



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH.(27 noviembre 2012-25)

### VIVIENDA COMO DERECHO Y EMERGENCIA Y NO COMO MERCANTILIZACIÓN: DIAGNÓSTICO CRÍTICO Y ALEGACIONES AL AVANCE DE LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH).

#### 1. Introducción y marco general

La PAH Jaén presenta esta ampliación del documento inicial remitido en 2022 para el Plan Municipal de Vivienda y Suelo(PMVS), ahora revisado y enriquecido a la luz del **Avance del Plan de Ordenación Urbana de Jaén (Memoria de Información. Apartado 3.10.4. “La vivienda en Jaén”-pág 115 dentro del epígrafe 3.10. “Análisis socioeconómico”-pag 90 del capítulo 3. “Información y diagnóstico urbano”-pág 48)** y del contenido de la **Pregunta Ciudadana** registrada en el **Excmo Ayuntamiento de Jaén el 11 de julio de 2025**, que no ha sido respondida por el pleno como solicitábamos.

Queremos dejar constancia expresa de que **la PAH a nivel estatal no establece orientaciones sobre la elaboración de los Planes Generales de Ordenación Urbanística**, pero sí reconocemos la urgencia de intervenir en la planificación urbanística y en la política municipal de vivienda desde una perspectiva de derechos humanos. Por ello, aportamos un documento crítico y propositivo que sirva como alegaciones al tratamiento de la vivienda en Jaén dentro del PGOU.

Nuestro marco es sencillo y contundente: **la vivienda es un derecho y no un negocio**, y la ciudad debe planificarse en torno a la función social de la vivienda, no en torno a la rentabilidad inmobiliaria.

#### 2. Diagnóstico

A partir de la información oficial contenida en el apartado 3.10.4 del Avance del POU, que aporta un análisis cuantitativo del parque residencial, incorporamos ahora una lectura crítica desde la PAH, vinculando esos datos con la realidad social y las conclusiones obtenidas mediante la Pregunta Ciudadana presentada al Pleno municipal.

##### 2.1. Un parque de viviendas sobredimensionado pero socialmente inaccesible

Los datos del POU muestran que Jaén cuenta con **58.293 viviendas**, de las cuales **6.059 están vacías** y más de **15.000 no son principales**, un volumen enorme para una ciudad que **ha perdido población desde 2011**. Esto confirma un fenómeno evidente:

En Jaén **no falta vivienda**: falta **vivienda accesible**, especialmente en alquiler.



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

La PAH subraya la contradicción esencial: mientras existen miles de viviendas vacías, las familias trabajadoras y vulnerables son expulsadas del mercado del alquiler por precios inasumibles. El crecimiento inmobiliario ha ido muy por delante de la evolución demográfica durante 30 años, lo cual refleja un modelo de ciudad orientado más a la construcción que a las necesidades reales.

### 2.2. Envejecimiento del parque, infravivienda y barrios vulnerables

El POU confirma que **más del 55% de las viviendas** se construyeron entre los años 60 y 90, y que:

- El **34,5% carece de ascensor**.
- El **56% tiene mala accesibilidad**.
- El **59% carece de garaje**.
- El **17% carece de calefacción**.
- Hay **890 infraviviendas** estimadas en barrios vulnerables.

Para la PAH, esto demuestra que la problemática del acceso a la vivienda en Jaén **no se resuelve solo con nueva construcción**, sino con:

1. **Rehabilitación masiva**, pública y planificada.
2. **Regeneración urbana vinculada a políticas sociales**, no solo urbanísticas.
3. **Inversión en accesibilidad, eficiencia y habitabilidad**, especialmente en Casco Antiguo, Peñamefécit, Polígono del Valle, Sagrado Corazón-Lagunillas, San Juan y Sagrario.

### 2.3. El alquiler se encarece aunque el precio de compra baja

El POU documenta una tendencia clave:

- **Compra:** de 1.600 €/m<sup>2</sup> (2012) a 1.100 €/m<sup>2</sup> (2023) → baja un 31%.
- **Alquiler:** de 5,1 €/m<sup>2</sup> (2015) a 7 €/m<sup>2</sup> (2023) → sube un 37%.

Es decir:

Comprar es más barato, pero **alquilar es más caro** que nunca.

Esto coincide con lo denunciado por la PAH:

- El mercado del alquiler está **tensionado artificialmente** por inversores y fondos.



