actuación en las áreas que pretendan financiar con esta ayuda.

Podrán ser beneficiarias de estas ayudas quienes asuman la responsabilidad de la ejecución integral del área delimitada por la actuación.

Cuando la ejecución de la actuación corresponda a varias beneficiarias, la ayuda se distribuirá en proporción al coste asumido por cada una.

Las beneficiarias destinarán el importe íntegro de la ayuda al pago de las correspondientes actuaciones. Cuando se trate de comunidades de propietarios y agrupaciones de comunidades de propietarios, esta regla resultará igualmente de aplicación con independencia de que, tanto su importe como el coste de las obras deba repercutirse en los propietarios de viviendas y,

en su caso, locales comerciales o predios de otros usos compatibles de conformidad con las reglas previstas en la legislación de propiedad horizontal.

Las actuaciones subvencionables con esta ayuda son las siguientes:

- A)** Actuaciones de rehabilitación integral de edificios de tipología residencial colectiva de vivienda y de viviendas unifamiliares. En concreto las relacionadas en los apartados 1, 2 y 3 del artículo 98 del Plan Estatal de Vivienda.
- B)** Actuaciones de rehabilitación en viviendas. En concreto las relacionadas en los apartados 1 y 2 del artículo 107 del Plan Estatal de Vivienda.
- C)** Actuaciones de renovación de viviendas entendiendo como tal la nueva construcción de viviendas en sustitución de otras cuya rehabilitación no sea posible por razones urbanísticas, económicas, sociales, técnicas o de oportunidad a juicio de la comunidad autónoma concedente de las ayudas. Se incluye también la construcción de nuevas viviendas, aunque no sustituyan a otras preexistentes.
- D)** Obras de urbanización y reurbanización, en términos de regeneración urbana, de los espacios públicos tales como consolidación, pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo. Así como obras de mejora de la accesibilidad de espacios públicos y de mejora de la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección de la biodiversidad.
- E)** Los procesos de realojo de los ocupantes de viviendas, infraviviendas o chabolas, incluidas las actuaciones de acompañamiento social integral e individualizado de las correspondientes unidades de convivencia para favorecer la adecuada inclusión de cada uno de sus componentes en su nuevo entorno.

F) Obras de demolición de viviendas, chabolas e infraviviendas, así como del entorno urbano inadecuado, incluida la demolición de viviendas que por su estado y/o ubicación dificulten el desarrollo de la actuación.

G) Adquisición de viviendas como destino temporal o definitivo de las unidades de convivencia objeto de realojo.

H) Obras para la eliminación de las viviendas de productos de la construcción que contengan elementos perjudiciales para la salud humana, incluyendo los gastos derivados de las mediciones y la retirada.

En las comisiones de seguimiento de los convenios se suscribirán, con la participación del ayuntamiento en cuyo término municipal se ubique el área, los correspondientes acuerdos.

Estas actuaciones del Plan Estatal de Vivienda podrán aplicarse a aquellos ámbitos que cuenten con mayores necesidades de rehabilitación, siendo los barrios con más potencial de rehabilitación los de Covibar, Pablo Iglesias, Casco Antiguo y Los Almendros.

En este sentido debe señalarse que se encuentra en desarrollo la actual área de regeneración y renovación urbana y rural (ARRUR) de Rivas Vaciamadrid, en la cual existen dos programas de ayuda: Barrio de Covibar fase 1 y Barrio de Covibar fase 2.

De conformidad con lo establecido en su normativa de aplicación, en las áreas de regeneración y renovación urbana y rural se podrán financiar las obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona, siendo el beneficiario de la actuación el agente ejecutor de las actuaciones.

En cuanto a los requisitos, el límite de la ayuda será con carácter general en el caso de actuaciones en materia de habitabilidad y sostenibilidad de hasta el 40%. En actuaciones de accesibilidad no se podrá superar el 70% de la inversión.

Las cuantías máximas de las ayudas son las siguientes:

- **Rehabilitación: hasta 13.000€/vivienda y 145€/m² local.**

- **Renovación/nueva construcción: hasta 1.000€/m² (máx. 85 m² útiles).**

- **Urbanización: hasta 18.000€/vivienda rehabilitada o construida (máx. 80% coste).**

- **Realojo: hasta 18.000/año (máx. 5) por unidad de convivencia.**

- **Equipos técnicos y oficinas de planeamiento: hasta 80% coste asociado.**

- **Incremento por BIC: 30.000€/vivienda.**

Incremento para personas mayores de 65 años, con un grado de discapacidad según el grado reconocido y en situaciones de vulnerabilidad.

Dicho programa incluye la creación de una Oficina de Rehabilitación, que tiene como finalidad: facilitar a los vecinos toda la información relativa al Programa, gestionar los distintos expedientes para la solicitud de subvenciones, revisar y verificar expedientes y preparación de propuestas de subvenciones para elevar al órgano autonómico, recibir el ingreso de las ayudas, así como el seguimiento final hasta que las ayudas económicas sean ingresadas en las cuentas bancarias de las comunidades de propietarios.

Además, se seguirá dando información, mediante jornadas, a las comunidades de propietarios, sobre cómo deben gestionar las subvenciones con la agencia tributaria.

Asimismo, la Oficina de Rehabilitación facilita la interlocución con otros actores intervinientes en los programas, siendo el núcleo de diferentes sensibilidades: administradores de fincas, urbanismo, profesionales técnicos, Comunidad

de Madrid, empresas, etc., y dinamiza la gestión entre todos estos actores, pero sin perder el objetivo, que será el beneficio de las vecinas y vecinos, siendo estos su prioridad y principal atención.

En cuanto a la primera fase, la tarea que queda resolver a día de hoy es enviar la documentación pertinente de la liquidación de dicha fases, así como la cuenta justificativa de cada una de las actuaciones junto con un certificado o informe global de la ejecución del ARRUR.

