

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DISEÑO URBANISMO Y ARQUITECTURA

Jose Antonio Molina Figueroa - Arquitecto
M^a Ángeles Molina Figueroa - Arquitecta
David Herrera Cuadrado - Arquitecto



HUÉTOR TAJAR

GRANADA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DISEÑO URBANISMO Y ARQUITECTURA

Jose Antonio Molina Figueroa - Arquitecto
M^a Ángeles Molina Figueroa - Arquitecta
David Herrera Cuadrado - Arquitecto



HUÉTOR TAJAR

GRANADA

01. MEMORIA PLAN DE VIVIENDA Y SUELO

ÍNDICE:

0. ANTECEDENTES	3
0.1. Introducción	3
0.2. motivo del pMVS	3
0.3. OBJETIVO del pMVS	3
0.4. VIGENCIA DEL PMVS	3
1. MARCO LEGISLATIVO	4
1.1. DERECHO FUNDAMENTAL: ART.47. cONSTITUCIÓN ESPAÑOLA	4
1.2. competencia estatal	5
1.3. competencia autonÓMICA	5
2. OBJETO Y ESTRUCTURA	13
3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	14
3.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL	14
3.1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES	14
3.1.2. Estimación de necesidades de vivienda protegida	23
3.1.3. Normativa de aplicación	31
3.2. COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL	53
3.2.1. CARACTERIZACIÓN DE LOS COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL	54
3.2.2. Grupos de especial protección del registro de demandantes	56
3.2.3. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS	56
3.3. VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS	57
3.3.1. Vulnerabilidad Urbana. Indicadores	57
3.3.2. parque de viviendas. estado de conservación e infravivienda	59
3.3.3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL	67
3.4. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA	69
3.4.1. análisis de planeamiento	69
3.4.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	71
3.5. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO	74
4. PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN	77
4.1. SÍNTESIS DE DEMANDA Y OFERTA	77
4.2. oBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	81
4.2.1. oBJETIVOS	81
4.2.2. estrategias de carácter general	81
4.3. gestión y evaluación del pmvs	85
4.3.1. programa de comunicación	85
4.3.2. programa de particiPACIÓN y colaboración	85
4.3.3. programa de SEGUIMIENTO	87
4.3.4. programa de EVALUACIÓN	87
4.3.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA	88

0. ANTECEDENTES

0.1. INTRODUCCIÓN

Garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es una obligación principal para todos los poderes públicos, como así lo demuestran las distintas leyes que pretenden recoger dicha problemática en sus distintos ámbitos. Por tanto, debe ser la principal actuación y preocupación de los distintos municipios de nuestra comunidad autónoma. Sumándose a esta preocupación por resolver las necesidades residenciales de su municipio, el Ayuntamiento de Huétor Tajar quiere garantizar este derecho constitucional a sus ciudadanos a través de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2.017-2.022

El Ayuntamiento de Huétor Tajar ha contratado al estudio *Duasur Arquitectura y Urbanismo*, siendo los arquitectos *Jose Antonio Molina Figueroa*, *M^a Ángeles Molina Figueroa*, y *David Herrera Cuadrado* designados como técnicos redactores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

0.2. MOTIVO DEL PMVS

Dada la coyuntura económico-social que viene atravesando el país, nos encontramos con una serie de obstáculos que dificultan la recuperación del sector inmobiliario. La vivienda protegida se ve agravada con severas normativas estatales y autonómicas que recortan al máximo las inversiones de vivienda. La vivienda libre se encuentra desestructurada, sin que exista una razonable correspondencia entre costos y precio. La creación de nuevos suelos edificables es tarea más que imposible. Y un largo etcétera que hace difícil realizar cualquier tipo de inversión.

Resumiendo, las viviendas protegidas gozan de escasas ayudas públicas, no son viables económicamente, tienen pocas fuentes de financiación y se tendrían que ejecutar sobre suelos patrimoniales amortizados, para después no encontrar compradores solventes.

Por todo esto, el PMVS debe basarse en los siguientes principios:

- Sencillez y Coherencia
- Progresividad y Adaptabilidad
- Economizador y Sostenible
- Ágil en sus plazos

0.3. OBJETIVO DEL PMVS

Lo que pretende en síntesis este PMVS, es el estudio y análisis de la demanda subyacente de vivienda asequible, su variabilidad temporal, su distribución geográfica dentro del municipio y su adecuación a los suelos de titularidad ya disponibles o que exista cierta certidumbre de obtención, estableciendo los mecanismos suficientes para su desarrollo.

Asimismo, se determinarán las carencias del parque de viviendas existente, las medidas necesarias a adoptar para su conservación, mantenimiento y rehabilitación. Así como las actuaciones de realojo que resulten necesarias y, muy especialmente, la erradicación de la infravivienda.

0.4. VIGENCIA DEL PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2.018 a 2.022, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir, así, con el principio de progresividad y adaptabilidad.

1. MARCO LEGISLATIVO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio”.

1.1. DERECHO FUNDAMENTAL: ART.47. CONSTITUCIÓN ESPAÑOLA

El fenómeno de la vivienda no se plantea como objeto directo de interés constitucional más que en una etapa tardía de desarrollo del Estado social de Derecho. En los primeros momentos del Estado liberal, con su construcción de los derechos personales, la consideración de la vivienda no puede más que estar vinculada a su condición de objeto del derecho de propiedad privada. Es con el Estado social de Derecho y la afirmación de la dimensión social de la propiedad cuando la vivienda se empieza a incluir entre los derechos sociales, adquiriendo entonces una dimensión pública inexistente anteriormente.

El art. 47 CE supone una auténtica novedad en nuestro constitucionalismo, al que sólo pueden encontrarse precedentes, si bien en un sistema no constitucional, en el art. 31 del Fuero de los Españoles (“El Estado facilitará a todos los españoles el acceso... al hogar familiar...”) y en la Declaración XII,2, del Fuero del Trabajo (“El Estado asume la tarea de multiplicar y hacer asequibles a todos los españoles las formas de propiedad ligadas vitalmente a la persona humana: el hogar familiar...”).

En el derecho a la vivienda hay que valorar una serie de aspectos. En primer lugar, estamos ante un derecho social en sentido estricto, es decir se trata de un derecho que no se configura como subjetivo y que, en consecuencia, no confiere a sus titulares una acción ejercitable en el orden a la obtención directa de una vivienda “digna y adecuada”.

El art. 47 actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto que éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho, configurado como un principio rector o directriz constitucional que tiene que informar la actuación de aquellos poderes (STC 152/ 1988, de 20 de julio, FJ 2). El segundo aspecto del derecho reconocido por el art. 47 se centra en su regulación específica, que presenta una complejidad verdaderamente extraordinaria por la confluencia de dos factores, el objeto regulado y la pluralidad de fuentes normativas.

La necesidad de precisar minuciosamente el derecho a la vivienda deriva de la superación del concepto de la vivienda únicamente como objeto de la propiedad privada para pasar a ser considerado uno de los elementos básicos para la existencia humana; ello ha llevado a la necesidad de regular no sólo la vivienda en cuanto edificación (inmueble) sino también la vivienda en cuanto conjunto de bienes que constituyen “el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. El disfrute como objeto directo del derecho incluye la regulación del conjunto de elementos que, junto al inmueble, permiten hacer efectiva la consideración de la vivienda como digna y adecuada (urbanización, servicios, seguridad, condiciones higiénicas, etc.), siendo éste el elemento clave del derecho, con independencia del título en virtud del cual se disfrute la vivienda (propiedad o arrendamiento). La consecuencia es doble. Por una parte, el tratamiento de la vivienda como función pública y no como objeto exclusivo del derecho privado; por otra parte, la consideración de que del art. 47 se deriva la necesidad de abordar una política social en materia de vivienda como fórmula para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna.

Es por ello que el desarrollo normativo del art. 47 puede contemplarse en la doble óptica que enmarca la compleja materia que integra el derecho urbanístico, por una parte, y en cuanto objeto de protección específica de las Administraciones. Hay que hacer notar que la legislación sobre la vivienda tiene una especial complejidad que deriva del enorme número de normas que la componen, de los cambios permanentes a los que dichas normas están sometidas y del número de fuentes normativas que inciden especialmente en la regulación del derecho urbanístico dada la pluralidad de los entes públicos competentes en la materia. La obligación que el art. 47 impone a los poderes públicos se precisa en el art. 148.1.3ª CE al establecer que las Comunidades Autónomas podrán asumir como competencia exclusiva “la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”, competencia que ha sido efectivamente incluida en todos los Estatutos de Autonomía.

Por ello junto a la normativa autonómica habrá que considerar la existencia de un derecho estatal sobre la materia, así como la normativa municipal que derive de la articulación de las competencias de gestión y ejecución urbana que la legislación sobre régimen local, especialmente la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local de 1985, atribuye a los Ayuntamientos.

1.2. COMPETENCIA ESTATAL

REAL DECRETO 233/2013, DE 5 DE ABRIL, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN ESTATAL DE FOMENTO DEL ALQUILER DE VIVIENDAS, LA REHABILITACIÓN EDIFICATORIA, Y LA REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANAS, 2013-2016.

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión. Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda y, sin perjuicio de algunas singularidades menores, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido. Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda. La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984- 1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio). El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas, se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias. En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad. La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

1.3. COMPETENCIA AUTONÓMICA

LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORA DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA.

La indiscutida competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía para regular los derechos estatutarios se ejerce, en el caso del derecho a la vivienda del artículo 25 del Estatuto de Autonomía, a través de un texto normativo que desarrolla el contenido del derecho y lo hace accesible para los ciudadanos de Andalucía. La norma se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1 1.ª y 18.ª de la Constitución.

La presente Ley regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial, creando un marco legal que habrá de ser desarrollado por vía reglamentaria, por ser este el nivel normativo apropiado en atención al carácter técnico de las medidas a desarrollar y al carácter siempre cambiante del supuesto de hecho.

LEY 4/2013, DE 1 DE OCTUBRE, DE MEDIDAS PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL DE LA VIVIENDA.

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de imponer deberes positivos a su titular que aseguren su uso efectivo para fines residenciales, entendiendo que la fijación de dicho contenido esencial no puede hacerse desde la exclusiva consideración subjetiva del derecho o de los intereses individuales. La función social de la vivienda, en suma, no es un límite externo a su definición o a su ejercicio, sino una parte integrante del derecho mismo. Utilidad individual y función social, por tanto, componen de forma inseparable el contenido del derecho de propiedad. Junto a ello, la vivienda es elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico suponen, por tanto, un grave incumplimiento de su función social. La defensa de la función social de la vivienda adquiere mayor relevancia en los actuales momentos, que pueden ser calificados como de emergencia social y económica. es en este contexto en el que se dictó el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, que articuló las medidas que por su propia naturaleza actúan como plan de choque en salvaguarda del bien jurídico protegido: el derecho a una vivienda digna, y con el que se dio un paso hacia delante en la definición de la función social de la propiedad de la vivienda, contribuyendo a señalar las consecuencias del incumplimiento de dicha función. Este decreto-ley fue convalidado por el Pleno del Parlamento de Andalucía el día 8 de mayo de 2013, que acordó también su tramitación como proyecto de ley por el procedimiento de urgencia. A ello responde la presente ley, en la que se recogen los contenidos del decreto-ley convalidado con algunas modificaciones introducidas durante el procedimiento legislativo.

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al estado en el artículo 149.1.1.^a y 18.^a de la Constitución. A lo largo de la misma, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos. Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, siempre dentro del ámbito competencial propio de cada una de las administraciones públicas andaluzas. Con ello, se añade un nuevo Título VI, en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

DECRETO 141/2016, DE 2 DE AGOSTO, POR EL QUE SE REGULA EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan al Ayuntamiento para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio". El artículo 13 de esta Ley regula el contenido mínimo de los Planes.

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

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Y el artículo 148 dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de vivienda. La Constitución igualmente otorga al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la banca, así como de la planificación general de la actividad económica (artículo 149). Este último título competencial es el que habilita al Estado para elaborar un Plan Estatal de Vivienda.

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

El Estatuto establece también que los municipios tienen competencias propias sobre la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial. Uno de los instrumentos utilizados por todas las Administraciones Públicas para hacer efectivo este derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos, constituyendo la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, se sustentaba en la concertación social manifestada en el Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito con los agentes económicos y sociales en el marco de la concertación social.

Con un nivel de cumplimiento que ha alcanzado el 81,8%, con un total de 265.866 actuaciones realizadas en materia de vivienda protegida (venta y alquiler), rehabilitación del parque residencial existente, fomento del alquiler y operaciones de suelo para la promoción de vivienda protegida, ha ofrecido el siguiente balance hasta el día 31 de diciembre de 2012:

Importantes son los objetivos alcanzados tras la situación generada a partir de 2008, con una crisis económica y financiera sin antecedentes a nivel mundial, pero con la especificidad de la crisis inmobiliaria española de 2008, que provocó una escasez de financiación bancaria que afectó al desarrollo de programas de viviendas protegidas.

La situación actual muestra que en los últimos ocho años la crisis ha impactado directamente en las familias, especialmente en los sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

En este sentido cabe destacar que los últimos datos hechos públicos por el Consejo General del Poder Judicial sobre desahucios evidencian una situación grave en todo el país y, también, en Andalucía.

Tipo de actuación	Andalucía	Objetivos	Ejecución %
1. VENTA	43173	97200	44,4
1.1. Viviendas de Nueva Construcción	40597	92400	43,9
1.2. Adquisición de Viviendas Existentes	2557	4800	53,3
1.3. Fomento Adquisición Vivienda desde Alquiler	19		
2. ALQUILER	62721	52400	119,7
2.1. Viviendas de Nueva Construcción	13647	39600	34,5
2.2. Subvenciones Fomento al Alquiler AFA	21153	5000	423,1
2.3. Fomento al Alquiler. Ayuda personas inquilinas	23331	5000	466,6
2.4. Fomento al Alquiler. Ayuda personas propietarias	4590	2800	163,9
VIVIENDAS NUEVA CONSTRUCCIÓN VENTA Y ALQUILER	54244	132000	41,1

3. REHABILITACIÓN	144036	135378	106,4
3.1. Transformación de Infravivienda	835	5200	16,1
3.2. Rehabilitación Autonómica	28193	41600	67,8
3.3. Rehabilitación de Edificios	13571	26000	52,2
3.4. Rehabilitación Singular	34231	31200	109,7
3.5. Adecuación Funcional de Viviendas	35971	20800	172,9
3.6. Rehabilitación Individual de Viviendas	224	5200	4,3
3.7. Rehabilitación RENOVE	1320		
3.8. Rehabilitación Viviendas Patrimonio Público Residencial	29691	5378	552,1
4. SUELO (nº de viviendas)	15936	40000	39,8
4.1. Ayudas a la Gestión Pública Urbanística		3200	0
4.2. Actuaciones Autonómicas de Suelo	15259	30000	50,9
4.3. Adquisición de Suelo	677	6000	11,3
4.4. Actuaciones Singulares		800	0
TOTAL VIVIENDAS	249930	284978	87,7
ACTUACIONES TOTALES VIVIENDA + SUELO	265866	324978	81,8

En 2015 se han ejecutado un total de 106.941 lanzamientos de inmuebles en la comunidad andaluza, bien sea por impagos de hipotecas o de alquiler. Esta cifra supone el 15,9% del total nacional, por debajo en términos absolutos de Cataluña (23,1%) y ligeramente por delante de la Comunidad Valenciana (14,9%).

En términos de incidencia relativa, se han ejecutado en Andalucía 1,27 lanzamientos por cada mil habitantes, por debajo de la media nacional que está en 1,45 y de nueve comunidades autónomas, entre las que destacan Baleares (2,1), Cataluña (2,09), Canarias (2,08), Comunidad Valenciana (2,02) o Murcia (1,88).

A pesar de que los datos indican que la incidencia de los desahucios es menor en Andalucía que la media nacional, sigue siendo urgente y necesario trabajar en la dirección de salvaguardar el derecho constitucional y estatutario a una vivienda digna.