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

- El Ayuntamiento **no regula**, sino que concede licencias a promociones destinadas a inversión privada (como la impulsada por Alvares), que prevén alquileres de **800 €/mes**, inasumibles para la renta media de Jaén.

### 2.4. Un parque público ridículo frente a la magnitud del problema

El Avance de los Planes recogen las propuestas del PMVS (pág 119):

- 37 viviendas protegidas en alquiler en varios Suelos Urbanos.
- 740 viviendas protegidas en Actuaciones de nueva Urbanización con planeamiento aprobado SUP-II-1 y SUP-II-2.

Sin embargo:

- No se garantiza que sean **públicas**, solo “protegidas”.
- No se garantiza que sean **en alquiler social**.
- No existe calendario, financiación ni control del destino.

La PAH alerta de que estas cifras no responden ni al volumen de infravivienda, ni a las más de **4.000 familias inscritas en los registros de demandantes**, ni a la multiplicación de los desahucios.

### 2.5. El tipo de vivienda nueva no responde a las necesidades reales

Los Planes prevén viviendas de 2 habitaciones por la tendencia al hogar pequeño, pero no contempla:

- Vivienda pública para jóvenes.
- Modelos de cohousing social de personas que deciden vivir juntas en una comunidad combinando la privacidad del hogar con la vida en comunidad, compartiendo espacios comunes, servicios actividades para fomentar la interacción social y el apoyo mutuo.
- Alquiler asequible ligado a ingresos.
- Rehabilitación pública de infravivienda.

El modelo que se perfila sigue siendo el de oferta privada para inversión.

### 2.6. Desigualdad territorial reforzada por la planificación

Los datos por barrios confirman:



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

- Barrios con hasta **50% de viviendas no principales** (Olivares, Sagrada Familia, San Félix).
- Barrios con alto porcentaje de alquiler y vulnerabilidad (San Vicente de Paúl, Polígono del Valle, Lagunillas).

Los Planes describen, pero **no actúan** sobre las causas de estas desigualdades:

- abandono institucional;
- falta de vivienda social;
- promociones que provocan desplazamiento;
- carencia histórica de rehabilitación.

La PAH insiste en que los Planes de Ordenación Urbanística deben asumir un rol activo en la cohesión social.

### 2.7. Contradicción entre políticas turísticas y derecho a la vivienda

La ampliación del Avance del POU incorpora un análisis exhaustivo del turismo (3.10.5. El modelo turístico en Jaén-pag 123), pero **no se valora su impacto en el mercado residencial**.

Este vacío es grave, dado que:

- El turismo cultural y de fin de semana **incrementa la presión del alquiler de corta estancia**.
- Barrios vulnerables del Casco Antiguo sufren *turistificación sin inversión social*.
- La estrategia turística se plantea sin garantizar que la población residente **no sea expulsada**.

Para la PAH, cualquier modelo turístico debe partir de esto:

**No hay turismo sostenible sin derecho a la vivienda garantizado para la población local.**: entre la retórica institucional y la realidad social

### 2.8. Una ciudad con un mercado de alquiler encarecido y una vivienda pública insuficiente

El Avance del PGOU reconoce la tensión del mercado residencial, pero no incorpora un análisis proporcional al impacto real que sufren las familias. La PAH constata diariamente:



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

- Precios de alquiler que **se alejan de la capacidad de pago de la población trabajadora de Jaén.**
- Familias con ingresos estables que **no logran acceder a ninguna vivienda en el mercado**, incluso presentando nóminas y referencias.
- Un **parque público de vivienda prácticamente inexistente** y sin rotación adecuada.
- La ausencia de un protocolo municipal eficaz que atienda **emergencias habitacionales con menores.**

Los Planes no pueden desentenderse de estas dinámicas. Planificar suelo sin abordar las causas del encarecimiento no garantiza ningún derecho.