Deberán continuarse con las acciones previstas para el ARRUR COVIBAR fase 2, la cual se encuentra en la cuarta fase de su desarrollo, por lo que la Oficina se encuentra en la actualidad la gestión de los expedientes para la justificación de las subvenciones.

En este contexto, las personas propietarias tendrán hasta diciembre de 2026 para realizar las actuaciones y el pago de las mismas.

8. Regeneración del espacio público (Rivas como ciudad amable y de cuidados)

El objetivo general de este programa es seguir potenciando y desarrollando políticas de intervención en el espacio público por parte del Ayuntamiento, tal y como se ha venido haciendo hasta el momento.

Las políticas relacionadas con el espacio público están directamente relacionadas con las de vivienda, ya que estas no pueden considerarse como un elemento aislado del ámbito territorial

donde se inserta, y porque las dimensiones básicas del hábitat quedan definidas tanto por el barrio como por la vivienda.

En este sentido, la intervención sobre el espacio público nos permitirá que las políticas de vivienda se inserten en un marco más amplio, permitiendo también el cumplimiento del objetivo transversal del Plan, al ser el espacio público uno de los ámbitos en los que con más fuerza se muestra la exclusión de las mujeres, estando también directamente relacionado con la movilidad sostenible.

Con este programa se pretende la realización de acciones de sensibilización, formación y difusión sobre los valores y técnicas de intervención en el espacio público como lugar de la colectividad, la movilidad sostenible, y en general, sobre la mejora de la calidad del espacio urbano y su activación social, cultural y económica.

Asimismo, interesa abrir un dialogo con los agentes sociales para crear un marco de intercambio y colaboración con el objetivo de fomentar proyectos urbanos participativos, que incidan en los valores ya mencionados, involucrando en actividades pedagógicas específicas a las escuelas y colegios, y a aquellos colectivos especialmente sensibles a la búsqueda de una ciudad más habitable, y más amable.

Los beneficios del desarrollo de este programa son la creación de una ciudad más sostenible y amable, con una mayor calidad urbana, y en consecuencia con una mayor calidad de vida.

En ese sentido cobra especial relevancia el modelo de "ciudad de los cuidados", ya que en la actualidad nuestras ciudades son lugares muy orientados a la productividad, repartiéndose mercancías, publicitar un producto comercial, conducir o ir a trabajar, siendo un medio más hostil para las actividades no vinculadas a lo productivo: poder elegir dónde sentarse y descansar, usar un baño público, beber agua limpia sin pagar, respirar aire no contaminado, divertirse sin consumir o pasear sin mojarse cuando llueve son grandes hazañas en las ciudades actuales.

La “ciudad de los cuidados” abre un campo de alternativas que nos ayuda a presentar una visión integradora de la economía, el medio ambiente, y la salud de una ciudadanía diversa, de forma que las ciudades puedan ser también cuidadoras si se trabaja sobre los espacios y la forma en que se favorezcan.

De igual manera incide en la mejora de la calidad del espacio urbano y de su capacidad para generar actividad, fomentando la participación ciudadana para buscar una implicación de la ciudadanía.

Objetivos del programa:

- 1) Realizar intervenciones en el ámbito urbano para mejorar la calidad de los espacios públicos.
- 2) Fomentar modelos de movilidad urbana más respetuosos con el medio ambiente y la calidad de vida de los ciudadanos.
- 3) Impulsar la vida social, cultural y económica de las ciudades a través de la mejora de sus espacios públicos.
- 4) Promover acciones educativas y de concienciación sobre el urbanismo, el espacio público y la movilidad sostenible.

Para el cumplimiento de dichos objetivos se podrán llevar a cabo diversos tipos de acciones tales como:

- Medidas con la finalidad de impulsar el desarrollo conjunto de propuestas de intervención urbana, en la que también tengan cabida los colectivos ciudadanos. Se pretende orientar intervenciones sobre el espacio público, de manera que se fomente un enfoque multidisciplinar de las propuestas, una metodología acertada, un ámbito y alcance equilibrados, unos objetivos razonables, así como incidir en su viabilidad técnica y económica. Se pretenden enfocar acciones

partiendo de las nuevas metodologías de intervención en el espacio público con parámetros de activación urbana, movilidad sostenible, seguridad de los usuarios más frágiles, eficiencia energética, calidad ambiental y salud, participación e integración social.

- Medidas para intervenir sobre un sector urbano delimitado que incida en la potenciación de la movilidad urbana sostenible y la jerarquización viaria, recuperando los espacios públicos por y para la colectividad, o de la activación y mejora de la calidad ambiental y paisajística de un espacio público.
- Medidas dirigidas a generar actuaciones de creación de vías ciclistas en ámbitos urbanos, que conecten los lugares de residencia con los centros de trabajo, ocio, comercio y actividades, respondiendo así al cambio de los hábitos de movilidad de los ciudadanos y la creciente demanda social.
- Medidas o actividades de difusión de las materias objeto de la iniciativa con la intención de sensibilizar a la ciudadanía sobre la construcción y uso del espacio público como elemento de uso para la colectividad.
- Medidas de urbanismo táctico, amparadas bajo el marco de la participación ciudadana, que pudiendo ser de bajo coste puedan ayudar a cambiar la fisonomía de algunos ámbitos urbanos y contribuir activamente a dinamizar el espacio social.

9. Locales para potenciar el comercio de proximidad

Uno de los elementos claves, en línea con el Avance el Plan General, para que la ciudad se convierta en un espacio habitable y confortable para la ciudadanía es la existencia de una red de comercios de proximidad que facilite que las comprar diarias se puedan realizar sin tener que salir del barrio, ni tener que coger el vehículo privado.

Para potenciar el comercio de proximidad en Rivas Vaciamadrid, seguirá en la línea del fomento de la participación ciudadana y la colaboración entre comerciantes y el Ayuntamiento mediante la organización de eventos, la creación de campañas de apoyo local, el uso de redes sociales, y la promoción de la plataforma de digitalización del tejido comercial “Todo en Rivas”, todo enfocado en destacar los beneficios únicos de los comercios del barrio.