Según los datos del último Censo (2011), realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) las viviendas vacías se han incrementado en Andalucía un 16,1 por ciento hasta alcanzar los 637.221 inmuebles de forma que es la Comunidad Autónoma con mayor número de viviendas vacías, aglutinando el 18,5 por ciento del total nacional.

Por otra parte, según el Informe Anual del Ministerio de Fomento sobre el stock de vivienda nueva sin vender, en el año 2014, el 15,88% se encuentra en Andalucía.

Para obtener un análisis global de la situación de la vivienda en Andalucía hay que establecer un diagnóstico del Parque Residencial en Andalucía. Aunque el estado de conservación de los edificios en Andalucía es aceptable en términos generales, un análisis más pormenorizado permite determinar deficiencias en el parque residencial, fundamentalmente vinculados a la eficiencia energética y la accesibilidad de edificios en grandes barriadas de antigua construcción y en las que se concentra una población envejecida y que atraviesa por problemas socio-económicos graves.

Según el Censo anteriormente citado de 2011, cerca del 40% de las viviendas principales existentes en Andalucía fueron construidas en el periodo 1951-80, localizándose gran parte de ellas en las barriadas residenciales edificadas en las periferias de las principales ciudades andaluzas.

A pesar de su antigüedad, el 92,2% de los 2.014.676 edificios residenciales existentes en Andalucía se encuentran en «buena» situación, siendo la proporción de edificios andaluces en estado «ruinoso», «malo» o «deficiente», de un 7,8% del total, dos puntos por debajo del promedio nacional (un 9,9%).

Teniendo en cuenta la edad del parque residencial, la mitad del parque de viviendas andaluz (49%) es anterior a las primeras normativas técnicas que regulan las exigencias en materia de eficiencia energética y sólo el 9% ha sido construido tras la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación de 2006.

Entre los edificios de más de tres plantas, el porcentaje de los que son considerados accesibles en el Censo de 2011 es del 37,5% del total, por encima de la media nacional del 33,1%.

No obstante, hay que señalar que el 42,6% de los edificios de más de tres plantas, concretamente 43.118, no disponen de ascensor. Si nos centramos en las viviendas localizadas en edificios de más de tres plantas, la accesibilidad alcanza el 50,7% de las mismas, por encima de la media nacional del 44,2%, unas cifras que ponen de manifiesto el éxito de las políticas en materia de accesibilidad desarrolladas en Andalucía al amparo de los anteriores planes autonómicos de vivienda.

Por todo ello, la rehabilitación está llamada a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial.

En primer lugar, porque el impulso de la rehabilitación es la alternativa para la reconversión del sector económico vinculado a la construcción, puesto que genera más empleo que la nueva edificación y de mayor calidad. Las actuaciones de rehabilitación demandan mano de obra intensiva, directa y de mayor formación. Facilita un sistema productivo de PYMES de implantación local, más ligadas al territorio y la demanda de oficios, como la restauración, con mayor implantación femenina, garantizando por tanto una mayor igualdad de género en un sector tradicionalmente masculino.

Se estima, según los estudios existentes que con cada millón de euros invertidos en rehabilitación se generan entre 18 y 30 empleos anuales. Además, los retornos fiscales por impuestos, tasas, prestaciones por desempleo ahorradas y aportaciones a la Seguridad Social equivaldrían al 60% de la inversión.

Por otra parte, las actuaciones de rehabilitación consumen menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta. Además, las actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes reducen el consumo de energía primaria y las emisiones de CO₂, además de fomentar el uso de energías renovables. Por lo tanto, las actuaciones de rehabilitación contribuyen de manera decisiva a la consecución de los objetivos relacionados con la lucha contra el cambio climático en la línea de los acuerdos adoptados en la Cumbre del Clima de París y en la Estrategia 2020 de la Comisión Europea.

En base a este diagnóstico, se aprueba un plan que contiene unas características específicas distintas de los anteriores, fruto de la experiencia de anteriores planes de vivienda, tanto autonómicos como estatales, especialmente tras la implementación del vigente Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016- 2020 será el primero que se articulará en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (art. 12). Es un Plan que surge de un diagnóstico realista, adaptado y coherente con las circunstancias económicas, financieras y sociales de hoy, radicalmente distintas de las de planes precedentes.

El Plan es ambicioso en sus objetivos y busca obtener el mayor beneficio de los recursos de los que dispone, al mismo tiempo que los dirige allí donde pueden resultar más efectivos.

Este Plan se ha diseñado desde el convencimiento de que la acción conjunta y coordinada, orientada hacia objetivos compartidos y estratégicos, de todas las Administraciones Públicas, multiplica la efectividad de los esfuerzos que cada una pueda hacer de forma aislada. Especialmente significativo será el papel de las entidades locales que, de acuerdo con las determinaciones del Plan autonómico, impulsarán y desarrollarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en cada municipio.

Por todo ello, el nuevo Plan se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

Con la finalidad de desarrollar estos objetivos, el presente Decreto se estructura 102 artículos, distribuidos en tres títulos con sus correspondientes capítulos, 16 disposiciones adicionales, 8 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 4 disposiciones finales.

El primer título contiene las disposiciones generales y en su capítulo I determina el objeto y los fines que persigue el Plan, el desarrollo y los principios orientadores y define los grupos de especial protección y la relación del presente Plan con otros instrumentos de planificación, como son los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y el Plan de Intervención Social. Finaliza señalando el seguimiento y evaluación del plan, su financiación y la actividad inspectora en la materia.

El capítulo II, en desarrollo de la disposición final tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, se dedica al Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios, que asumirá las funciones de las Oficinas en Defensa de la Vivienda, existentes en las Delegaciones Territoriales, y que como ellas, en su triple vertiente de prevención, intermediación y protección, atenderá a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente, siendo un instrumento a disposición de la ciudadanía para la información y el asesoramiento relacionado con el derecho a una vivienda digna, con especial atención a aquellas personas que carecen de los medios adecuados para la defensa de sus intereses.

Cierra el título con el capítulo III, dedicado a establecer instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes. Por un lado, a los municipios, en sus obligaciones respecto a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y a los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último, en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

El Título II se dedica a las disposiciones en materia de vivienda, regulando en su capítulo I las viviendas y alojamientos protegidos calificados no solo conforme al presente Plan sino acogidos a anteriores planes de vivienda. En este sentido destacar las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a las personas promotoras de viviendas para el alquiler. También se introduce, como novedad, un programa de viviendas protegidas de precio limitado, con el objetivo de impulsar la promoción de viviendas en las reservas de los terrenos establecidas por la legislación urbanística para su destino a viviendas protegidas. El capítulo II se dedica al fomento del alquiler, con los programas que incentivan este régimen de tenencia. En el capítulo III se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas.

Por último, el capítulo IV se reserva para todo el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, contemplándose la posibilidad de incorporación al mismo de viviendas para su cesión de uso. Se pretende garantizar la finalidad como servicio público de este parque residencial, persiguiendo su integración en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

El Título III contempla una serie de disposiciones en materia de rehabilitación. Así, su capítulo I recoge las medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda y que, por una parte, permiten profundizar en el conocimiento de esta realidad en Andalucía y, por otra, refuerzan los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos. El capítulo II se dedica a la rehabilitación residencial, distinguiendo tres figuras que, aunque cuentan ya con una amplia implantación en nuestra Comunidad, se han adaptado a la nueva realidad de Andalucía. Se trata de la rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial, y la rehabilitación singular. El capítulo III, por su parte, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible. Las disposiciones en materia de rehabilitación incluidas en este Título constituyen un conjunto de instrumentos de desarrollo vinculados con diversas líneas de actuación del Plan Integral de Fomento para el Sector de la Construcción y Rehabilitación Sostenible de Andalucía, aprobado por Acuerdo del Consejo de Gobierno, de 27 de enero de 2015.

Como elementos de cierre, el Plan recoge una serie de disposiciones adicionales, transitorias, derogatorias y finales y 3 anexos, que contienen la estimación financiera del Plan y la cuantificación de objetivos y concreta los conceptos y denominaciones utilizados.

Por lo que respecta a la elaboración del Decreto, señalar que se ha tenido en cuenta la integración transversal del principio de igualdad de género. El presente texto ha sido analizado por el Consejo del Observatorio de la Vivienda de Andalucía. En su tramitación se ha dado cumplimiento a los preceptivos trámites de información pública y de audiencia y la propuesta de Plan ha sido debatida con instituciones, asociaciones de promotores, de consumidores y usuarios y entidades representativas y colectivos sociales vinculados con el ámbito de la vivienda y la rehabilitación. Al objeto de conseguir la

máxima participación, también ha estado accesible en la página Web para consulta y sugerencias de toda la ciudadanía y se ha presentado y debatido en diversos foros de nivel autonómico y provincial.

DECRETO 1/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE APRUEBA EL REGLAMENTO REGULADOR DE LOS REGISTROS PÚBLICOS MUNICIPALES DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA Y SE MODIFICA EL REGLAMENTO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, desarrolla, de conformidad con lo previsto en el artículo 47 de la Constitución y en el artículo 25 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que acrediten estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Para facilitar el ejercicio efectivo del derecho se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de las Administraciones Públicas Andaluzas. Entre ellos, en los artículos 12 y 13, los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo y, en el artículo 16, los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Así, de acuerdo con la mencionada Ley, las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la citada Ley.

Dichos Registros, por tanto, se convierten en instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, tendentes a la satisfacción del derecho.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, en el artículo 16.2 establece la obligación de los Ayuntamientos de crear y mantener los citados Registros de manera permanente, señalando que su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

Mediante el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que se aprueba por el presente Decreto, no solo se da cumplimiento a la Ley, estableciendo la regulación general de carácter mínimo de los mismos, sino que se fija también el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

En desarrollo de dicha Ley, en el Reglamento se recoge como finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio, para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida.

Se establece así que los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales. Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.

En relación a estos requisitos de las personas demandantes, se permite en atención a la sugerencia del Defensor del Pueblo Andaluz, que puedan ser inscritas en el Registro aquéllas que, teniendo otra vivienda en propiedad necesiten una vivienda adaptada a sus circunstancias familiares, y que las bases de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida puedan regular la puesta a disposición de la vivienda poseída con anterioridad, a la Administración titular del Registro o la cesión a la misma de la propiedad o del derecho de uso.

Por otra parte, se prevé la posibilidad de que puedan seleccionarse a través del correspondiente Registro, no solo las personas adjudicatarias de las viviendas protegidas de nueva construcción, sino también las de otras viviendas protegidas en segunda transmisión o libres, nuevas o usadas, ofrecidas, puestas a disposición o cedidas al Registro. De esta forma, podrá aumentarse la oferta de viviendas a las personas demandantes inscritas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

En cuanto al sistema para la selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, se deja libertad a cada Ayuntamiento para que a través de las bases reguladoras del Registro pueda elegir el que mejor se adecue a las circunstancias de su municipio, con respeto en todo caso a los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

Mediante el presente Decreto se procede también a modificar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba dicho Reglamento y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. Desde esa fecha se han sucedido importantes cambios normativos que afectan a este texto y requieren su modificación, especialmente la entrada en vigor de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, y la ya mencionada Ley 1/2010, de 8 de marzo.

La Ley 5/2010, de 11 de junio, contempla en su artículo 9, como competencia propia de los municipios andaluces, entre otras, la del «otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica». Puesto que esta competencia venía correspondiendo a la Consejería competente en materia de vivienda, y el Reglamento de Viviendas Protegidas regula el procedimiento para dicha calificación, resulta necesaria la adaptación de este texto, tanto en lo que se refiere al órgano que ejerce la competencia como a la regulación de los propios requisitos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, introduce la posibilidad de establecer excepciones al requisito de no tener otra vivienda para ser destinatario o destinataria de vivienda protegida. Para ello se han tenido en cuenta los criterios sugeridos por el Defensor del Pueblo Andaluz y se incluyen excepciones, entre otras, cuando la persona adjudicataria sea titular de una cuota del pleno dominio sobre otra vivienda, o ésta haya dejado de tener la condición de habitable.

Recoge también esta Ley la obligación por parte de las Administraciones Públicas de favorecer el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social. Los planes de vivienda y suelo venían ya recogiendo la figura del alojamiento protegido tanto en la dimensión señalada en la Ley citada como para otros colectivos específicos para los que pudiera resultar adecuada. Siendo una figura de reciente implantación y a la vista de la experiencia recabada, resulta necesario realizar algunos ajustes sobre la regulación existente en el Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio.

En la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas, que se aprueba en el artículo 2 de este Decreto, se incluyen también correcciones sobre la definición de superficie útil o las autorizaciones de obra, motivadas por las diferentes interpretaciones que estos conceptos venían provocando.

Por último, se prevé que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social. También mediante este Decreto se procede a modificar la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda aprobada por el Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, adscribiéndose a la Viceconsejería la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía.

En su virtud, a propuesta de la Consejera de Obras Públicas y Vivienda conforme disponen los artículos 21.3 y 27.9 de la Ley 6/2006, de 24 de octubre, del Gobierno de la Comunidad Autónoma de Andalucía, de acuerdo con el Consejo Consultivo de Andalucía y previa deliberación del Consejo de Gobierno en su reunión del día 10 de enero de 2012.

2. OBJETO Y ESTRUCTURA

Una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, el objetivo de éste PMVS es articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ha abordado desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo de éste PMVS ha estado acompañado de un Plan de Comunicación y Participación que ha posibilitado la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

3. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

3.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

A continuación, exponemos el análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios.

3.1.1. ANÁLISIS DEMOGRÁFICO: PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES

INTRODUCCIÓN

En este apartado del documento del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo, tenemos la intención de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda en el municipio que puedan justificar las actuaciones propuestas.

Hemos realizado una recopilación de información, un análisis previo y diagnóstico extendido a la totalidad de la población y al parque de viviendas existente, su situación actual y las tendencias en la localidad de Huétor Tajar.

INFORMACIÓN PRELIMINAR

Huétor Tajar es una localidad y municipio español perteneciente al llamado Poniente Granadino, tiene una población de 10 236 habitantes (2017) y una extensión de prácticamente 40 km². El municipio se asienta en la fértil vega creada por el río Genil, que proporciona al municipio una importante riqueza agrícola, destacando el cultivo de espárragos con denominación de origen. Sobre esta base agrícola se asienta una importante industria agroalimentaria en torno a la conserva del espárrago y otros productos como la alcachofa.



Ortofoto Huétor Tajar



Situación del municipio de Huétor Tajar en la provincia de Granada

Situado en plena ribera baja del río Genil, el pueblo de Huétor Tajar se localiza en un extenso llano con una de las tierras más fértiles de Andalucía Oriental, así reconocido desde tiempos inmemoriales. La enclavada figura de sus casas se vislumbra entre el verdor de sus ricas huertas.

Limita por el norte y este con el término de Loja, por el sur con el de Salar, y por el oeste con el de Moraleda de Zafayona y Villanueva Mesía. Su término municipal es atravesado longitudinalmente de este a oeste por el río Genil, de norte a sur por los arroyos de Vilanos, Guantero del Pino, Algararejo y Amarguillo, el río Cacán y varios barrancos y torrenteras.

Huétor Tajar cuenta con una extensión de 39,94 km², una altitud sobre el mar de 485m y el número de núcleos que componen el término municipal es 2, Huétor Tajar y Venta Nueva.

HISTORIA

Huétor Tájara como municipio nace tras la unión de las alquerías de Huétor y Tájara, tras la destrucción de esta última en 1483, si bien se ha constatado un poblamiento prácticamente ininterrumpido desde época protohistórica. Tras la conquista, la familia de los Luna creó un señorío jurisdiccional que pasó a los Portocarrero en el siglo XVII y que llegó hasta prácticamente la edad contemporánea.

Hasta nuestros días han llegado restos de esta fase histórica. Entre ellos hay que destacar el Torreón de Huétor, enclavado en pleno centro a escasos metros de la Iglesia Parroquial que conserva su torre mudéjar. No hay que olvidar los restos de la antigua Fortaleza de Tájara, situada en el caserío de Las Torres.