### 2.9. Efecto de la inversión especulativa y del urbanismo orientado a inversores

La **Pregunta Ciudadana de julio de 2025** documenta casos recientes de expulsión de familias de Jaén por la subida del alquiler tras la entrada de nuevos inversores. También señala la aprobación de licencias a promociones como la del **Grupo Alvores**, cuyo modelo de captación de capital privado para alquiler de alto precio **profundiza la brecha social y territorial.**

El Planeamiento Urbanístico de Jaén debe asumir que:

- La concesión de licencias a promociones destinadas a inversión especulativa **impacta negativamente** en los precios de barrios vulnerables (como el Polígono del Valle).
- La ausencia de medidas regulatorias convierte al Ayuntamiento en **facilitador involuntario de un mercado expulsivo.**
- Los nuevos desarrollos de alquiler a 700–800 € no son vivienda, sino **productos financieros disfrazados de urbanismo.**

### 2.10. Inadecuación del actual enfoque municipal en vivienda pública

Los datos aportados en la Pregunta Ciudadana reflejan:

- Una previsión municipal de **solo 18 VPO públicas**, completamente insuficiente para la demanda real.
- La existencia únicamente de un **inventario de suelos**, pero sin plazos ni proyectos claros para construir vivienda de alquiler social.
- La falta de **soluciones inmediatas** para desahucios con menores.
- La resignación municipal ante el auge del alquiler especulativo.



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

El Avance de los Planes apenas reconocen estas limitaciones, lo que supone una desconexión entre la planificación urbanística y la emergencia habitacional.

### 3. Consideraciones críticas

El diagnóstico oficial presenta datos cuantitativos relevantes, pero adolece de:

#### 3.1. Falta de análisis social y económico profundo

No se evalúan:

- los niveles de precariedad habitacional;
- la expulsión de población joven;
- la correlación entre salarios locales y precios de alquiler;
- la incidencia real de las viviendas vacías;
- los barrios más afectados por presión inmobiliaria.

#### 3.2. Ausencia de perspectiva de derechos

El Avance habla de oferta y demanda, pero no del **derecho a la vivienda**, de los compromisos internacionales, ni del impacto del urbanismo en poblaciones vulnerables.

#### 3.3. Invisibilización del papel del Ayuntamiento en la dinámica del mercado

El planeamiento propuesto no reconoce que:

- la concesión de licencias sin criterios de interés social alimenta la especulación;
- el suelo público disponible es un recurso estratégico que debe preservarse;
- la falta de vivienda pública es resultado de decisiones políticas acumuladas.

### 4. Aportaciones y propuestas de la PAH Jaén

#### 4.1. Principios políticos y urbanísticos

1. **La vivienda debe considerarse un bien de uso, no de inversión.**
2. **El suelo público debe blindarse frente a privatizaciones o cesiones a operadores especulativos.**
3. **El parque público de vivienda debe ampliarse y permanecer siempre en manos públicas.**
4. **La ciudad debe planificarse para las mayorías sociales, no para rentabilidades inmobiliarias.**



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

### 4.2. Medidas estratégicas para incorporar a los Planes (PGOM, POU, POU-CH).

**1. Reserva real y ejecutable de suelo para vivienda pública de alquiler.**  
La reserva debe ir acompañada de:

- financiación;
- calendario de ejecución;
- modelo de gestión pública y social.

**2. Moratoria o condicionamiento estricto a promociones orientadas a inversión especulativa.**

El PGOU debe establecer:

- **Límites de proporcionalidad** entre vivienda residencial habitual y vivienda destinada a inversión, de manera que ningún nuevo desarrollo pueda destinar más del 20–25% de sus unidades a modelos de negocio que incrementen el alquiler (build-to-rent de alto precio, vivienda turística o residencial rotacional).
- **Criterios sociales previos a la concesión de licencias**, incluyendo un informe de impacto en el mercado del alquiler y en los barrios colindantes, especialmente en zonas vulnerables como el Casco Antiguo, Peñamefécit, Polígono del Valle y Lagunillas.
- **Moratoria temporal** para nuevas promociones destinadas principalmente a inversión especulativa, mientras no exista:
  - un plan municipal de vivienda pública en alquiler con objetivos verificables;
  - una estrategia de vivienda vacía y movilización del parque ocioso;
  - un programa de rehabilitación pública en barrios vulnerables en marcha.
- **Condiciones obligatorias** para cualquier actuación de transformación urbanística de uso residencial, tanto en suelo urbano como rustico, deben ser la de incorporar:
  - un mínimo del 40% de viviendas en alquiler asequible vinculadas a ingresos;
  - la cesión obligatoria al parque público municipal del 10–15% de las viviendas resultantes;
  - Destinar el 10% del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento en las actuaciones de transformación urbanística, a la construcción de vivienda protegida pública.





## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

- Las actuaciones de Renovación Urbana en vacíos urbanos del Conjunto Histórico que han sido delimitados en el Avance, se destinen cuando su uso sea residencial, a la construcción de vivienda protegida pública.
- Mecanismos de control para evitar su venta o explotación por fondos.
- **Prohibición expresa de cambios de uso hacia vivienda turística** en zonas tensionadas o vulnerables, y obligación de mantener el destino residencial estable de las nuevas promociones durante un mínimo de 30 años.

### 4.3. Programa municipal de movilización de vivienda vacía y regulación de usos residenciales

El Planeamiento debe incorporar una estrategia de movilización del parque vacío, coordinada con la ordenanza fiscal y las políticas sociales de vivienda. Para ello se propone:

- Identificación y geolocalización obligatoria de viviendas desocupadas mediante cruce de datos con suministros, IBI y catastro, priorizando áreas con mayor tensión habitacional.
- **Declaración de zonas de vivienda tensionada**, donde se habiliten herramientas urbanísticas específicas:
  - recargos al IBI en viviendas vacías de grandes tenedores;
  - obligación de cesión temporal al parque público municipal para alquiler social;
  - limitación del número de viviendas no principales o de uso turístico.
- **Convenios de captación de vivienda vacía** con propietarios particulares, incorporando:
  - garantías municipales,
  - subvenciones a la rehabilitación,
  - contratos de alquiler social gestionado por la administración.
- **Control del cambio de uso a vivienda turística**, estableciendo zonas donde quede expresamente prohibido y un régimen de licencias muy restrictivo que evite la expulsión de población residente, especialmente en el Casco Antiguo.

El POU debe reconocer explícitamente que la vivienda vacía no es un activo neutro, sino un recurso urbanístico y social cuya no utilización agrava la emergencia habitacional.

### 4.4. Plan integral de rehabilitación pública y regeneración de barrios vulnerables

A partir de los datos del Avance del POU sobre envejecimiento del parque residencial, falta de accesibilidad e infravivienda, se propone incorporar:





## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

- **Un Plan Municipal de Rehabilitación Social y Energética** con horizonte 2035, priorizando:
  - Casco Antiguo, Peñamefécit, Polígono del Valle, San Juan, Sagrario y Lagunillas.
- **Actuaciones integradas** que no se limiten a la obra física, sino que incluyan:
  - mediación comunitaria,
  - refuerzo de servicios sociales,
  - mejora de equipamientos públicos,
  - lucha contra la infravivienda y la infraluz.
- **Oficina Técnica de Barrio** para gestionar proyectos de rehabilitación pública directa, con participación vecinal y seguimiento social.
- **Modelos de rehabilitación de titularidad pública** cuando existan edificios abandonados o con infravivienda estructural, para destinarlos a:
  - alquiler social,
  - vivienda para jóvenes,
  - proyectos de cohousing social o sénior.
- **Cláusulas anti-gentrificación**, garantizando que la rehabilitación no expulse a la población residente. Esto incluye contratos de alquiler protegidos, limitación de cambios de uso y seguimiento del impacto social.

La rehabilitación debe dejar de ser un instrumento al servicio del valor inmobiliario para convertirse en una herramienta de justicia urbana.

### 4.5. Articulación del Planeamiento Urbanístico con una Política Municipal de Vivienda basada en derechos

Los Planes no pueden funcionar de forma aislada. Debe coordinarse con una política de vivienda pública, social y de emergencia. Para ello proponemos:

- **Integrar los Planes con un Plan Municipal de Vivienda** que tenga:
  - objetivos anuales de vivienda pública en alquiler,
  - un sistema de evaluación pública,
  - financiación plurianual y mecanismos de participación social.
- **Creación de una Mesa Municipal de Vivienda**, con representación del Ayuntamiento, agentes sociales, plataformas ciudadanas (incluida la PAH), colegios profesionales y universidades, para garantizar la transparencia y la evaluación del impacto del PGOU en el derecho a la vivienda.
- **Protocolo municipal anti-desahucios**, que actúe de forma:
  - preventiva (detección temprana),
  - inmediata (alternativa habitacional digna),
  - coordinada con servicios sociales y vivienda.



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PLANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

- **Blindaje del suelo público**, estableciendo en los Planes la prohibición de vender o privatizar suelo patrimonial destinado a vivienda. Todo suelo de titularidad municipal debe reservarse para:
  - vivienda pública,
  - equipamientos sociales,
  - proyectos de convivencia intergeneracional.
- **Alquiler asequible gestionado públicamente**, con precios vinculados a ingresos familiares y priorización de jóvenes, familias monomarentales, personas mayores y trabajadores precarios.