Asimismo, la Empresa Municipal de la Vivienda de Rivas continuará impulsando la puesta a disposición de los locales comerciales de los que dispone, con el objetivo de fomentar la actividad económica y fortalecer el comercio de proximidad. Podrá llevarse a cabo un listado de locales que se encuentren disponibles y poder ponerlos a disposición de la ciudadanía para impulsar actividades económicas.

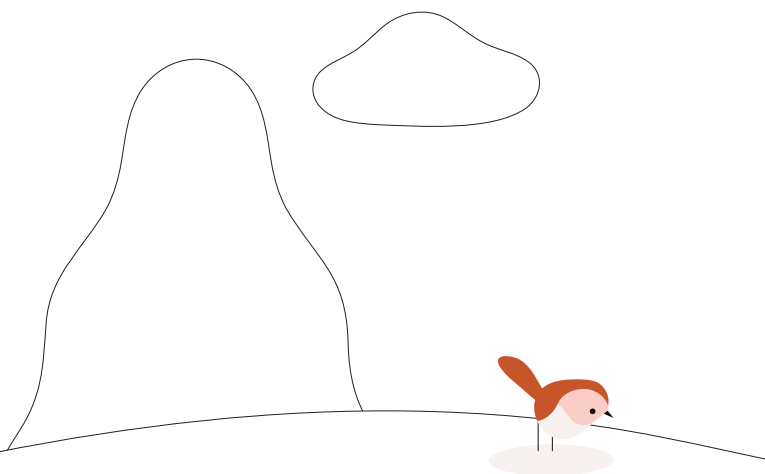
Con dichas acciones se sigue en la línea de crear sinergias entre los comerciantes y la población residente, para que ambos se conozcan o estrechen los lazos de relación,

que genere un clima de confianza entre compradores y vendedores, y haciendo que aquellos recurran al comercio local por delante de otro tipo de sistemas de venta.

Con las campañas de apoyo local se busca proporcionar visibilidad a comercios participantes y que el público pueda beneficiarse de descuentos y ofertas que se canjean el día del evento con los tickets de compras realizadas en los comercios adheridos a la campaña los días previos.

Las redes sociales son de gran utilidad para que las personas residentes conozcan mejor a los comerciantes, así como los productos de los que estos disponen, facilitando las compras en los comercios de proximidad.

También es de gran importancia la educación y el conocimiento sobre el comercio local y las personas que los regentan por parte de las personas más jóvenes de los barrios, para que aprendan a ir creando unos hábitos de consumo más acorde con un modelo de barrios y de ciudad basado en los principios de sostenibilidad y de solidaridad.



10. Mejora y mantenimiento del parque público de la EMV Rivas

La EMV Rivas es titular de 758 viviendas en régimen de alquiler en la localidad, que configuran el parque público municipal de viviendas protegidas.

Dicho parque público municipal, aunque no tiene demasiada antigüedad, como el parque de Rivas en general, sí que presenta unas necesidades de mantenimiento y rehabilitación debido a su uso, que inciden en el confort de los hogares que hacen uso del mismo, así como en la sostenibilidad ambiental del mencionado parque.

En este sentido, la EMV Rivas, seguirá reforzando y seguirá acometiendo aquellas actuaciones que sean necesarias para garantizar que dicho parque se encuentra en las condiciones adecuadas de uso, accesibilidad y eficiencia energética.

Este programa tiene, por tanto, como finalidad seguir impulsando las promociones de viviendas en alquiler, enfocándose en la rehabilitación y mejora tanto de las viviendas como de sus zonas comunes o la rehabilitación de los edificios.

La intervención busca corregir y actualizar elementos estructurales y estéticos, mejorando la eficiencia energética, la accesibilidad y la seguridad de los inmuebles, en beneficio de toda la comunidad.

Las actuaciones que se seguirán acometiendo sobre dicho parque abarca algunos de los siguientes aspectos, que se incorporan a título enunciativo:

- Mejora y refuerzo de aislamiento de la envolvente del edificio.
- Mejoras y refuerzo de la impermeabilización de fachadas y cubiertas.
- Mejoras de accesibilidad, como la instalación de rampas o puertas de apertura automática.
- Pintura de fachadas y zonas comunes.
- Mejoras y renovación de instalaciones:
 - Instalación de nuevos ascensores.
 - Renovación de instalaciones de protección contra incendios.
 - Renovación de redes e instalaciones de saneamiento.
 - Renovación de grupos de presión.
 - Renovación de instalaciones de energía solar térmica y agua caliente sanitaria.
 - Renovación de porteros automáticos y sistemas de apertura por sensor.
 - Renovación de puertas de garaje.
 - Instalación de paneles fotovoltaicos.

Los beneficiarios de dichas intervenciones serán las personas inquilinas del parque público municipal de viviendas en alquiler, así como las comunidades de personas propietarias.



11. La EMV Rivas como oficina única de información y asesoramiento sobre vivienda

La Empresa Municipal de Vivienda de Rivas Vaciamadrid se configura como el ente más adecuado para prestar los servicios necesarios en materia de información y asesoramiento a las personas residentes en la localidad.

Estas tareas posibilitarán centralizar la información en materia de vivienda en un único ente público, reforzando el carácter social y de ente instrumental de la EMV Rivas en el apoyo al desarrollo de las políticas municipales en materia de vivienda.

En este sentido, la empresa municipal, arbitrará los procedimientos y protocolos internos de funcionamiento necesarios, para que la prestación de este servicios se lleve a cabo de la forma más eficiente, y satisfaga de la mejor manera las necesidades en esta materia de la ciudadanía de Rivas.

Por otro lado, dicho ente público llevará a cabo la gestión del registro de demandantes de vivienda con protección pública de carácter municipal, mediante el cual se asignarán los contratos para las viviendas de estas características que deban adjudicarse en la ciudad.