METODOLOGÍA

Para poder realizar una estimación de las necesidades de vivienda del municipio, se realizará un estudio de la evolución demográfica del mismo para poder obtener la previsión del número de hogares.

Para realizar dichas previsiones, se ha estudiado el comportamiento cuantitativo pasado y presente de las principales variables demográficas, en base a las estadísticas disponibles, de este modo se determinan las tendencias previsibles a corto y medio plazo. Por otro lado, el estudio se ha basado en una serie de hipótesis de tipo cualitativo sobre el previsible comportamiento de dichas variables en el futuro, principalmente aquellas relacionadas con los movimientos migratorios.

Con toda la información se ha desagregado el crecimiento de la población en sus distintos componentes: natalidad, mortalidad, analizando el crecimiento vegetativo, y migraciones, para poder analizarlos en profundidad y generar una serie de hipótesis que permitan realizar previsiones. De esta forma se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población tanto en volumen como en estructura.

La metodología empleada, a partir de la formulación desagregada de las previsiones de los distintos componentes que afectan al crecimiento de la población, presenta la ventaja de que permite obtener unas previsiones desagregadas por sexo y edad, determinándose así no solo la evolución del número de habitantes de la población sino también de su estructura. También hay que tener en cuenta que la mayor parte de los fenómenos demográficos tienen cierta permanencia o inercia en el tiempo, se transforman de forma lenta y gradual, al menos en el corto y medio plazo, por lo que no es previsible que se produzcan cambios drásticos ni rupturas en las tendencias observadas. No obstante, hay que destacar el cambio en el comportamiento de los movimientos migratorios, cuya evolución será determinante en la previsión futura del número de hogares.

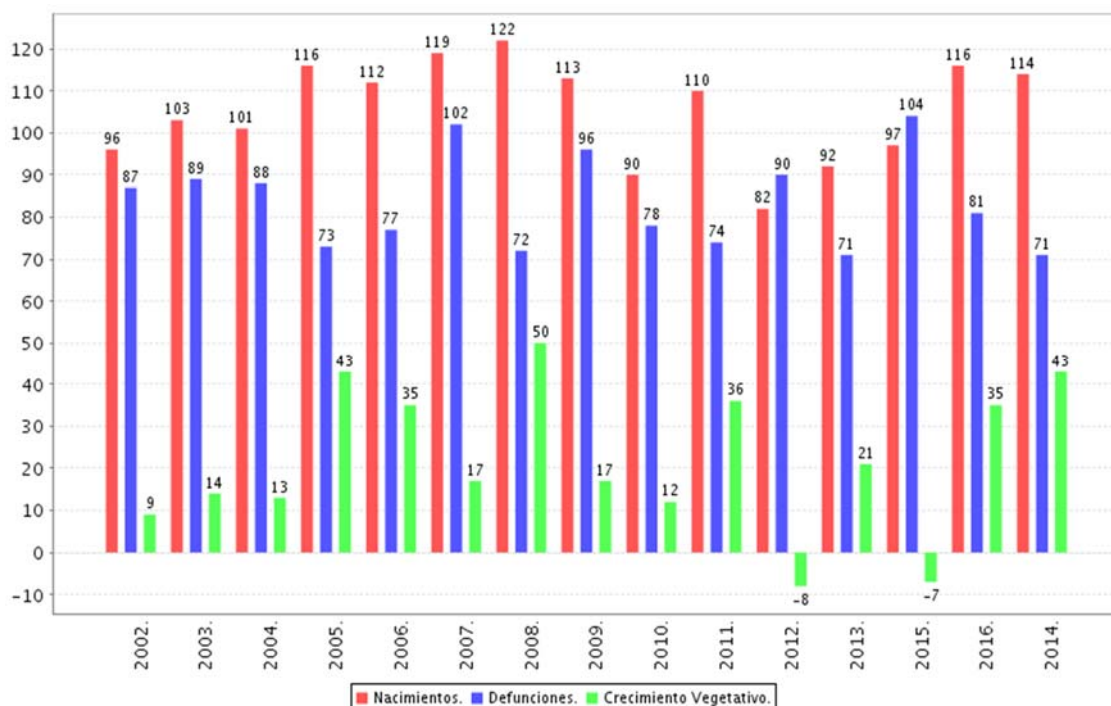
Todas las proyecciones elaboradas parten de una extrapolación en el comportamiento histórico de las distintas variables socio-demográficas. A partir de la evolución histórica de dichas variables, el estudio plantea una serie de hipótesis sobre la modificación de algunas tendencias, tales como un previsible descenso de la mortalidad, una reducción en los niveles de inmigración exterior y el aumento de la emigración como consecuencia de la actual situación económica.

PRINCIPALES INDICADORES:

Natalidad

Tras el estudio de la natalidad se obtiene la tasa de fecundidad, que es el número de nacimientos de la población por cada mil mujeres en edad fértil.

La tasa de fecundidad presenta unos índices relativamente bajos en el conjunto nacional y en la mayor parte de los países desarrollados, consecuencia tanto de una reducción en el número de hijos por mujer, por debajo de 2, como por un paulatino retraso en la edad para tener descendencia.



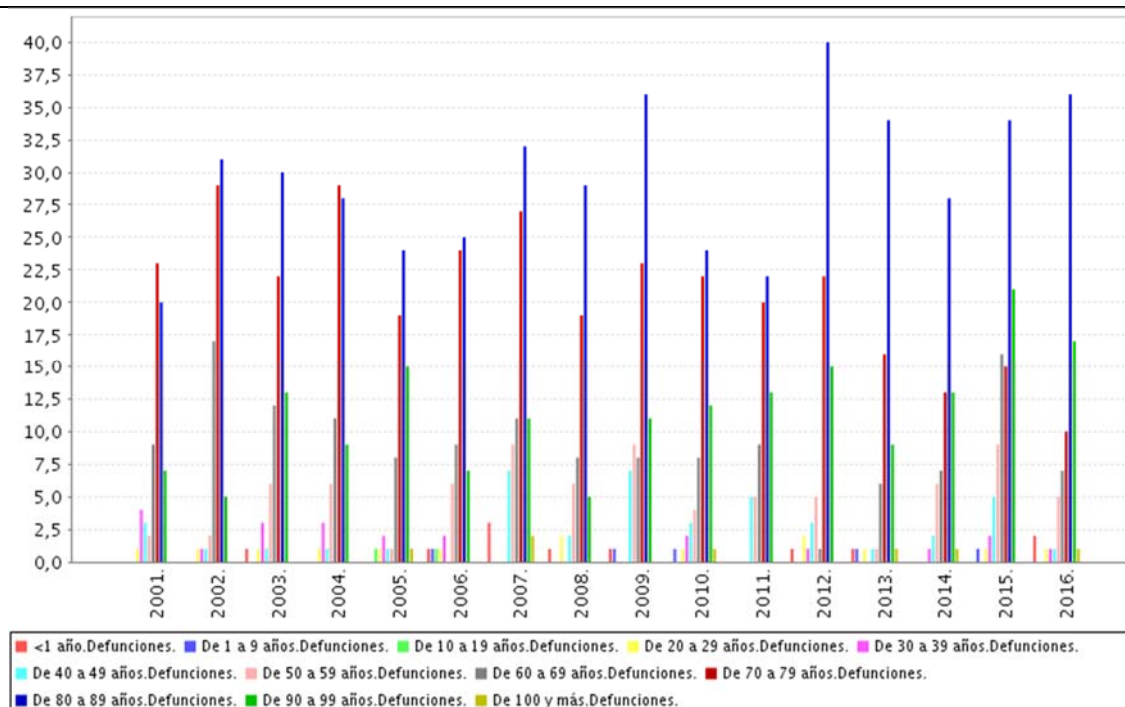
CRECIMIENTO VEGETATIVO ÚLTIMOS 15 AÑOS. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la actual situación económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

Como se puede observar en la gráfica, la natalidad de Huétor Tajar ha ido descendiendo desde 2008, produciéndose un repunte en los últimos 3 años.

Mortalidad

La mortalidad es el componente demográfico que ha tenido, y previsiblemente tendrá, una evolución más constante. A lo largo del presente siglo, la tasa de mortalidad ha descendido con el consiguiente aumento de la proporción de personas que llegan a la vejez. Ello se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en un envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los importantes avances médicos acaecidos en las últimas décadas junto con una mejora en los hábitos alimenticios e higiénicos hacia prácticas más saludables, que han permitido alargar la longevidad de la población retrasándose el momento de la muerte. Además, todos estos factores han propiciado una drástica reducción de la mortalidad infantil, elemento de gran peso para el cálculo de la esperanza media de vida, elemento que determina probablemente la manera en que una sociedad se organiza. La transformación de los modos de producción y de convivencia es, en buena medida, producto del espectacular incremento de la vida media a lo largo del último siglo.



MORTALIDAD POR FRANJAS DE EDAD. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Por otro lado, conforme se reduce la mortalidad infantil y juvenil la sociedad necesita engendrar menos hijos para asegurar su reproducción. Ahora bien, resulta imposible saber qué implicaciones tendrán las futuras reducciones de la mortalidad en los modos de organización social.

Como se puede observar en el gráfico, la mayor parte de las defunciones a lo largo de los años coinciden con edades superiores a 70 años, siendo el mayor porcentaje en mayores entre 80 y 89 años.

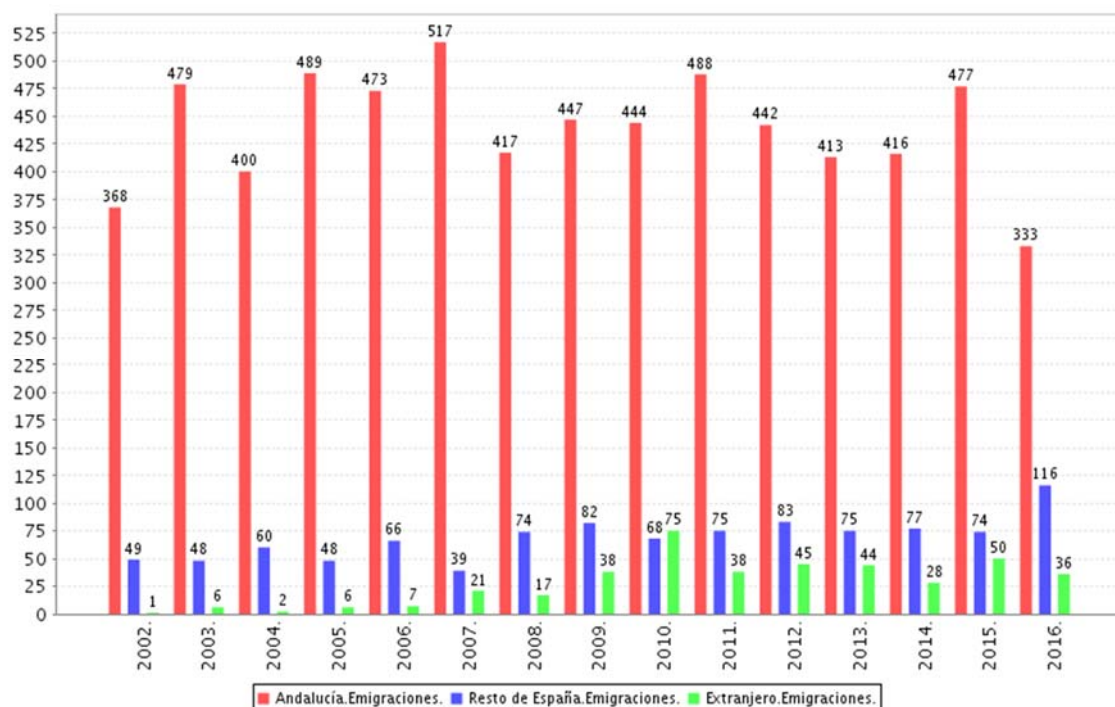
Haciendo balance entre los nacimientos y defunciones de Huétor Tajar, podemos observar un crecimiento positivo constante de la población en la última década, cuyo máximo se alcanza en 2014.

Migraciones

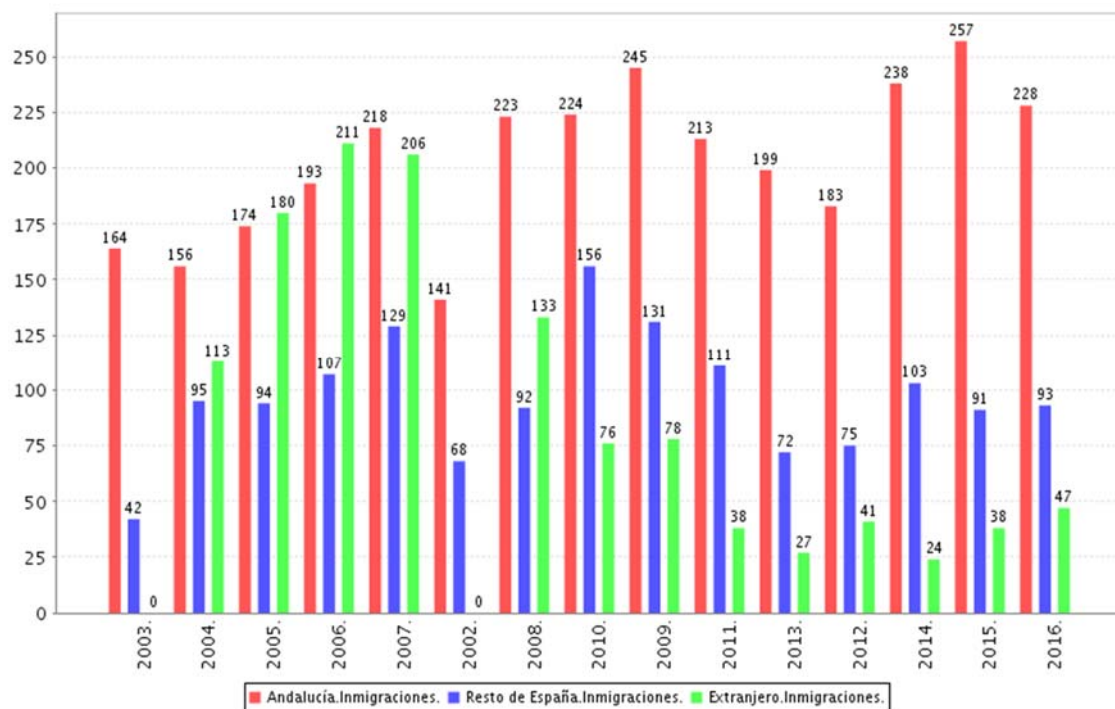
El saldo migratorio es el balance que existe entre la inmigración y la emigración en un determinado lugar. Es la componente que origina una mayor dificultad a nivel predictivo, debido a la incertidumbre que el propio fenómeno presenta. Ciertamente, es el elemento que más puede afectar al volumen y a la estructura de la población. La complejidad de su estimación se ve acentuada por la aleatoriedad de los flujos migratorios que en los últimos años se ha intensificado.

Aspectos fundamentales a considerar al proyectar la estructura de las migraciones son, entre otros, las perspectivas de evolución económica y social del territorio, características propias del municipio (tamaño, planes de urbanismo, situación geográfica, accesibilidad...), movilidad residencial y, por supuesto, las políticas migratorias que puedan adoptarse.

Los movimientos migratorios se convierten en la variable que más cambios ha experimentado y seguirá experimentando en los próximos años, por lo que será también la variable que en mayor medida condicione la demanda de vivienda y la creación de nuevos hogares.