La articulación del Planeamiento con una política de vivienda basada en derechos permite pasar del urbanismo como instrumento técnico al urbanismo como herramienta de justicia social.

Las medidas anteriores no constituyen un catálogo de intenciones abstractas, sino un **conjunto de instrumentos urbanísticos, sociales y administrativos plenamente compatibles con la normativa vigente** y necesarios para que el Planeamiento deje de ser un conjunto de documentos meramente descriptivos y se conviertan en un **marco real de garantía del derecho a la vivienda en Jaén**.

Su finalidad es doble:

1. **Reorientar la planificación urbanística hacia la función social de la vivienda**, priorizando el uso frente a la especulación, la accesibilidad económica frente al beneficio privado y la permanencia de la población frente a los procesos de expulsión.
2. **Dotar al Ayuntamiento de herramientas efectivas** para intervenir en el mercado residencial y corregir las dinámicas que el propio Avance del POU describe:
  - envejecimiento del parque,
  - incremento del alquiler,
  - vulnerabilidad de barrios enteros,
  - desigualdad territorial,
  - expansión de modelos de inversión especulativa,
  - insuficiencia crónica de vivienda pública.

Los Planes Urbanísticos de Jaén debe asumir que **la vivienda es parte central del modelo de ciudad**, y que sin políticas activas, regulaciones firmes y una planificación con perspectiva de derechos, Jaén seguirá reproduciendo un patrón urbano injusto, ineficiente y socialmente insostenible.

Por ello, la PAH Jaén solicita que este conjunto de medidas sea **incorporado íntegramente a los Planes Urbanísticos (PGOM, POU y POU-CH)**, de forma



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

vinculante y con mecanismos de seguimiento, rendición de cuentas y participación ciudadana, para garantizar que la planificación urbana construya una ciudad **habitable, justa, cohesionada y al servicio de sus habitantes, no de la especulación.**

### 5.A modo de conclusiones en el diagnóstico

#### 1. **La vivienda ha dejado de entenderse como un derecho social para convertirse en una mercancía.**

Desde los años 90 y especialmente tras la crisis de 2008, las políticas públicas favorecieron la liberalización del suelo, la especulación inmobiliaria y la financiarización del mercado de la vivienda. Esto ha desplazado el objetivo social de garantizar un hogar digno para la población.

#### 2. **Drástica reducción del parque público de vivienda.**

La venta de viviendas públicas a fondos de inversión, presentada como “economía vampírica”, ha debilitado la función social del parque público, agravando la emergencia habitacional. España se sitúa entre los países europeos con menor porcentaje de vivienda en alquiler social (alrededor del 2 %), muy lejos de países como Países Bajos o Austria.

#### 3. **Desahucios masivos y persistentes desde 2008.**

Más de **800.000 ejecuciones hipotecarias desde 2008**, con un impacto social devastador y sin un parque público suficiente para ofrecer alternativas habitacionales. Aunque ha habido avances legislativos, persiste la vulneración del derecho a la vivienda para miles de familias.

#### 4. **Entrada agresiva de fondos buitres y grandes tenedores.**

Empresas de inversión como Blackstone han adquirido viviendas públicas y privadas, aplicando lógicas especulativas: aumentos de alquiler, desahucios y degradación de las condiciones de habitabilidad. Esto ha elevado los precios y expulsado población vulnerable.

#### 5. **Aumento de la desigualdad territorial y social.**

Las dinámicas especulativas afectan especialmente a barrios con menor renta, profundizando la segregación y dificultando el acceso a vivienda digna para jóvenes, familias monoparentales, personas mayores y hogares empobrecidos.



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

### 6. Insuficiencia estructural de políticas públicas de vivienda.

Se señala que la normativa española, pese a avances recientes, sigue siendo insuficiente para frenar la especulación o aumentar significativamente el parque de alquiler asequible. La falta de inversión mantenida ha generado la situación actual de emergencia habitacional.