El ente público municipal, como ha realizado hasta ahora, se encargará de la recogida y el tratamiento de los datos de las inscripciones en dicho Registro y se dotará de los mecanismos y reglas procedimentales necesarias para el mantenimiento del mismo y la coordinación de los procesos de selección, sobre la base de los principios de publicidad y transparencia.

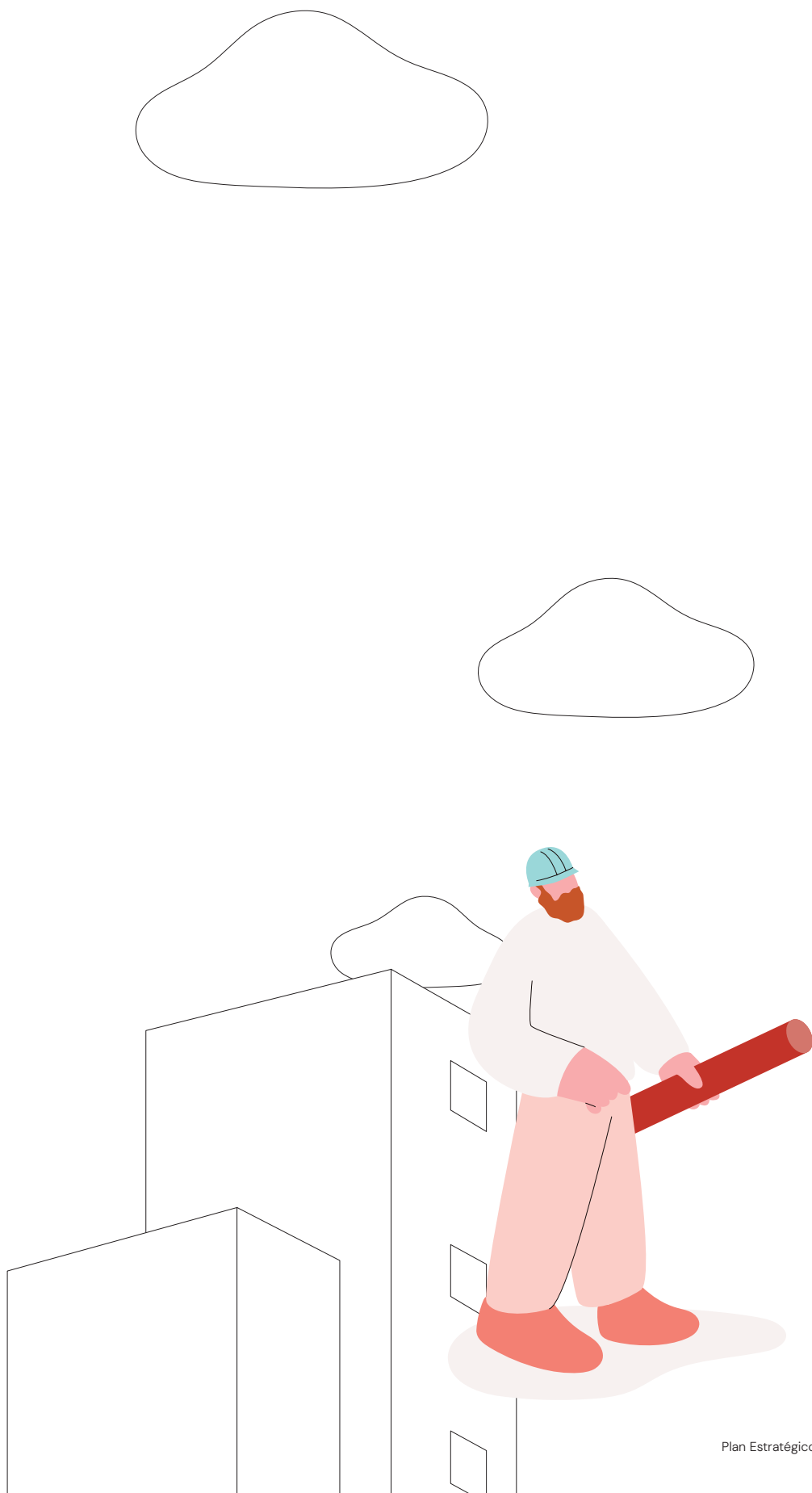
Observatorio de Ciudad

Debe tenerse en cuenta que existe en el municipio un Observatorio de Ciudad, con la finalidad de llevar a cabo la tarea de compilar, analizar y difundir todos aquellos datos que puedan ser de interés a la hora de conocer mejor la ciudad y por lo tanto ser un instrumento para mejorar en la planificación de la ciudad.

Existen cinco funciones fundamentales de los observatorios urbanos:

1. Recolectar datos e información sobre las ciudades y las actividades que se realizan en ellas.
2. Llevar a cabo procesos de investigación que generen conocimiento nuevo sobre las áreas urbanas.
3. Apoyar y/o generar recomendaciones para el diseño de políticas de desarrollo urbano.
4. Desarrollar capacidades relacionadas a la planificación urbana y el manejo de datos para técnicos y profesionales en el área las políticas públicas.
5. Facilitar el diálogo y promover el activismo ciudadano en el marco de las políticas públicas urbanas.