EMIGRACIONES. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)



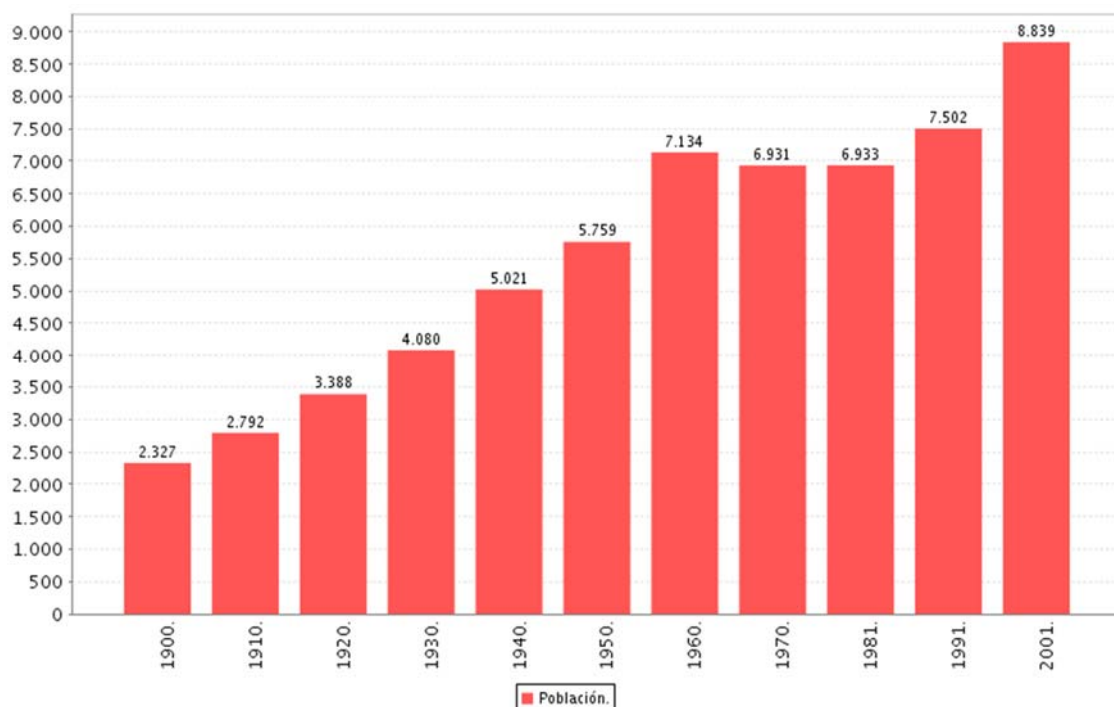
INMIGRACIONES. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Como se puede ver en las gráficas, la mayoría de las emigraciones e inmigraciones que se han producido en el municipio han sido hacia y desde Andalucía. La población extranjera en el municipio ha tenido un continuo descenso desde el año 2006.

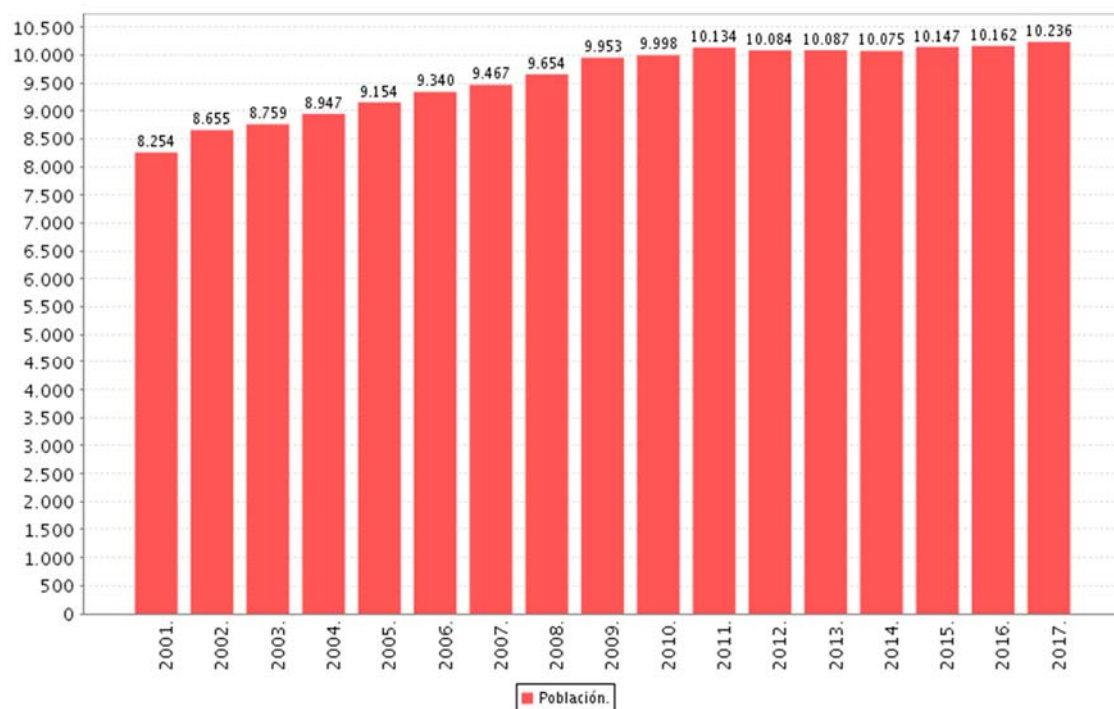
La población de Huétor Tajar

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de Huétor Tajar. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2017 el municipio de Huétor Tajar asciende a 10.236. Respecto a la evolución de la población, según los datos del SIMA Huétor Tajar cuenta con una población de 10.236 habitantes en el año 2017, de los cuales 5.159 son hombres y 5.077 son mujeres.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Territorio	Población										
Granada	236.207	236.988	234.325	239.154	240.099	239.017	237.818	237.540	235.800	234.758	232.770
Crecimiento %		0,33	- 1,12	2,06	0,40	- 0,45	- 0,50	- 0,12	- 0,73	- 0,44	- 0,85
Huétor Tajar	9.467	9.654	9.953	9.998	10.134	10.084	10.087	10.075	10.147	10.162	10.236
Crecimiento %		1,94	3,00	0,45	1,34	- 0,50	0,03	- 0,12	0,71	0,15	0,72



EVOLUCIÓN POBLACIÓN SXX. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

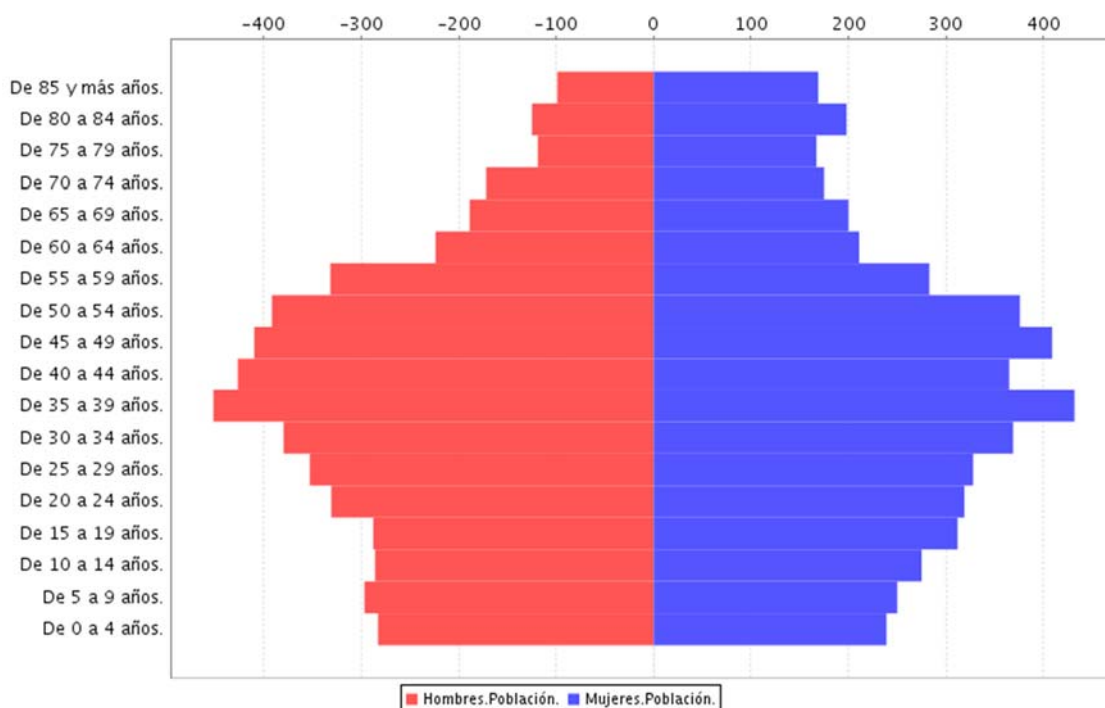


EVOLUCIÓN POBLACIÓN SXXI. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de Huétor Tajar alcanza su máximo en el último año, 2017, con 10.236 habitantes. El crecimiento de la población ha sido prácticamente constante desde el año 1990.

La evolución de la población de Huétor Tajar presenta las siguientes características:

- El municipio presenta un incremento poblacional continuo y estable hasta el año 2017.
- Actualmente, se ha alcanzado el máximo histórico de población en el municipio.



PIRÁMIDE DE POBLACIÓN 2016. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Tal y como se observa en la gráfica de pirámide población, aunque es bastante homogénea cabe resaltar algunos datos:

- El grueso de población masculina se concentra en edades comprendidas entre los 35-45 años.
- La población femenina es más homogénea destacando la disminución de población en edades comprendidas entre los 60-64 años.

Proyección de la población en Huétor Tajar

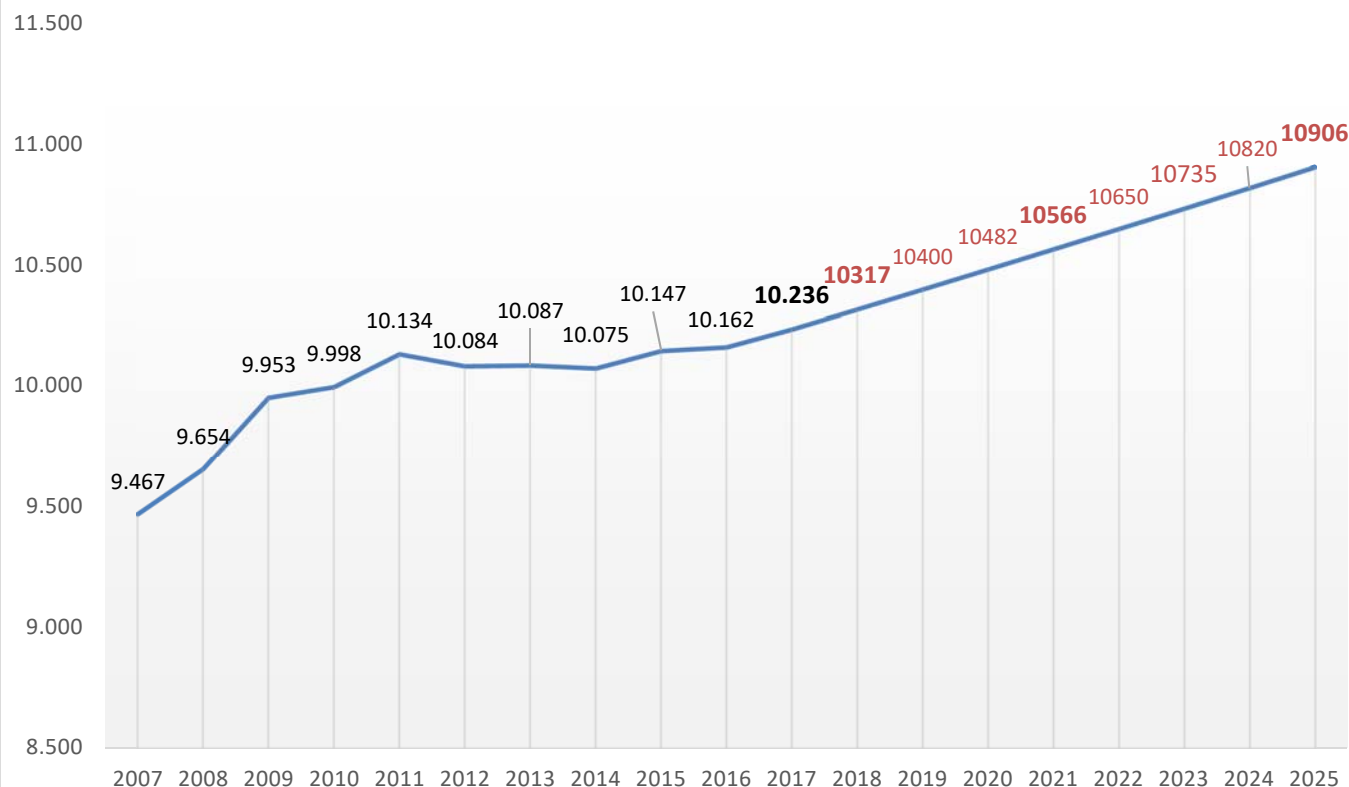
Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Huétor Tajar se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (fecundidad, mortalidad y migraciones), que permitan establecer indicadores consistentes desde un punto de vista estadístico.

En cuanto a la evolución de la fecundidad, esta no tiene excesiva relevancia para el objetivo final del estudio, que es la determinación del número de hogares previstos, ya que los niños que nazcan en los próximos 10 años no van a llegar a la edad para formar nuevos hogares. Por este motivo, en este escenario se mantienen constantes las tasas de fecundidad de años anteriores para cada grupo de edad de la madre.

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad del núcleo de población se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a

medida que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar en una ralentización de su crecimiento. De este modo, se considera una hipótesis de un aumento de la esperanza de vida en 10 años de aproximadamente 2 años.

Proyección de Población en Huétor Tajar



PROYECCIÓN DE POBLACIÓN EN HUETOR TAJAR. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA). Elaboración propia

Según las tendencias observadas, a partir del año 2007 la población de Huétor Tajar ha ido en aumento. Según el padrón de habitantes, en el año 2007 Huétor Tajar tenía un total de 9.467 habitantes, aumentando a 10.236 habitantes en el 2017. Esto supone un crecimiento positivo del 7,51%.

Para realizar los cálculos se ha analizado la proyección de la población para 1, 5 y 10 años.

Se ha estimado para el año 2018 una población de 10.317 habitantes, para el 2022 una población de 10.650 habitantes y para el 2025 de 10.906 habitantes.

Para los cálculos de la previsión de población se han tomado los datos del padrón de habitantes de los años 2007 y 2017. En el año 2007 Huétor Tajar tenía un total de 9.467 habitantes, aumentando a 10.147 habitantes en el 2015. Esto supone un crecimiento positivo del 7,16% y un crecimiento/1 de 0,008.

Proyección para 2018	10.317
Proyección para 2021	10.566
Proyección para 2025	10.906
Proyección para 2031	11.438

Previsión de nuevos hogares a través de la proyección socio-demográfica

Para determinar el número de hogares es fundamental tener en cuenta el tamaño medio del hogar, es decir, el número de personas que lo componen.

	Tamaño del hogar						
	1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	TOTAL
Territorio	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares	Número de hogares
Huétor Tajar	780	868	746	965	215	50	3.623

HOGARES SEGÚN TAMAÑO. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

	Tipo de núcleo		
	Pareja sin hijos	Pareja con hijos	Un adulto con hijos
Territorio	Número de núcleos	Número de núcleos	Número de núcleos
Huétor Tajar	767	1.640	464

UNIDADES FAMILIARES. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

La mayor parte de los hogares existentes en Huétor Tajar están compuestos por dos o cuatro personas, observándose también un alto porcentaje de viviendas con 1 miembro.

El tamaño medio es de 2,75 personas por hogar.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional el municipio de Huétor Tajar se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del núcleo. Se puede hacer una estimación del número de hogares previstos para el año 2031. Para una proyección de población en 2031 de 11.438 habitantes, se estiman 4.159 hogares, una cifra superior a los 3.623 hogares censados en 2011.

3.1.2. ESTIMACIÓN DE NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

INTRODUCCIÓN

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 8 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en “El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016”, así como en el “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía”, tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

En relación a evitar la pérdida poblacional hacia otros municipios cercanos (no se tiene en cuenta la emigración por motivos de trabajo a otros países), uno de los requisitos fundamentales pasa por generar una oferta suficientemente atractiva desde el punto de vista económico que haga que los ciudadanos no tengan que emigrar hacia los municipios de alrededor en busca de vivienda más barata.

La creación de una oferta de vivienda protegida suficiente y adaptada a las características y situación familiar, económica y social de los demandantes de vivienda puede ser una de las mejores fórmulas para alcanzar dicho fin.