#### 6.A modo de conclusiones en la propuesta. Líneas de actuación en Jaén

1. **Declarar la vivienda como eje prioritario del planeamiento urbano.**  
El PGOM, POU y POU-CH deben incorporar explícitamente el enfoque de derecho a la vivienda, alineándose con los principios recogidos en la Constitución y los tratados internacionales de la ONU como el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).
2. **Aumentar de forma sustancial el parque público y social de vivienda.**
  - Reservar suelo público para vivienda protegida y alquiler social.
  - Evitar la venta de vivienda pública y establecer mecanismos de protección permanente.
  - Fomentar la adquisición o movilización de viviendas vacías para destinarlas a alquiler social.
3. **Blindar la función social del suelo y de la vivienda.**
  - Priorizar proyectos que respondan a necesidades sociales por encima de los intereses especulativos.
  - Impedir la concentración de vivienda en manos de fondos de inversión y grandes tenedores mediante regulaciones urbanísticas y fiscales.
  - Mientras dure la emergencia habitacional actual el escudo social debe mejorar y convertirse en estructural.
4. **Garantizar alternativas habitacionales dignas y prevenir desahucios.**
  - Establecer coordinación con servicios sociales para que ninguna persona sea desahuciada sin una solución habitacional adecuada.
  - Incorporar en el PGOU criterios de vulnerabilidad y mecanismos de realojo.
5. **Fomentar modelos urbanos inclusivos y sostenibles.**
  - Diseñar barrios mixtos, con acceso garantizado a equipamientos, transporte, salud, educación y espacios públicos.
  - Evitar procesos de gentrificación mediante regulaciones de alquiler y usos turísticos.
6. **Regular y limitar el papel de la inversión especulativa en el mercado inmobiliario local.**
  - Establecer requisitos de transparencia y responsabilidad social para cualquier gran operador inmobiliario.



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

- Promover políticas de control del precio del suelo y frenar las dinámicas de sobreconstrucción que alimentan ciclos especulativos.
  - Aumentar la inversión productiva en vivienda, esto es inversión que genere beneficio colectivo permanente, más allá de las simples ayudas coyunturales que nada remedian.
- 7. Potenciar la rehabilitación, eficiencia energética y ocupación del parque ya construido.**
- Poner en uso viviendas vacías y degradadas mediante incentivos y obligaciones.
  - Priorizar la regeneración urbana frente a la expansión sin justificación social.

### 7. Epílogo

Desde PAH Jaén exigimos al Gobierno municipal que mejore el escudo social y lo convierta en estructural junto con la Delegación de Vivienda, la Diputación Provincial y la Subdelegación del Gobierno de España mientras dure la emergencia habitacional actual. Y, para superarla, que otorguen al bien de la vivienda la consideración de bien esencial y de primera necesidad impidiendo además su acaparamiento. Que aumente la inversión productiva en vivienda, esto es inversión que genere beneficio colectivo permanente, más allá de las simples ayudas coyunturales que nada remedian. Que solicite al gobierno de la nación la inclusión inmediata del parque de la SAREB en el parque público, que impida cualquier forma de privatización de vivienda pública, que suprima los privilegios fiscales a las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), que movilice viviendas de la banca rescatada y de los 3.9 millones de las deshabitadas, para iniciar la solución del problema de ahora, y que mantenga los proyectos de futura construcción de vivienda pública para aborar los del futuro.

No hemos olvidado que rescatamos a la banca rebajando los presupuestos de sanidad, educación, dependencia y salarios públicos, quedando aún pendientes más de 65.000 millones por devolver.

No olvidamos que estamos premiando fiscalmente, a través de las SOCIMI.

No olvidamos la SAREB, o banco malo que nos costó 35.000 millones de euros y que aun dispone de 40.000 viviendas que no forman parte del parque público y lo que es peor, pueden ser vendidas a inversores privados.

Cualquier derecho que no esté al alcance de toda la población, deja de serlo para convertirse en un privilegio de quienes sí pueden ejercerlo. Para que



Por el derecho a la  
VIVIENDA



## ALEGACIÓN DE LA PLATAFORMA DE AFECTADXS POR LA HIPOTECA DE JAÉN A LOS PALANES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE JAÉN (PGOM, POU y POU-CH)

“Con los pies en el barro y las manos en la carne”  
XIII aniversario de la PAH. (27 noviembre 2012-25)

llegue a serlo, debe de dejar de ser un simple objeto de consumo al que se accede o no en función del nivel de renta sino que como dice la Constitución, todas las personas puedan acceder. Para que pueda ser real, tenemos que disponer de un parque público suficiente que lo garantice.



Mural colectivo pintado en el décimo aniversario de la PAH (27 de noviembre de 2022) en el centro de barrio del Polígono del Valle.

Isabel Mateos Valero, portavoz Plataforma de Afectadxs por la Hipoteca. PAH Jaén  
Jaén, 27 de noviembre de 2025