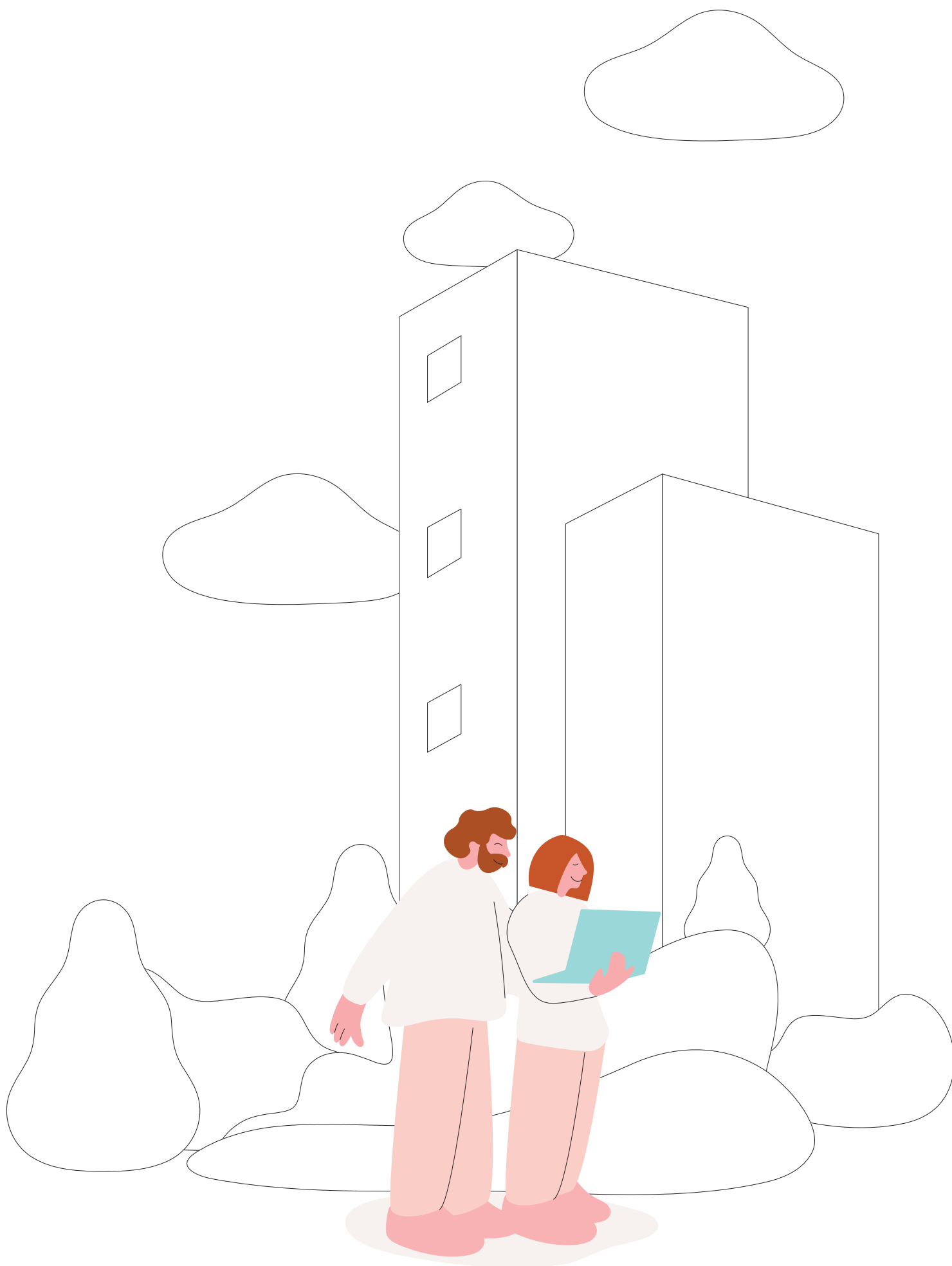
El Observatorio Urbano de Rivas Vaciamadrid lleva 10 años realizando encuestas que permitan tener un conocimiento de la realidad social de la ciudad.



12. Alineación de objetivos y programas

Objetivos generales (OG)		OG 1 Acceso a una vivienda digna y adecuada para la juventud ripense	
Objetivos específicos (OE)		OE 1.1. Oferta viviendas precio asequible	OE 1.2. Iniciativa pública en materia de vivienda
Programa de actuación	Promoción de viviendas en alquiler en suelo dotacional	✓	✓
	Viviendas colaborativas	✓	✓
	Viviendas colaborativas personas con discapacidad	✓	✓
	Viviendas compartidas jóvenes a cambio de servicios a la comunidad	✓	✓
	Intermediación en el mercado de alquiler y cesión de viviendas a entes públicos para el alquiler	✓	✓
	Viviendas para personas deportistas	✓	✓
	Rehabilitación de viviendas, edificios y eficiencia energética		
	Regeneración del espacio público		
	Locales para potenciar el comercio de proximidad		✓
	Mejora y mantenimiento parque público EMV Rivas		
	EMV Rivas como oficina única de información y asesoramiento		✓

OG 2 Dar respuesta a demanda interna de hogares con mayores dificultades		OG 3 Calidad de edificación y medio ambiente urbano	
OE 2.1. Medidas colectivas mayores dificultades	OE 2.2. Acuerdos con entidades sin ánimo de lucro	OE 3.1. Mejora, conservación y eficiencia energética	OE 3.2 Mejora accesibilidad
✓	✓		
✓	✓		
✓			
✓	✓		
✓			
	✓	✓	
✓		✓	✓
			✓
✓		✓	
✓			



D. Evaluación económica y financiera

La financiación de las acciones y programas contempladas en el presente Plan se pretenden financiar con todos aquellos recursos que se encuentren disponibles durante el proceso de ejecución del mismo.

En este sentido, deberán tenerse en cuenta los fondos que deriven de los Planes Estatales en materia de vivienda que ya han sido enunciados que contemplan financiación de actuaciones que se articulan para su puesta en marcha mediante la firma de un convenio con la Comunidad de Madrid para la convocatoria de las ayudas y programas correspondientes, determinándose en dicho Convenio el importe económico que le corresponde a cada Comunidad Autónoma.

En cada convenio de colaboración se establecerá una distribución inicial por programas y años. Mediante Acuerdo suscrito, en el seno de la Comisión Bilateral de Seguimiento, entre el Ministerio y las Comunidades Autónomas se podrá modificar la distribución inicial entre los distintos programas adaptándola a la demanda de cada tipo de ayuda al objeto de optimizar la aplicación de los recursos disponibles. Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las Comunidades Autónomas conforme a lo que acuerde la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio con competencias en materia de Vivienda por el titular de dicho Ministerio, transfiriendo a estas el importe de las subvenciones en la forma y plazos previstos en el mencionado convenio de colaboración.