METODOLOGÍA

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en Huétor Tajar para el horizonte 2018-2022 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

$$\begin{array}{l} \text{Demanda de} \\ \text{Vivienda Protegida} \\ \text{(creación nuevos} \\ \text{hogares)} \end{array} + \begin{array}{l} \text{Inscripciones en el Regis-} \\ \text{tro Municipal de Vivienda} \\ \text{(demanda no satisfecha)} \end{array}$$

Evaluación de la planificación territorial:

Para evaluar las tendencias territoriales que pudieran influir en el municipio de Huétor Tajar, se ha analizado el planeamiento territorial, analizando las determinaciones legales de aplicación, especialmente las derivadas del Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía.

La posible afectación del planeamiento territorial se resume en el siguiente esquema:

POTA (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía):

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio Huétor Tajar tiene las siguientes afecciones:

- Unidad territorial: Depresiones Intrabéticas
- Tipo de unidad territorial: Unidades organizadas por redes de Ciudades Medias

Evaluación de la capacidad urbanística del municipio de Huétor Tajar

Con el objeto de estudiar la capacidad máxima prevista en el planeamiento urbanístico en cuanto al desarrollo de nuevas viviendas, se ha analizado el mismo en relación con las Normativa vigente.

Evaluación de la oferta de vivienda actual

Para evaluar las tendencias en el mercado de vivienda, se ha realizado un breve estudio del mercado actual de la vivienda en Huétor Tajar, tanto de la vivienda libre, como de la vivienda protegida. Este estudio analiza fundamentalmente de forma cuantitativa las tendencias del producto actualmente existente en el municipio.

Necesidades de vivienda protegida en base al Registro de Demandantes

Para cuantificar la demanda de vivienda protegida, uno de los aspectos a tener en cuenta será la información recogida y explotada del Registro de Demandantes, de forma que, si bien reflejan una cierta tendencia en los requerimientos, se verá como se trata de unos datos que deben ser analizados desde una perspectiva amplia y teniendo en cuenta el perfil de las inscripciones.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA: CRITERIOS Y FACTORES A TENER EN CUENTA

A continuación, se estudia la demanda de vivienda protegida, en base a los siguientes análisis y criterios:

Demanda reflejada por el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

El Registro Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas, es un instrumento que:

- Proporciona información actualizada sobre necesidades de vivienda, permitiendo a las Administraciones Locales y de la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo.
- Establece los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.

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

Los datos obtenidos del Ayuntamiento de Huétor Tajar en relación al Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de son los siguientes:

- **Número de Inscritos y Datos Relacionados:**
A fecha de hoy, existen un total de 51 inscripciones. No se tienen datos relacionados con las inscripciones relativas a sexo, franja de edad y número de unidad familiar.
- **Número de Solicitudes y Datos Relacionados:**
A fecha de hoy, existen un total de 168 solicitudes de alta. No se tienen datos relacionados con las inscripciones relativas a sexo, franja de edad y número de unidad familiar.

Demanda reflejada en base a la proyección de población

Tal y como se ha analizado anteriormente, se ha estimado para el año 2021 una población de 10.566 habitantes y para el 2025 una población de 10.906 habitantes.

La tendencia de crecimiento es positiva, siendo los valores de población obtenidos superiores a la actual, 10.236 habitantes.

Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico.

Dada la tendencia de crecimiento de la población en el municipio, se puede considerar necesaria la ejecución de nuevas viviendas dentro del marco establecido en el planeamiento urbanístico del municipio.

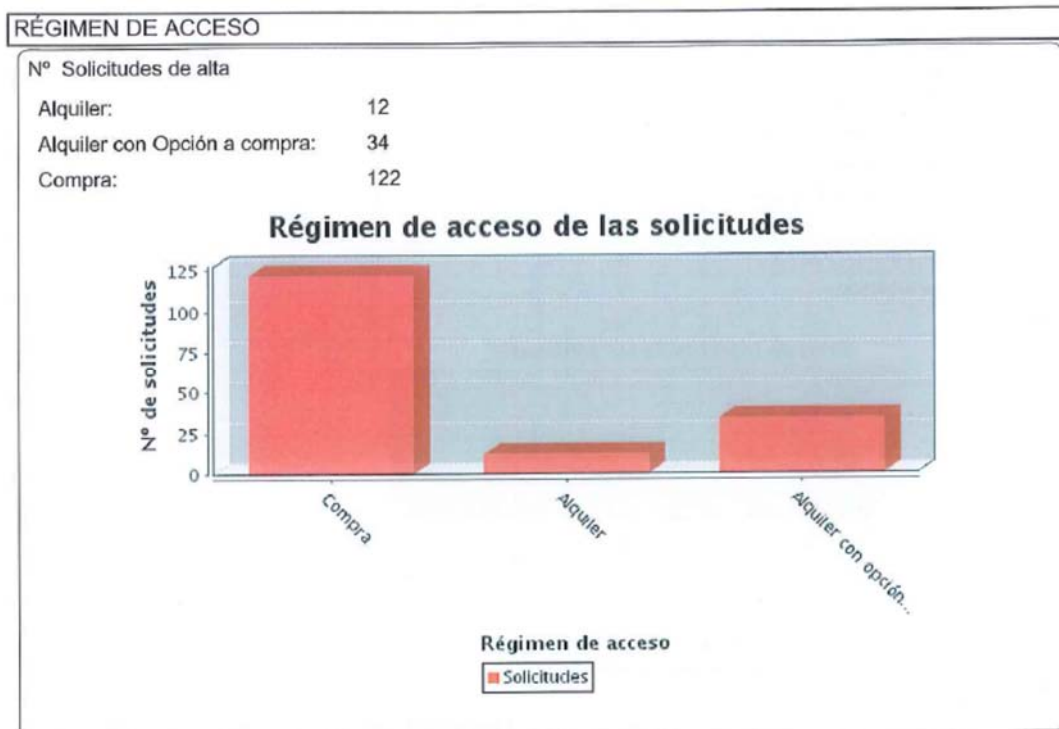
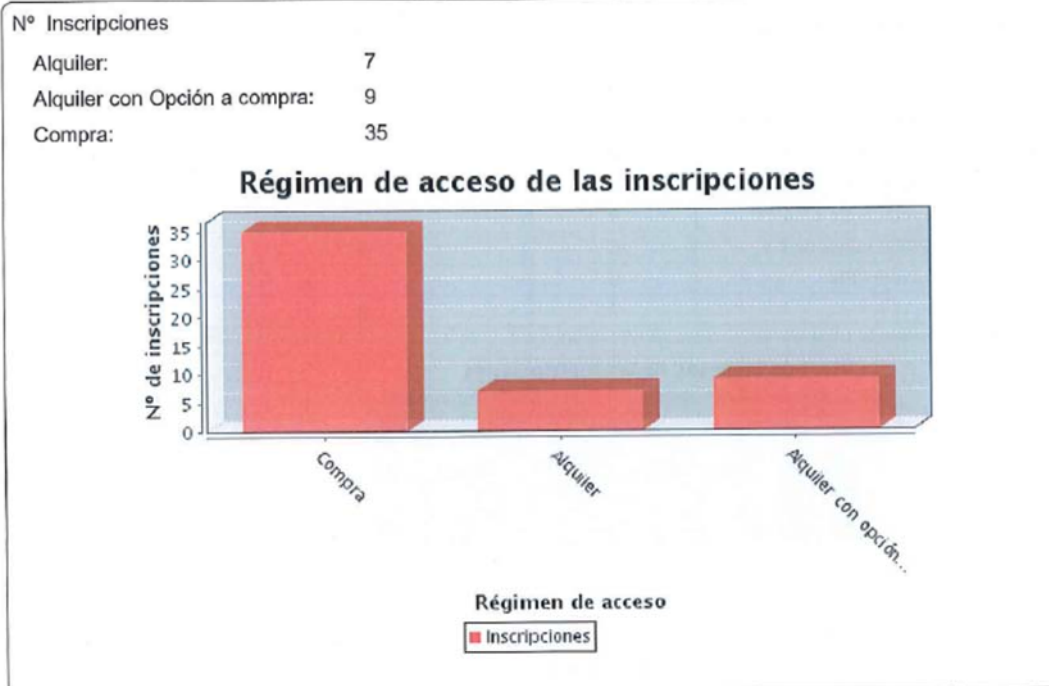
CONCLUSIONES DE DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

La demanda de vivienda protegida, en base a los datos del registro de demandantes de vivienda protegida, se refleja a continuación, señalando tanto las solicitudes como las inscripciones válidas.

Según régimen de acceso

De los datos del Registro de Demandantes de Viviendas Protegida relativos a las inscripciones y solicitudes existentes podemos observar que casi la totalidad de las solicitudes demandan compra, tanto en las inscripciones existentes como en las solicitudes de alta.

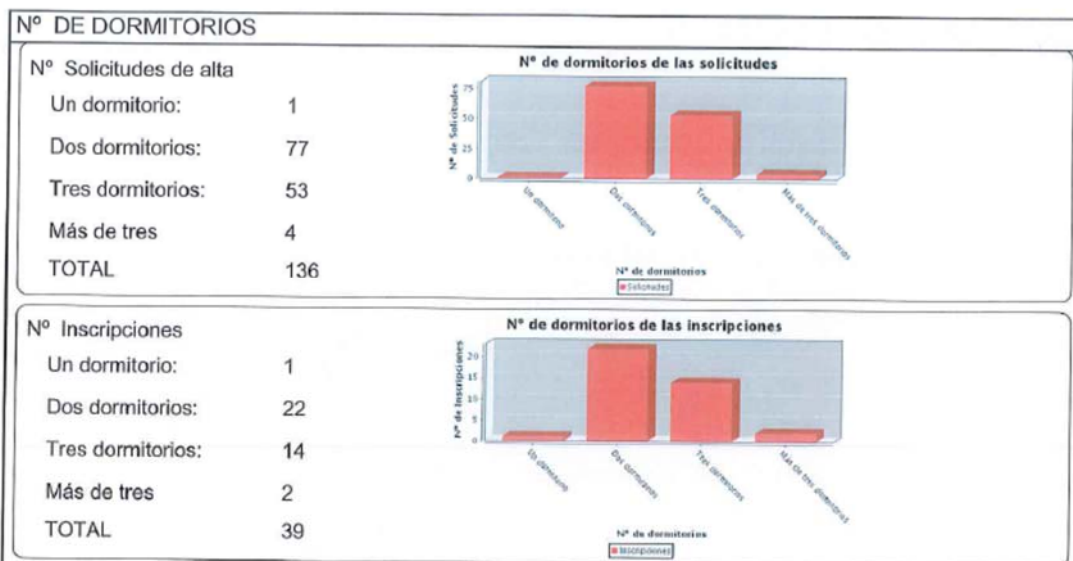
Los valores se recogen en las gráficas siguientes proporcionadas por el Ayuntamiento de Huétor Tajar, actualizadas con fecha de abril de 2018.



Según tipología del hogar demandado

De los datos del Registro de Demandantes de Viviendas Protegida relativos a las inscripciones y solicitudes existentes podemos observar que casi la totalidad de las solicitudes demandan viviendas de 2 dormitorios.

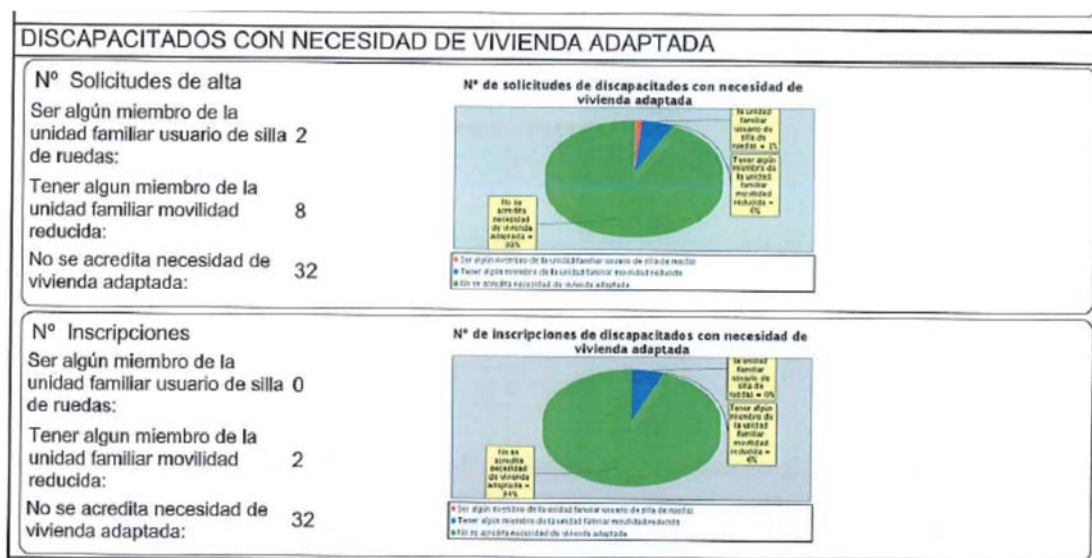
Los valores se recogen en las gráficas siguientes proporcionadas por el Ayuntamiento de Huétor Tajár, actualizadas con fecha de abril de 2018.



Solicitudes de vivienda adaptada

De los datos del Registro de Demandantes de Viviendas Protegida relativos a las inscripciones y solicitudes existentes, podemos observar que existen casos de unidades familiares con algún miembro con movilidad reducida.

Los valores se recogen en las gráficas siguientes proporcionadas por el Ayuntamiento de Huétor Tajar, actualizadas con fecha de abril de 2018



Solicitudes según nivel de ingresos

De los datos del Registro de Demandantes de Viviendas Protegida relativos a las inscripciones y solicitudes existentes, podemos observar que el mayor rango de solicitudes se establece en el Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99.

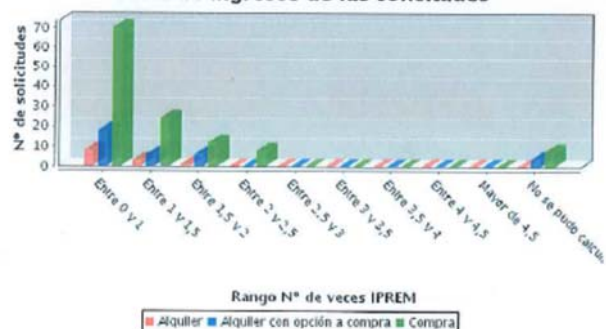
Los valores se recogen en las gráficas siguientes proporcionadas por el Ayuntamiento de Huétor Tajar, actualizadas con fecha de abril de 2018

NIVEL DE INGRESOS

Nº Solicitudes de alta

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	8	18	70
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	3	6	24
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	1	6	12
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	0	0	8
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculará el IPREM	0	4	8
TOTAL	12	34	122

Nivel de ingresos de las solicitudes

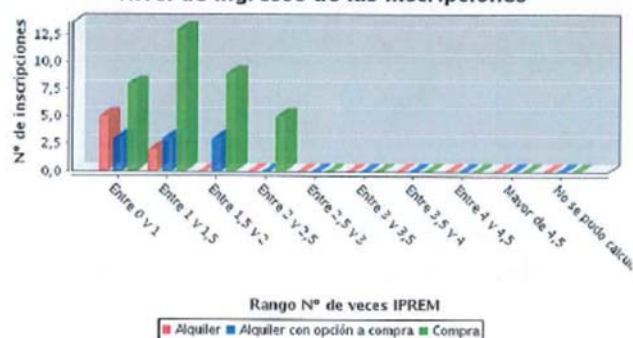


Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opcion a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	5	3	8 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	2	3	13
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	0	3	9
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	0	0	5
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculará el IPREM	0	0	0
TOTAL	7	9	35

(*) Estas inscripciones han sido inscritas en el régimen de compra con el nº de veces IPREM a efectos de ingresos mínimos.

Nivel de ingresos de las inscripciones



NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Las necesidades de vivienda protegida en un municipio vienen determinadas por un amplio rango de casos y situaciones, que se ha referido a lo largo del presente apartado y que tienen una mayor o menor influencia en las necesidades reales.