Igualmente podrán promoverse la firma de protocolos generales de actuación y convenios de colaboración público-privada con el fin de fomentar la participación en la gestión de los programas, de la Administración corporativa y de los agentes privados, para lograr los objetivos del presente Plan.

Para garantizar la viabilidad de los programas de promoción de nuevas viviendas, así como los programas de rehabilitación urbana, se podrán promover acuerdos con las entidades financieras, a los efectos de establecer un marco de colaboración y las condiciones necesarias para el acceso a la financiación de las actuaciones.

Al mismo tiempo, este Plan y sus instrumentos de desarrollo, que en el caso de regulación de las ayudas o subvenciones se articulará mediante bases reguladoras, se financiarán mediante los fondos que pudieran corresponder al Ayuntamiento en virtud de lo recogido en los programas de planes de vivienda de carácter autonómico.

Las actuaciones protegidas recogidas en el Plan Autonómico podrán acogerse tanto a las medidas de financiación recogidas en los programas de la Unión Europea como a las que se fijen en el correspondiente Plan Estatal.

Asimismo, el Ayuntamiento de Rivas Vaciamadrid será uno de los recursos existentes para el desarrollo de los programas del plan, tanto por los recursos vinculados con su desarrollo, evaluación y seguimiento, por los recursos materiales de titularidad municipal y por la gestión de otros elementos externos pero necesarios para el desarrollo del mismo y que habrán de ser coordinados.

Especialmente significativo será el papel que jugará la EMV Rivas como ente instrumental del Ayuntamiento.

Además, el Ayuntamiento también pone a disposición de las medidas y programas contemplados en este Plan los bienes integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, bien como bienes inmuebles apto para el uso como vivienda, así como las cantidades que se consignen cada año en los correspondientes presupuestos con dicha finalidad.

E. Desarrollo, seguimiento y evaluación

13. Desarrollo

El desarrollo necesario, así como la implementación de los programas contenidos en el presente Plan, incluyendo sus modificaciones cuando procedan, se llevará a cabo por los órganos competentes del Ayuntamiento en función de la naturaleza de los acuerdos o acciones a desarrollar.

Para darle soporte a esta fase del trabajo se propone la constitución de una Comisión de Seguimiento del Plan que esté compuesta por una pluralidad de agentes públicos y privados a fin de coordinar, consensuar y adoptar las decisiones que procedan al objeto de fortalecer la aplicación de las estrategias aquí previstas. En este sentido, se realiza la siguiente propuesta de composición y funciones de esta.

13.1. Composición de la comisión de seguimiento

Estará presidida con carácter permanente por la concejalía delegada, con competencias en materia de vivienda, y estará integrada por los siguientes vocales adjuntos en representación de las siguientes áreas municipales implicadas en la ejecución del Plan:

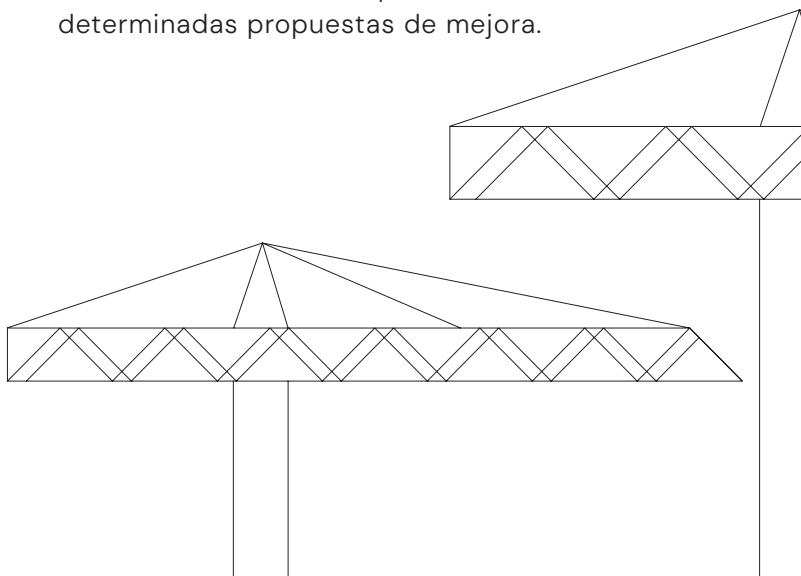
- **Gerencia Empresa Municipal de la Vivienda**
- **Representante de la SETEC.**
- **Representante de la Concejalía de Urbanismo y Vivienda.**
- **Representante de la Concejalía de Bienestar Social.**
- **Representante de la Concejalía de Hacienda y Patrimonio.**

Adicionalmente podrán incorporarse los agentes económicos y sociales más representativos del municipio y las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida del municipio, si las hubiera.

13.2. Funciones

Entre las funciones previstas y a destacar se pueden relacionar:

- Actualizar los valores de los principales indicadores cuantitativos y cualitativos sobre los que se articula el diagnóstico y el programa de actuación que deriva de éste con la periodicidad que se determine.
- Realizar el seguimiento de las acciones previstas en el Plan a partir de la puesta en marcha de los diferentes programas, de su grado de ejecución en virtud del número de actuaciones y/o personas beneficiarias y de la repercusión económica de las referidas actuaciones.
- Resolver las consultas que se formulen sobre el desarrollo o grado de ejecución del plan por parte de los agentes públicos y privados interesados.
- Recabar las sugerencias y propuestas para la mejora continua del Plan.
- Emitir de forma periódica y en el plazo que se determine, un informe razonado que incluya el grado de ejecución y la conveniencia de incorporación de determinadas propuestas de mejora.



14. Indicadores

El desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan se llevará a cabo, a través de sus órganos de gobierno, por el Ayuntamiento junto con los diferentes agentes que procedan en función del programa de que se trate para lo que se propondrán una serie de indicadores que permita dicha evaluación y seguimiento.

Habrà de evaluarse tanto el cumplimiento de los programas previstos en el plan como el impacto que estos programas tienen en la realidad, es decir, no solo si se ejecutan los mismos o el grado de ejecución de estos, sino también las consecuencias que esta ejecución acarrea en la ciudad de Rivas Vaciamadrid.

Dado que se han cuantificado los objetivos de cada programa, esta cuantificación facilitará la medición del cumplimiento de los objetivos.

Para la evaluación de la incidencia, consecuencias, o impacto de los programas, se hace necesaria la definición de una serie de indicadores cuya evolución pueda seguirse para poder determinar por tanto el referido impacto.

Algunos de estos indicadores ya han sido establecidos o definidos en el presente documento, por lo que bastará con establecer la periodicidad de evaluación de estos, sin embargo, hay otros indicadores que pueden estimarse necesarios pero que habrán de generarse en paralelo al desarrollo del Plan para que puedan ser aplicados con posterioridad.



15. Indicadores generales sobre barrios y distritos

Los indicadores que se proponen para iniciar el proceso de evaluación y seguimiento, sin perjuicio de aquellos otros que se generen con posterioridad, son los enumerados en el cuadro siguiente. Este cuadro no pretende cerrar de forma definitiva los indicadores a emplear, aunque suponen la batería básica que deberá utilizarse durante el proceso de evaluación. La Comisión de Seguimiento del Plan definirá a nivel metodológico la forma en la que se realizará este proceso, que estará presente durante toda la vida del PMVS:



1. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Planeamiento aprobado inicialmente					
Techo	(m²)	–	–	–	–
Viviendas libres	(Ud.)	–	–	–	–
Viviendas protegidas	(Ud.)	–	–	–	–
Viviendas dotacionales	(Ud.)	–	–	–	–
Planeamiento aprobado definitivamente					
Techo	(m²)	–	–	–	–
Viviendas libres	(Ud.)	–	–	–	–
Viviendas protegidas	(Ud.)	–	–	–	–
Viviendas dotacionales	(Ud.)	–	–	–	–
Reparcelaciones y Urbanización finalizada					
Techo	(m²)	–	–	–	–
Viviendas libres	(Ud.)	–	–	–	–
Viviendas protegidas	(Ud.)	–	–	–	–
Viviendas dotacionales	(Ud.)	–	–	–	–

2. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDAS (terminadas)		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias viviendas protegidas	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas Protegidas calificadas	(Ud.)	-	-	-	-
Protegidas/total (licencias)	(%)	-	-	-	-
Viviendas protegidas iniciadas	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas protegidas terminadas	(Ud.)	-	-	-	-
Protegidas/total	(%)	-	-	-	-
Adjudicaciones					
Viviendas de obra nueva	(Ud.)	-	-	-	-
Segundas adjudicaciones	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas para emergencias	(Ud.)	-	-	-	-
Total Adjudicaciones	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas Protegidas por régimen	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas gestionadas por cooperativas	(Ud.)	-	-	-	-
Actividad del Ayuntamiento					
Viviendas en construcción	(Ud.)	-	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas entregadas	(Ud.)	-	-	-	-
Parque alquiler	(Ud.)	-	-	-	-

3. OFERTA DE VIVIENDA ALQUILER		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias	(Ud.)	-	-	-	-
Licencias/total (licencias)	(%)	-	-	-	-
Viviendas iniciadas	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas terminadas	(Ud.)	-	-	-	-
Alquiler asequible/total (terminadas)	(%)	-	-	-	-
Actividad por promotores/tercer sector					
Viviendas en construcción	(Ud.)	-	-	-	-
Proyectos en estudio o redacción	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas entregadas	(Ud.)	-	-	-	-

4. OFERTA DE VIVIENDA LIBRE		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias viviendas libres	(Ud.)	-	-	-	-
Libres/total (licencias)	(%)	-	-	-	-
Viviendas libres iniciadas	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas libres terminadas	(Ud.)	-	-	-	-
Libres/total (terminadas)	(%)	-	-	-	-

5. PARQUE RESIDENCIAL		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Viviendas principales	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas principales	(%)	-	-	-	-
Viviendas secundarias	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas secundarias	(%)	-	-	-	-
Viviendas vacías	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas vacías	(%)	-	-	-	-
F. ANOMALÍAS DE USO					
Viviendas Finalidad Turística	(Ud.)	-	-	-	-
VUT RTA	(Ud.)	-	-	-	-
VUT NR	(Ud.)	-	-	-	-
Índice de PTR	(%)	-	-	-	-

6. REHABILITACIÓN		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias rehabilitación					
Obras mayores	(Ud.)	-	-	-	-
Obras menores	(Ud.)	-	-	-	-
Ayudas rehabilitación					
Edificios con ayudas	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas	(Ud.)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-

6. REHABILITACIÓN		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Planes y/o programas (≠)					
Expedientes iniciados	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. iniciados)	(Ud.)	-	-	-	-
Expedientes cerrados	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas beneficiadas (exp. cerrados)	(Ud.)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-
Total ayudas rehabilitación y planes y/o programas					
Viviendas beneficiadas	(Ud.)	-	-	-	-
Subvención pública	(miles €)	-	-	-	-
Inversión total	(miles €)	-	-	-	-

7. FOMENTO DEL ALQUILER		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Viviendas subvencionadas	(Ud.)	-	-	-	-
Contratos firmados	(Ud.)	-	-	-	-
Ayudas pago alquiler					
Ayudas pago alquiler tramitadas	(Ud.)	-	-	-	-
Ayudas pago alquiler aprobadas	(Ud.)	-	-	-	-
Importe ayudas públicas	(miles €)	-	-	-	-

8. INCENTIVOS VV PROTEGIDAS		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Exenciones					
Licencia obras	(Ud.)	-	-	-	-
ICIO	(Ud.)	-	-	-	-
Otros	(Ud.)	-	-	-	-
Bonificaciones					
Licencia obras	(Ud.)	-	-	-	-
ICIO	(Ud.)	-	-	-	-
Otros	(Ud.)	-	-	-	-