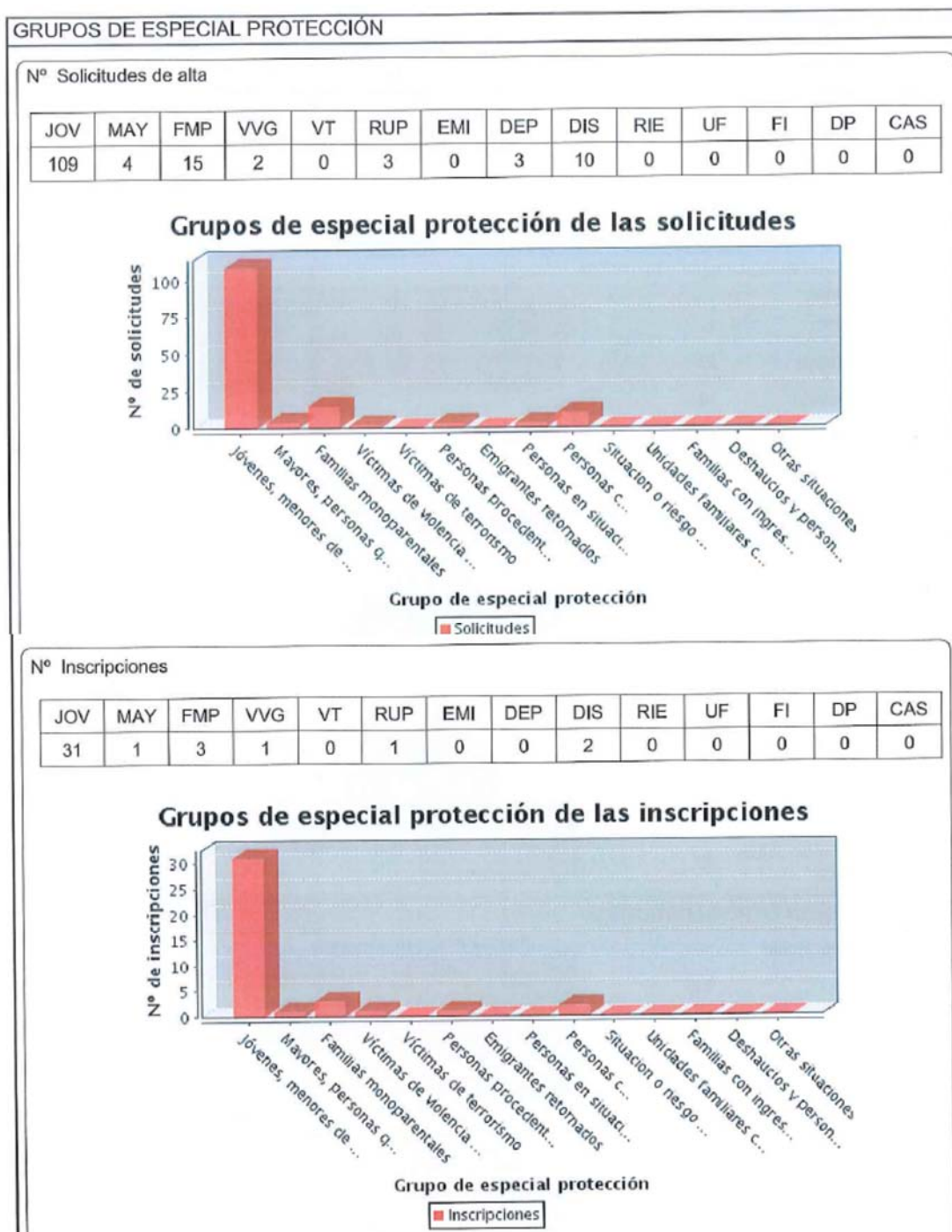
o Necesidades cuantitativas

Población y nuevos hogares:

Uno de los indicadores principales será el índice de creación de nuevos hogares detectado en los estudios realizados. Bajo esta óptica, se observa crecimiento constante positivo de la población, por lo tanto, se deberá valorar la creación de nuevos hogares.

Necesidades derivadas de la casuística social

De los datos del Registro de Demandantes de Viviendas Protegida relativos a las inscripciones y solicitudes existentes, podemos observar que el mayor rango de necesidades de vivienda se establece en los jóvenes.

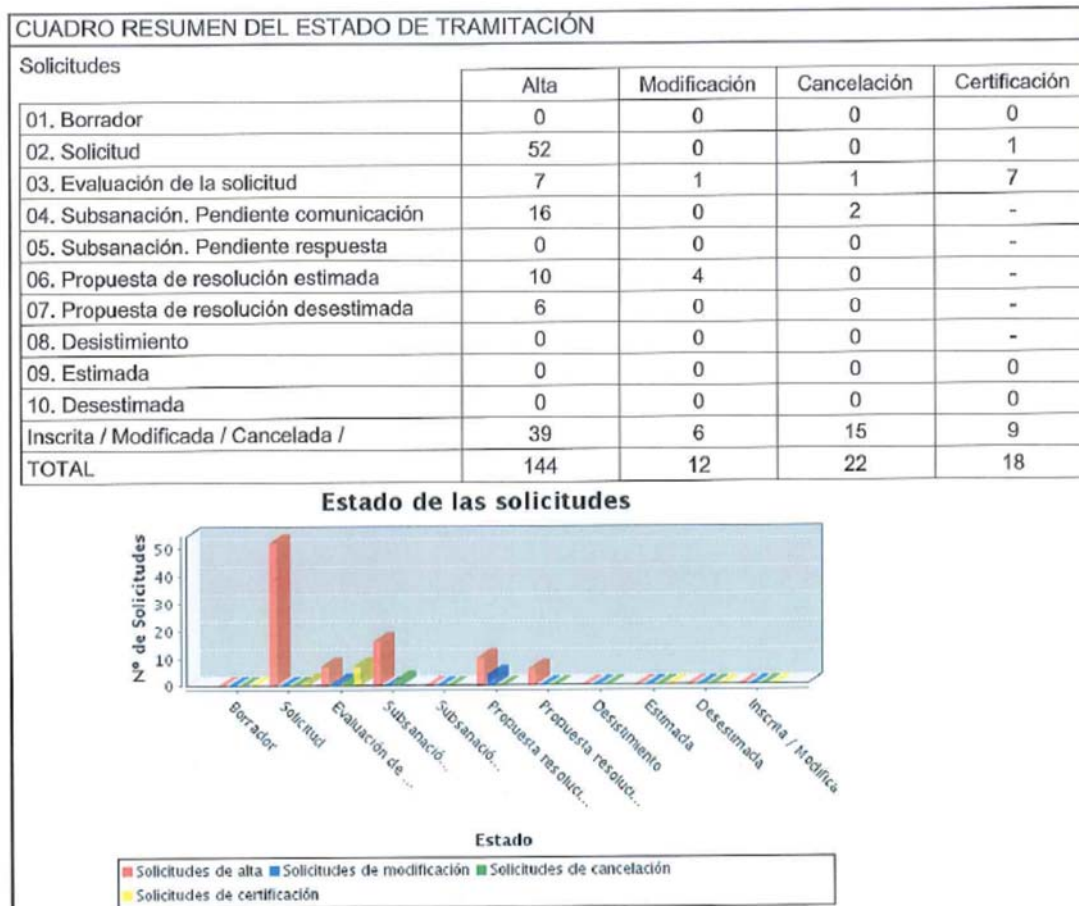


Estimación del % de vivienda protegida en función de la demanda total:

Tomando como referencia las tasas más utilizadas, la demanda de vivienda protegida se sitúa teóricamente en una horquilla entre el 20 y el 35% de la demanda total de vivienda, tanto la vivienda destinada al público en general como en los casos de grupos específicos de exclusión, donde la demanda es mayor para los alojamientos tutelados y no aumenta en relación a otros grupos en cuanto al acceso a la vivienda propiamente dicha.

Solicitudes activas del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida.

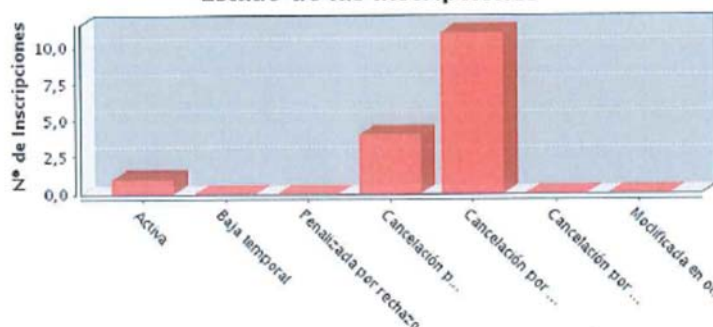
Los datos relativos al estado de tramitación de las inscripciones y solicitudes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se recogen en la siguiente tabla.



Inscripciones

01. Activa	1
02. Baja temporal	0
02. Penalizada por rechazo	0
03. Cancelación por adjudicación	4
03. Cancelación por la administración	11
03. Cancelación por el usuario	0
Modificada en otro municipio	0
TOTAL	39

Estado de las inscripciones



Estado del parque de viviendas existente.

El estado del parque de viviendas de Huétor Tajar es en general bueno, aunque hay ciertas zonas donde se concentran un mayor número de residencias en mal estado, como se detallará más adelante en la presente memoria.

Nivel de ingresos y renta media esperada.

A menores rentas disponibles, la demanda de vivienda protegida aumenta. Por tanto, el análisis se centra en el nivel de renta medio de los hogares con respecto a otros casos, para así determinar la mayor o menor presión que en este aspecto arroja este indicador sobre la demanda de vivienda protegida.

La renta media declarada en el ejercicio 2015 en el municipio de Huétor Tajar es de 9.360 euros según el último dato aportado por el IECA.

o Necesidades cualitativas

Evolución de la tipología de hogares según tendencias de tamaño de hogar

Como ya hemos observado, el tamaño medio de hogar en el municipio se encuentra actualmente en 2,75 con tendencia en los últimos años al alza, pero simultaneándose con la coyuntura económica existente con una cierta reagrupación de unidades familiares más amplias. Por tanto, convivirán en los próximos años modelos tendentes a ambos casos, tanto hogares generalmente de menor tamaño como una cierta demanda de viviendas de tamaño suficiente para albergar grupos familiares mayores.

Grado y grupos de exclusión social.

Otros de los aspectos que incide en la necesidad de disponer de ciertos tipos de vivienda protegida es la existencia de una mayor o menor población que pueda ser potencial demandante de vivienda o alojamiento protegido.

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población del municipio es necesario proponer, junto a la identificación de las viviendas, algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencia real de los diferentes segmentos sociales. Los Servicios Sociales del municipio tienen contabilizados el total de usuarios del municipio en situación vulnerable, habiendo de discernir cuál de ellos tiene realmente necesidad de alojamiento.

Huétor Tajar, en la actualidad, cuenta con alojamientos protegidos para ofertar en el caso de que existiera demanda temporal de los mismos por parte de las personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales del municipio, tal y como dispone el artículo 24 del Decreto 142/2016. La dotación de equipamientos encaminados al alojamiento social deberá aumentar progresivamente en función de las posibilidades y características detalladas de la demanda.

3.1.3. NORMATIVA DE APLICACIÓN

3.1.3.1. LEY 1/2010, DE 8 DE MARZO, REGULADORES DEL DERECHO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

En relación a los planes de vivienda, la ley establece:

Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

5. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Artículo 14. Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.

1. La Administración de la Junta de Andalucía podrá concertar con los ayuntamientos de un determinado ámbito territorial la elaboración de planes supramunicipales o programas de actuación en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto se suscribirán los convenios de colaboración que procedan.

2. Con el objetivo de favorecer el equilibrio territorial de la política de vivienda, la Administración de la Junta de Andalucía promoverá la realización de actuaciones de interés supramunicipal, definidas en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o declaradas de interés autonómico a través del procedimiento establecido en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de Andalucía.

3. En caso de existir una actuación intermunicipal a iniciativa de los municipios afectados, la Administración de la Junta de Andalucía podrá concertar con las respectivas corporaciones locales competentes la elaboración de los planes o programas de actuación intermunicipales en materia de vivienda referidos a la correspondiente área. A tal efecto, se suscribirán los convenios de colaboración que procedan.

Artículo 19. Financiación.

1. Sin perjuicio de las obligaciones que puedan corresponder a las personas propietarias, los ayuntamientos participarán en la financiación de las actuaciones recogidas en los artículos anteriores destinando el porcentaje de ingresos del Patrimonio Municipal de Suelo que se determine en su Plan General de Ordenación Urbanística, en cumplimiento de lo especificado en el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. Además de lo anterior, en los planes de vivienda y suelo, tanto autonómicos como municipales, se deberán incluir programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

Asimismo, la Junta de Andalucía y las corporaciones locales podrán acordar convenios u otras fórmulas de colaboración conforme a lo establecido en dichos planes, contando los mismos con financiación de la Junta de Andalucía.

3. En los convenios que se suscriban se incluirá el programa de actuaciones de conservación y rehabilitación a ejecutar, especificando si son subvencionadas, así como las obligaciones concretas que asume cada una de las partes.

Artículo 20. Situaciones de alojamiento transitorio.

1. Las Administraciones Públicas andaluzas favorecerán el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social y vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que no puedan acceder a una vivienda protegida y respecto de las cuales quede acreditada su necesidad habitacional a través de los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

2. El alojamiento podrá satisfacerse mediante edificaciones que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva.

3. Los alojamientos deberán incluir servicios comunes que faciliten la plena realización de su finalidad social. Las distintas unidades habitacionales que formen parte de los mismos no serán susceptibles de inscripción independiente en el Registro de la Propiedad.

4. Los alojamientos de promoción pública que se ubiquen en suelos de equipamientos públicos tendrán la consideración de equipamientos públicos.

5. Los planes de vivienda y suelo autonómicos y locales, en su correspondiente ámbito de competencia territorial, deberán regular los programas de actuación que se correspondan con estas situaciones de alojamiento.

Niveles de ingresos

Disposición adicional tercera. Ingresos familiares

1. La determinación de la cuantía de los ingresos familiares se efectuará del modo siguiente, salvo los Programas para los que el presente Plan contemple otra forma específica.

a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49 respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar a la que se destina la vivienda, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la actuación.

Cuando la persona solicitante o cualquiera de las integrantes de su unidad no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos, sin perjuicio de que se le pueda requerir en cualquier momento la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo. En este caso, de los ingresos percibidos se deducirán las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

b) La cuantía resultante se convertirá en número de veces el IPREM en vigor durante el período al que se refieran los ingresos evaluados.

2. A los ingresos familiares les serán de aplicación los siguientes coeficientes ponderadores, sin que el coeficiente final de corrección pueda ser inferior a 0,70 ni superior a 1:

a) En función del número de miembros de la unidad familiar:

Nº miembros	Coeficiente
1	1,00
2	0,90
3 o 4	0,85
5 o mas	0,80

b) En caso de que alguna de las personas integrantes de la unidad familiar esté incluida en alguno de los grupos de especial protección, se aplicará el coeficiente 0,90, pudiendo acumularse por la pertenencia a más de un grupo, pero no acumularse por el número de los miembros que cumplan el mismo requisito.

c) En los municipios declarados de precio máximo superior se aplicará un coeficiente que es el resultado de dividir 1 entre el coeficiente del incremento de precio correspondiente a ese municipio.

3. Lo establecido en esta disposición será de aplicación a todas las solicitudes que se presenten a partir de la entrada en vigor del presente Decreto, aun cuando correspondan a actuaciones acogidas a planes de vivienda anteriores.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos, constituyendo la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, Actualmente está vigente el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 aprobado mediante el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. Es la base de la regulación de los programas para el desarrollo de las políticas de vivienda, entre ellos se encuentran los programas que a continuación se relacionan, y que se encuadran en las siguientes iniciativas:

Título 2. Disposiciones en materia de vivienda

- cap.1 Vivienda protegida
- cap.2 Fomento al alquiler
- cap.3 Medidas de carácter habitacional
- cap.4 Parque público residencia

Título 3. Disposiciones en materia de rehabilitación

- cap 1 Medidas para la eliminación de infravivienda
- cap.2 Rehabilitación residencial
- cap 3 Rehabilitación urbana

Por todo esto el Plan de Vivienda además de fomentar el acceso a la vivienda, también incentiva la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra.