16. Indicadores del mercado inmobiliario

9. CONSTRUCCIÓN		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Licencias concedidas	(Ud.)	-	-	-	-
Licencias concedidas/1.000 habitantes	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas iniciadas (visados)	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas terminadas	(Ud.)	-	-	-	-
Viviendas terminadas/1.000 habitantes	(Ud.)	-	-	-	-
Plazas aparcamiento (Lic. obra mayor)	(Ud.)	-	-	-	-
Locales (Lic. obra mayor)	(Ud.)	-	-	-	-

10. MERCADO (DATOS CONCERTADOS)		INICIAL (Anual)	SIGUIENTE (Anual)	Δ interanual	TOTAL Σ PMVS
Viviendas obra nueva en régimen de compraventa y alquiler					
Viviendas en oferta/Total promoción	(%)	-	-	-	-
Precio medio/m² construido	(€/m²)	-	-	-	-
Precio medio/m² útil	(€/m²)	-	-	-	-
Superficie media construida	(m²)	-	-	-	-
Superficie media útil	(m²)	-	-	-	-
Plazas aparcamiento obra nueva					
Precio medio	(€)	-	-	-	-
Viviendas segunda mano					
Precio medio/m² construido	(€/m²)	-	-	-	-
Transacciones inmobiliarias					
Compraventa de viviendas	(Ud.)	-	-	-	-

17. Indicadores para una evaluación con perspectiva de género

El derecho a la igualdad entre mujeres y hombres ha sido reconocido por las Naciones Unidas como principio jurídico universal y recogido por las constituciones de los países democráticos. Ahora bien, la igualdad ante la Ley, que representa un gran logro histórico para las mujeres y el conjunto de la sociedad, ha resultado insuficiente para alcanzar la igualdad real. La sociedad tiene ante sí el gran reto de desterrar ciertos estereotipos y promover las condiciones para que la igualdad entre mujeres y hombres sea real y efectiva.

En este contexto, en los últimos años el enfoque del mainstreaming o transversalidad de género ha adquirido un peso relevante, en la medida que hace referencia a la necesidad de incorporar la perspectiva de género a las líneas de trabajo de todos los poderes públicos.

Desde este enfoque, se considera imprescindible la integración del enfoque de género en todas las fases del proceso completo de adopción de las decisiones públicas en las diversas áreas de actuación y que implique a todos los niveles, agentes y actores involucrados a lo largo del mismo. Se entiende que la inclusión de esta perspectiva genera un efecto multiplicador en el logro de los resultados, y el acercamiento a una cultura igualitaria que se torna transversal a todos los ámbitos de la sociedad.

La perspectiva de género supone emplear un modelo teórico que visibiliza las relaciones entre mujeres y hombres, mostrando la situación y posición de cada cual en todos los ámbitos y esferas de la vida. Por ello, para su aplicación al

ámbito de la vivienda es indispensable incorporar la perspectiva de género y contar con datos y percepciones desagregados por sexo.

El análisis de género, en definitiva, tiene como objetivo identificar las desigualdades de género existentes, respondiendo, en términos generales, a las siguientes preguntas clave:

- ¿Cuáles son las expectativas y necesidades de la población de Rivas en relación a la vivienda?
¿Son diferentes para mujeres y hombres?
- ¿La política de vivienda se dirige hacia las necesidades tanto de mujeres como de hombres, teniendo en cuenta sus diferentes intereses, roles y posiciones?
- ¿Cuáles son los resultados de los programas de vivienda llevados a cabo hasta ahora y cómo se benefician mujeres y hombres?

En el ámbito del diagnóstico del Plan, la perspectiva de género nos permitirá:

- Contar con información desagregada:
Indicadores cuantitativos y cualitativos
- Identificar los factores de discriminación
- Conocer las necesidades/intereses de las mujeres en relación a la vivienda
- Valorar el grado de cumplimiento del mandato normativo sobre género
- Evaluar si las acciones públicas llevadas a cabo en materia de vivienda incorporan la perspectiva de género
- Proponer medidas innovadoras en relación a la vivienda que den respuesta a las diferentes situaciones, condiciones, aspiraciones y necesidades de mujeres y hombres.

En particular, durante el proceso de evaluación del Plan se deberá prestar una especial observación a la cuestión de género que deberá contar con un apartado específico en dicho proceso evaluativo.

Las tres preguntas básicas a la que deberá dar respuesta la evaluación con perspectiva de género son:

1. ¿Tienen las mujeres mayores dificultades para acceder a la vivienda así como a los servicios relacionados con la misma?
2. ¿En qué medida los programas recogidos en el Plan de Vivienda tienen como personas beneficiarias a mujeres y hombres?
3. ¿Cuáles son las causas que explican la respuestas obtenidas en las preguntas 1 y 2?

Por otro lado, también deberá realizarse una evaluación de carácter más normativo y de comparación con otras políticas, en el que se de respuesta a las siguientes preguntas:

- En el desarrollo de las actuaciones del Plan de Vivienda ¿se está cumpliendo la normativa local, autonómica y estatal en materia de género?
- ¿Se siguen las directrices europeas?
- ¿Existen políticas públicas exitosas que facilitan el acceso a la vivienda de las mujeres de colectivos más vulnerables, como por ejemplo mujeres cabeza de familias monomarentales, mujeres mayores que viven solas o con capacidades funcionales reducidas y las mujeres víctimas de violencia de género?
- ¿Son fácilmente replicables las buenas prácticas identificadas?

Para el proceso de evaluación del Plan con perspectiva de género podrán llevarse a cabo iniciativas de investigación social de tipo

cualitativo, como entrevistas en profundidad, entrevistas o cuestionarios a actores clave o Focus Group.

Dichas iniciativas permitirán enriquecer y completar el trabajo de evaluación que se realice desde un punto de vista más técnico.









**RIVAS
VACIAMADRID**



Empresa Municipal de la Vivienda
RIVAS VACIAMADRID