3.1.3.2. ACTUACIONES PROTEGIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA

El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo desarrolla los siguientes programas en materia de vivienda protegida:

1. Actuaciones en materia de vivienda:
 - 1.A. Vivienda protegida
 - a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
 - b) Viviendas Protegidas de Régimen General.
 - c) Viviendas Protegidas de precio limitado
2. Fomento del alquiler
 - a) Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.
 - b) Programa de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.
 - c) Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.
3. Medidas de carácter habitacional.
 - a) Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
 - b) Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de ofertas de viviendas.
4. Parque público residencial
 - a) Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma.
 - b) Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

3.1.3.3. PROGRAMAS DETALLADOS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Se desarrollan a continuación cada uno de los programas, en base a su regulación de aplicación:

1.Vivienda protegida

1.A. Viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan.

Las calificaciones de viviendas protegidas, tanto en venta como en alquiler, podrán acogerse a los siguientes programas:

- Programa de viviendas protegidas de régimen especial.
- Programa de viviendas protegidas de régimen general.
- Programa de viviendas protegidas de precio limitado.

En caso de viviendas protegidas calificadas en alquiler, se priorizará la opción a compra, de conformidad con la normativa que lo desarrolle.

En caso de que, por la procedencia del suelo, las condiciones de financiación, o cualquier otra condición previa, se establezcan requisitos específicos para su adjudicación, se hará constar este hecho en la calificación de vivienda protegida. Cuando se trate de suelos calificados urbanísticamente con el uso pormenorizado de vivienda protegida, se hará constar también en la calificación de vivienda protegida las limitaciones en cuanto a la duración de la calificación y determinación del precio derivados de la calificación del suelo.

Para la calificación de alojamientos protegidos se atenderá a lo regulado en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo. Será además necesaria la existencia de un Plan de intervención social, que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles de intervención establecidos en el artículo 8 y acreditará la sostenibilidad del proyecto.

Personas destinatarias de viviendas protegidas.

Las viviendas protegidas se destinan a unidades familiares cuyos ingresos anuales no superen 2,50 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial; 3,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, y cumplan los requisitos establecidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, y en el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

Los alojamientos protegidos se destinarán a personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales comunitarios de los municipios en que residan.

Superficie y diseño para la calificación.

La superficie útil máxima de la vivienda no superará 90 metros cuadrados. Cuando las viviendas se encuentren en una edificación que contemple estancias de uso comunitario distintas de las necesarias para el acceso, podrá incluirse la parte proporcional de dicha superficie, sin que la superficie útil total pueda superar el límite máximo antes señalado.

Cuando se trate de promociones de terminación, rehabilitación o reforma y se justifique su necesidad, a solicitud de la persona promotora, podrá exceptuarse de la limitación contemplada en el apartado anterior, así como de las limitaciones sobre el diseño de la vivienda que resultan de aplicación, por resolución motivada de la persona titular de la Dirección General competente en materia de vivienda.

En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados.

Dispondrán de superficies destinadas a servicios comunes de al menos un 15 por ciento de la parte privativa, con las que conformarán un conjunto residencial integrado. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

Cuando la promoción incluya anejos vinculados, podrán contabilizarse como máximo por vivienda o unidad habitacional, en caso de alojamiento, un garaje de hasta 25 metros cuadrados útiles y un trastero de hasta 8 metros cuadrados útiles.

Las viviendas o alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso.

El mismo incremento en la superficie útil máxima de las viviendas protegidas previsto en el apartado anterior podrá aplicarse a las destinadas a unidades familiares o de convivencia compuestas por cinco o más miembros, así como a aquellas en las que haya algún miembro en situación de dependencia.

Viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

1.B. Viviendas y alojamientos protegidos calificados conforme al presente Plan

Ayudas a adquirentes de vivienda protegida

El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por falta de disponibilidad presupuestaria.

Las personas beneficiarias de esta ayuda tendrán ingresos familiares inferiores a 2,50 veces el IPREM, determinados de conformidad con lo establecido en la Disposición adicional tercera, o no habrán superado dicho límite teniendo en cuenta tres de los cinco periodos impositivos anteriores a la solicitud.

El procedimiento para la concesión de esta ayuda, en régimen de concurrencia competitiva, se regulará mediante orden de la Consejería en materia de vivienda, en la que podrá establecerse como criterio de priorización la antigüedad en la adquisición de la vivienda.

Los requisitos exigibles a las personas beneficiarias serán los que se derivan de la normativa en materia de vivienda protegida, sin perjuicio de que las convocatorias que se efectúen prioricen el acceso conforme a los ingresos familiares de las personas solicitantes, en el momento de la presentación de la solicitud.

En función de los ingresos determinados conforme a los apartados anteriores, la convocatoria podrá establecer tramos en los se prevean porcentajes de reducción sobre las ayudas inicialmente previstas.

2. Fomento del alquiler

2.A. Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.

Objeto.

El objeto de este Programa es el fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.

En la promoción de estas viviendas, se destinarán:

- a) Al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público.
- b) El resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM.
- c) Los planes municipales de vivienda y suelo podrán modificar estas reservas y límites de ingresos, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 14 y 15 del Plan Estatal 2013-2016.

Las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en la normativa de desarrollo.

En el caso de cesión en alquiler, los contratos se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y transcurrido el plazo de vigencia y prórrogas regulado en dicha Ley, únicamente podrán formalizarse nuevos contratos con la misma persona arrendataria cuando se sigan cumpliendo los requisitos que permitieron la primera adjudicación de la vivienda.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas las siguientes entidades promotoras:

- a) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.
- b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquellas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

Procedimiento.

Publicada la correspondiente convocatoria, las entidades interesadas presentarán las solicitudes, dirigidas a la Consejería competente en materia de vivienda, incluyendo:

- a) Acreditación de la titularidad del suelo o edificación.
- b) Cédula urbanística.
- c) Calificación Provisional de la promoción o compromiso de aportarla en el plazo de quince días hábiles, contados desde el día siguiente a la resolución de la convocatoria.
- d) Coste previsto de la actuación y estudio de la viabilidad económica.
- e) Criterios para la selección de los demandantes.
- f) Plan de intervención social que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles establecidos en el artículo 8.

A la vista de las solicitudes recibidas y de los objetivos convenidos con el Ministerio de Fomento, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá sobre las actuaciones a financiar y las propondrá a dicho Ministerio, teniendo en cuenta como criterio para su selección la existencia de plan municipal de vivienda y suelo que recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada y la priorización tenida en cuenta para la selección de las personas adjudicatarias.

La adscripción al Programa se formalizará con la firma de un acuerdo, en el seno de la Comisión Bilateral entre el Ministerio de Fomento y la Comunidad Autónoma de Andalucía y en el que participará el Ayuntamiento correspondiente.

2.B. Programa de ayudas a personas inquilinas.

Este Programa tiene por objeto establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados.

Las personas beneficiarias de estas ayudas deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Ingresos de la unidad familiar no superiores a 2,50 veces el IPREM, sin perjuicio de que se regulen tramos de ingresos máximos en función de la composición de la unidad de convivencia.
- b) No disponer de vivienda.

Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

- a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.
- b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

Las ayudas se abonarán directamente a las personas beneficiarias. En caso de que la persona propietaria o gestora del alquiler tenga la condición de entidad colaboradora de carácter público, podrá abonarse a esta la ayuda para que sea deducida de la renta a percibir.

El procedimiento para la concesión de las ayudas será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.

Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las

cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social, así como a las víctimas de violencia de género.

2.C. Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas

Este Programa tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM.

Las entidades gestoras podrán acogerse a los incentivos previstos en los programas de intermediación en el mercado del alquiler referidos en el artículo 41, y asimismo las personas inquilinas podrán optar a las ayudas previstas en el artículo 42. La orden por la que se desarrolle la tramitación de este Programa y las sucesivas convocatorias determinarán la posibilidad de que en la renta se incluya una cantidad máxima del 5 por ciento de la misma como gasto de gestión a abonar a la entidad titular o gestora de las viviendas.

También en la mencionada orden se regulará la prioridad en la concesión de ayudas al alquiler de viviendas gestionadas por entidades que reúnan criterios de justicia social, solidaridad, sostenibilidad ecológica, participación y transparencia en la gestión. Entre los que se encuentran:

- a) Alojamientos para grupos de especial protección.
- b) Relación entre programa habitacional de la vivienda y familiar de los inquilinos.
- c) Escalonamiento social de precios: renta en relación a esfuerzo económico.
- d) Renta asequible, que no superará el 80 por ciento de la renta del mercado en su zona, sin superar el máximo establecido para acceder a las ayudas a personas inquilinas.
- e) Ofrecer además del uso de la vivienda, otros servicios del habitar compartidos con criterios ecológicos (energía, agua, telecomunicaciones, alimentos, movilidad y otras necesidades).
- f) Integración en la ciudad y servicios disponibles.
- g) Participación de los grupos de interés en la toma de decisiones.
- h) Cooperación con otros gestores afines y aportación de conocimientos.
- i) Generación de empleo asociado y remuneración justa.

3. Medidas de carácter habitacional

3.A. Programa de fomento de viviendas en régimen de autoconstrucción

Objeto

Es objeto del presente Programa la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso, consiguiendo con ello una importante reducción de los costes y la participación directa en todo el proceso del destinatario final de la vivienda.

Las viviendas realizadas al amparo del presente Programa se acogerán al régimen legal establecido para las viviendas protegidas de régimen especial.

Selección de las personas autoconstructoras

La selección de las personas autoconstructoras se efectuará por el Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas

Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos.

3.B. Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas

Objeto

El objeto de este Programa es facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

Requisitos

La permuta de vivienda se considerará actuación protegible siempre que concurren los siguientes requisitos:

- a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas las personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.
- b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.
- c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.
- d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.
- e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

Para apreciar la adecuación de la vivienda a las circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, a los efectos de lo establecido en el apartado a), se tendrá en cuenta la ratio de 15 metros cuadrados útiles por persona.

4. Parque público residencial

4.A. Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma

Programa de actuaciones

Al objeto de ir adecuando los edificios y viviendas que componen el parque público residencial a las nuevas condiciones de habitabilidad, la Consejería competente en materia de vivienda elaborará un programa de actuaciones para la mejora de los mismos y que podrá comprender, entre otros extremos:

- a) La eficiencia energética, orientada hacia la mejora de la envolvente térmica, de la producción y uso de la energía térmica y de las instalaciones eléctricas de los edificios.
- b) La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica, que permitan la utilización de las energías renovables.
- c) La accesibilidad a las edificaciones.

Al objeto de promover una gestión integral de dicho parque, en su condición de servicio público destinado a ofrecer residencia a las unidades familiares con unas especiales circunstancias socio-económicas, la Consejería competente en materia de vivienda elaborará un plan de intervención social conforme a lo establecido en el artículo 8.

Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

La Consejería competente en materia de vivienda pondrá en marcha un Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento.

Dicho Programa desarrollará medidas de carácter temporal y delimitará los requisitos necesarios que deben cumplir las personas destinatarias para poder solicitar las ayudas. Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.

4.B. Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso

Objeto

El objeto del programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

La administración del parque de viviendas se realizará por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía o por otros entes públicos y promotores o gestores públicos de viviendas, quienes podrán suscribir un convenio con las entidades referidas en el apartado anterior, en el que se acordará la cesión de uso de las viviendas por un plazo limitado, así como, en su caso, la contraprestación a recibir por la entidad cedente.

Niveles de ingresos

Nivel de ingresos. Programas de alquiler

El nivel de ingresos de los demandantes de este tipo ingresos bajos, de entre 0 y 0,99 veces IPREM y entre 1,5 y 1,99 veces el IPREM.

Nivel de ingresos. Programas de alquiler opción a compra

Al igual que en el programa de alquiler, el nivel de ingresos de los demandantes de este tipo de viviendas resulta mayoritariamente en niveles de ingresos bajos, de entre 0 y 0,99 veces IPREM y entre 1,5 y 1,99 veces el IPREM.

Nivel de ingresos. Programas de compra de vivienda

En este tipo de programas, los niveles de renta de los colectivos demandantes estarán entre 1,5 y 1,99 veces el IPREM.

Conclusiones

En base al análisis anterior, con los datos aportados de inscripciones y solicitudes de alta del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, se puede determinar que *el perfil de demandante de vivienda es una persona joven, con bajos ingresos, que solicita acceso a una vivienda en propiedad con dos dormitorios.*

3.1.3.4. OTROS PROGRAMAS DEL PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

Si bien el desarrollo de la vivienda protegida configura el hilo esencial del presente Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, debe de hacerse relación a las actuaciones que en la materia prevé el Plan Andaluz, de forma que se tengan en cuenta en mayor o menor medida para la implantación paralela de actuaciones en estas materias, que aun cuando tienen cabida en otros ámbitos de la planificación municipal, su inclusión debe entenderse como íntimamente relacionada con la ordenación, previsión y gestión de la cuestión de la vivienda en el municipio de Huétor Tajár.

Legislación de aplicación

La ley 1/2010, de 8 de marzo en su artículo 17 y 18 establece:

Artículo 17. La conservación, mantenimiento y rehabilitación como instrumento para promover el derecho a la vivienda

1. Para promover la efectividad del derecho a la vivienda digna y adecuada, la actuación de las Administraciones Públicas andaluzas irán dirigida al fomento de la conservación, mantenimiento, rehabilitación, accesibilidad, sostenibilidad y efectivo aprovechamiento del parque de viviendas.

2. Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación, establecido en la legislación urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad, dignas y adecuadas.

3. Para asegurar el cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado anterior, se podrán arbitrar las medidas de fomento y de intervención administrativa previstas en los artículos siguientes y en la legislación urbanística. En la determinación de las medidas de fomento tendrán preferencia, en la forma que se establezca en los correspondientes programas, las personas o unidades familiares cuyos ingresos no superen el mínimo establecido en el correspondiente Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Artículo 18. Rehabilitación integral de barrios y centros históricos

1. Las Administraciones Públicas andaluzas, en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de gestión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La delimitación de un área de rehabilitación integral llevará implícita la declaración de utilidad pública de las actuaciones y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios afectados a los fines de expropiación y de imposición de servidumbres o de ocupación temporal de los terrenos.

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

- a) La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.
- b) La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.
- c) La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.
- d) La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.

OTROS PROGRAMAS DEL PLAN DE VIVIENDA. REHABILITACIÓN

Con fecha 8 de agosto de 2016 se aprobó el Decreto 2016-2020, Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación.

La rehabilitación está llamada a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo productivo del sector económico vinculado a la construcción residencial.

En primer lugar, porque el impulso de la rehabilitación es la alternativa para la reconversión del sector económico vinculado a la construcción, puesto que genera más empleo que la nueva edificación y de mayor calidad.

Se propone incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.

1. Programa de transformación de infravivienda
 - a) Programa de transformación de infravivienda
 - b) Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.
2. Rehabilitación residencial
 - a) Programa de rehabilitación autonómica de edificios
 - b) Programa de rehabilitación autonómica de viviendas
 - c) Programa de adecuación funcional básica de viviendas
 - d) Programa de rehabilitación energética del parque público residencial
3. Rehabilitación urbana
 - a) Áreas de Rehabilitación integral
 - b) Regeneración del espacio público
 - c) Rehabilitación de los edificios públicos

Se han mencionado únicamente las líneas de actuación en las que las Entidades Locales actúan como Entidad Colaboradora y por tanto el Ayuntamiento de Huétor Tajar debe ser declarado dentro del Plan de Actuación como "Municipio de Rehabilitación Autonómica", previa convocatoria pública.

Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de:

- Conservación.
- Adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad.
- Adecuación funcional
- Mejora de la eficiencia energética.

Las personas beneficiarias de estas ayudas han de ser los residentes propietarios o inquilinos con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM.

Presupuesto máximo para cada actuación será de 16.000 euros: Ayuda máxima:

- 45 % del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 7.200 euros, no superiores a 2,5 veces IPREM.
- 55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de 8.880 euros.

Estas subvenciones se pueden incrementar cuando las actuaciones contemplen mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a esta finalidad suponga al menos el 25% del coste total de las obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros según los ingresos familiares señalados anteriormente.

Por tanto, el coste en mejora de Eficiencia energética debe ser al menos 4.000 euros del coste total de las obras y la Subvención se incrementará en 800 euros en ambos casos. Las subvenciones con un:

- I.P.R.E.M. menor a 2,5, se incrementarán de 7.600 euros, hasta un máximo de 8.000€
- I.P.R.E.M menor de 1,5, se incrementarán de 8.880 euros, hasta un máximo de 9.600€.

PROGRAMA DE TRANSFORMACIÓN DE INFRAVIVIENDA

Con fecha 8 de agosto de 2016 se publicó el Decreto 141/2016, que aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Este Plan, el primero que se publica tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda, cumple con los mandatos de la misma y se adecua a las circunstancias económicas, financieras y sociales del momento actual, de acuerdo a los siguientes fines:

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.

2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, como medio de fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable.

3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

En el decreto se recogen los puntos Mapa urbano de la infravivienda de Andalucía, el Programa de transformación de infravivienda y el Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.

Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía

Es el instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda en Andalucía, que tiene por objeto servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.

Programa de transformación de infravivienda

1. El Programa de transformación de infravivienda tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad:

- a) La subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de:
 - Los elementos de cimentación y estructura.
 - Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.
 - Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.

b) La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante.

3. Además, podrán ser objeto de financiación, cuando se realicen de manera complementaria a las anteriores, las actuaciones de rehabilitación que tengan por finalidad:

- a) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- b) La mejora de la eficiencia energética. En particular:
 - La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
 - La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.
 - La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.

4. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades:

- a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la edificación.
- b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubiertas, fachadas y medianeras.
- c) Las destinadas a dotar de instalaciones básicas a la edificación.

d) Las destinadas a dotar de ventilación e iluminación natural a los espacios interiores de la edificación.

e) Las destinadas a garantizar la accesibilidad en las viviendas ocupadas por personas con discapacidad.

Personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

Requisitos y limitaciones

1. Las actuaciones se desarrollarán en zonas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía, declaradas objeto de actuación de transformación por la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.

2. Las infraviviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

b) Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, o a 36 metros cuadrados, en caso de no establecerse dicho requisito en el mismo.

c) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva avaladas por el correspondiente informe técnico, que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de la actuación.

3. El presupuesto máximo para cada actuación de transformación de infravivienda será de 31.600 euros, entendiéndose por este el coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

4. Las viviendas resultantes de las actuaciones acogidas a este Programa estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente y no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de diez años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud.

5. No será de aplicación la limitación de transmisión establecida en el apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Objeto

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.

Selección de actuaciones

1. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.
2. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.
3. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

Ejecución de las actuaciones

1. Los Ayuntamientos actuarán como promotores de las actuaciones financiadas con cargo al Programa, aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación y financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias.
2. Para la gestión de las actuaciones, los Ayuntamientos podrán contar con la colaboración de organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables de la población.
3. Las actuaciones habrán de iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan y ejecutarse en un plazo máximo de tres anualidades.

Financiación

La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta el 90% del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación, con una aportación máxima de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidos la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras. Los ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10%. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan y en los convenios que, al efecto, habrán de suscribirse.

Basándonos en las premisas que establece el citado Decreto, es necesario establecer unos baremos basados en las cantidades para ayudas expuestas y en las condiciones del parque de viviendas del municipio, para la elaboración de una estimación económica de las posibles cuantías a alcanzar para la erradicación de la infravivienda.

Para ello, es prioritaria la realización del citado Mapa Urbano de la Infravivienda del Municipio, y la cuantificación de dichas viviendas.

Posteriormente, una vez realizado este estudio, se podrá establecer una cuantificación global de las necesidades económicas para alcanzar el objetivo fijado, siempre dentro de las consideraciones económicas definidas en el Decreto.

La confección de la ficha justificadora para las actuaciones en cada vivienda deberá ir acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el técnico competente.

En cada caso, el presupuesto se deberá ajustar a las unidades de obra necesarias a ejecutar, resultantes del estudio técnico correspondiente, teniendo en cuenta que el total de las ayudas a conceder no excederá el máximo estipulado en el Decreto.

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL

Programa de rehabilitación autonómica de edificios

Objeto

1. El Programa de rehabilitación autonómica de edificios tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativas a:

a) La mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a:

1º) Los elementos de cimentación y estructura.

2º) Las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras.

3º) Las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, siempre y cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

b) La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen los edificios a la normativa vigente. En particular:

1º) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente.

2º) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida.

3º) La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial.

c) La mejora de la eficiencia energética de los edificios. En particular:

1º) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.

2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes.

3º) La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.

3. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades y de la concurrencia entre ellas:

a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad del edificio.

b) Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en edificios donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas o personas mayores de 65 años.

c) Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones.

Requisitos y limitaciones

1. Los edificios objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar calificados urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.

c) Habrán de presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de las actuaciones.

d) Al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tendrá uso residencial de vivienda.

e) Al menos un 70% de sus viviendas han de estar ocupadas y constituir el domicilio habitual de sus residentes.

f) Habrán de contar con el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

g) Cuando se trate de actuaciones para la mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen el edificio a la normativa vigente, o actuaciones para la mejora de la eficiencia energética del edificio, éste habrá de tener como mínimo 8 viviendas, o excepcionalmente menos, cuando en el inmueble vayan a acometerse simultáneamente obras de conservación o cuando residan personas con discapacidad o mayores de 65 años.

2. Excepcionalmente, se admitirán actuaciones sobre edificios que, sin cumplir las condiciones anteriores, a excepción de la señalada en el párrafo f) del apartado 1, presenten graves daños estructurales o constructivos que afecten a la estabilidad del edificio.

3. No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación del mismo edificio de viviendas, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud, salvo que se trate de una actuación para mejorar las condiciones de accesibilidad en un edificio donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas por causa sobrevenida o en situación de dependencia.

Condiciones, requisitos y convocatoria de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Plan Estatal 2013-2016

1. Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria establecidas en el Capítulo V del Plan Estatal 2013- 2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes de edificios residenciales colectivos, en las que al menos el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM y que además de con lo regulado en aquel, cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 74.

2. Las convocatorias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria se podrán realizar de manera conjunta con las del Programa de rehabilitación autonómica de edificios. En este caso la ayuda autonómica se concederá de manera complementaria a la ayuda estatal.

3. Según la Orden del 25 de julio de 2017 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, se establecen las bases reguladoras para la concesión de subvenciones destinadas a la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio

Podrán ser beneficiarias de las ayudas con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del informe de evaluación del edificio, contempladas en el Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, en la cuantía que determine la normativa de desarrollo, las comunidades de propietarios en las que, al menos, el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM.

Programa de rehabilitación autonómica de viviendas

Objeto

1. El Programa de rehabilitación autonómica de viviendas tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa las actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos de las viviendas que tengan por finalidad:

a) La subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación de:

1º) Los elementos de cimentación y estructura de viviendas unifamiliares.

2º) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas unifamiliares.

3º) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

b) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.

c) La mejora de la eficiencia energética. En particular:

1º) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.

2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.

3º) La incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

3. A su vez, la normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades:

a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la vivienda.

b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubiertas, fachadas y medianeras.

c) Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en viviendas donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas o en situación de dependencia.

d) Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración de la vivienda, referida a la certificación energética, de al menos un 30 por ciento sobre la situación previa a dichas actuaciones.

Personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

Requisitos y limitaciones

1. Las actuaciones se desarrollarán en municipios que hayan sido declarados de rehabilitación autonómica por la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con la normativa de desarrollo del presente Plan y previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.

2. Las viviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

b) Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico o, en caso de no establecerse este requisito en el mismo, a 36 metros cuadrados.

c) Tener una antigüedad superior a 20 años. Esta condición no será de aplicación para actuaciones que tengan por finalidad subsanar graves daños estructurales o constructivos que afecten a su estabilidad o mejorar las condiciones de accesibilidad y la adecuación funcional de las necesidades de personas con discapacidad.

d) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquiera como resultado de la actuación.

e) No tener la consideración de infravivienda tal y como se define en el artículo 61.

3. El presupuesto máximo para cada actuación acogida al Programa será de 16.000 euros, entendiéndose por este el coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras.

4. Las viviendas rehabilitadas con cargo a este Programa estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

a) Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente y no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de cinco años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud, salvo que se trate de una actuación para la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad por causa sobrevenida.

5. No será de aplicación la limitación de transmisión establecida en el anterior apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra

transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Programa de adecuación funcional básica de viviendas

La Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y las bases reguladoras de la orden de 24 de mayo de 2017 para la concesión, en régimen de concurrencia competitiva, de subvenciones para actuaciones acogidas al Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016/2020.

Programa de rehabilitación energética del parque público residencial

Objeto

El Programa de rehabilitación energética del parque público residencial tiene por objeto la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

Selección y ejecución de actuaciones

1. Las actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía, o de entidades de ellas dependientes, serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

2. Las actuaciones propuestas perseguirán identificar las tecnologías y elementos que permitan la mayor eficiencia en la consecución de los objetivos y los menores costes de mantenimiento, así como la implantación de medidas y programas que garanticen la mejora de las condiciones en el uso de los recursos energéticos por las personas residentes. Para ello, las actuaciones a financiar incluirán, entre otras:

- a) Obras de mejora de la envolvente térmica de los edificios.
- b) Instalación que utilicen energías renovables o cogeneración de alta eficiencia para la generación de energía térmica y/o eléctrica.
- c) Renovación de los sistemas de iluminación y climatización.
- d) Mejora de las condiciones de iluminación y ventilación natural.
- e) Asistencias técnicas necesarias.

3. En todo caso, las actuaciones seleccionadas para su financiación habrán de garantizar la mejora en al menos una letra en la Escala de Calificación Energética que se contempla en la Tabla 1 «calificación de efi (apartado 4 del documento «Modelo de Etiqueta de Eficiencia Energética», contenido en el Registro General de documentos reconocidos para la certificación de la eficiencia energética: apartado 3 del artículo 7 del Real Decreto 235/2013, de 5 de abril).

4. Las convocatorias referidas en el apartado 1 establecerán los criterios de priorización en la selección de actuaciones, entre los cuales se detallará, al menos:

- a) La viabilidad técnica y mayor eficiencia energética de las actuaciones propuestas.
- b) La viabilidad económica y financiera de las propuestas.

c) El desarrollo de las actuaciones sobre la base de una auditoría energética, es decir, actuaciones derivadas de un estudio energético y que conlleven sistemas de monitorización y seguimiento de los resultados alcanzados.

Además, podrán establecerse criterios de priorización para aquellas actuaciones que se localicen en los ámbitos urbanos que hubiesen sido delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral en el marco del presente Plan.

5. Las actuaciones acogidas al presente Programa serán promovidas por las Administraciones Públicas, o entidades de ellas dependientes, titulares de las viviendas. Dichas actuaciones habrán de iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan y ejecutarse en un plazo máximo de tres anualidades.

Financiación

La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta un 70% del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.1, con una aportación máxima de 10.000 euros por vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan.

Actuaciones en el parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía

Con independencia de los procedimientos de selección y financiación de actuaciones establecidos en los artículos 85 y 86, la Consejería competente en materia de vivienda podrá promover, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014- 2020, actuaciones específicas de rehabilitación energética sobre edificios del parque residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía, previamente definidas en un plan programático que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma y el ámbito temporal del presente Plan.

Programa de rehabilitación singular

Actuaciones de rehabilitación singular

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

2. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante orden la Consejería competente en materia de vivienda que contendrá la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

REHABILITACIÓN URBANA

Áreas de Rehabilitación Integral

Objeto

1. Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

2. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las

condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

3. Las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes Ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

Actuaciones acogidas a los Programas de Regeneración del espacio público urbano y Rehabilitación de edificios públicos

Las actuaciones de mejora del espacio público y de provisión de equipamientos de uso colectivo a través de la rehabilitación de edificios de interés arquitectónico, incluidas en Áreas de Rehabilitación Integral, podrán desarrollarse mediante su incorporación, respectivamente, a los Programas de Regeneración del espacio público urbano y Rehabilitación de edificios públicos, que desarrolla la Consejería competente en materia de vivienda. En estos casos, la financiación que para dichas actuaciones aporte la Consejería en el marco de los citados programas será computada como parte de su aportación a la financiación del presupuesto global del Área de Rehabilitación Integral.

Actuaciones acogidas al Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana, regulado en el Plan Estatal 2013-2016, mediante la Orden de 1 de octubre de 2015 de la Junta de Andalucía

Las actuaciones localizadas en ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral podrán ser objeto de financiación con cargo a las ayudas previstas en el Capítulo VI del Plan Estatal 2013-2016, regulada por la Orden de 1 de octubre de 2015 por la que se acuerda la delimitación de ámbitos de regeneración y renovación urbanas en los municipios afectados por problemas habitacionales. En tal caso, la delimitación prevista en el artículo 90 tendrá los efectos de la delimitación de Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas requerida en el artículo 27 del citado Plan.

Regeneración del espacio público

Objeto

1. El programa de Regeneración del espacio público urbano tiene por objeto el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

2. En el marco de este programa se mantendrán y/o desarrollarán los criterios y objetivos de la iniciativa La Ciudad Amable promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda, que desarrolla intervenciones sobre el espacio público, así como acciones de sensibilización, formación y difusión con el objetivo final de mejorar la calidad del espacio urbano.

Financiación

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo. Cuando la financiación sea europea, procederá de los fondos del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

2. Los ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.

Rehabilitación de edificios públicos

Objeto

El programa para la rehabilitación de edificios públicos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

Selección de actuaciones

Las actuaciones del programa de rehabilitación de edificios públicos serán seleccionadas por la Dirección General competente en materia de Vivienda, de acuerdo a los criterios y procedimientos establecidos en las convocatorias y en la normativa de desarrollo del presente Plan, en función de las disponibilidades presupuestarias.

Financiación

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo. Cuando la financiación sea europea, procederá de los fondos del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

2. Los ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación seleccionada, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, de acuerdo a los criterios que se establezcan en la correspondiente normativa de desarrollo.

3. La financiación de las actuaciones podrá complementarse con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

3.2. COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

Carecer de vivienda es una de las características de los más excluidos, y uno de los más serios obstáculos dentro de los procesos de inclusión.

El problema de la vivienda es, por tanto, un problema de desigualdad social, es el incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda apropiada, entendiéndose con ello la que reúne condiciones de habitabilidad, seguridad, estabilidad y, además, que permite el adecuado desarrollo de la persona en todas sus facetas y actividades en un sentido amplio e integral.

A pesar de que a lo largo del siglo XX el problema de la vivienda ha sido ampliamente analizado, la realidad de hoy en día muestra que continúa siendo una cuestión no resuelta, y que aún se está lejos de poder hablar de condiciones residenciales garantizadas para la demanda menos solvente. Los mecanismos del mercado, no cubren la necesidad de alojamiento de todos los ciudadanos y los poderes públicos no son suficientes o eficaces para hacer efectivo el derecho a un alojamiento de toda la población.

La mayor intensidad de exclusión relacionada con la vivienda se da en el entorno urbano, y es que la exclusión social relacionada con la vivienda y el espacio urbano tiene su origen en un factor generador clave: el carácter socialmente selectivo y especialmente segregador de los mercados de suelo y vivienda, de estructura oligopólica y carácter tendencialmente especulativo, con una presencia pública generalmente débil o residual y con poca atención a los aspectos medioambientales.

En España, los precios de la vivienda han tenido a lo largo de los últimos quince años un comportamiento claramente alcista. Las presiones de la demanda y los comportamientos especulativos han provocado ciclos de encarecimiento muy por encima de las tasas de inflación. Todo ello ha provocado una crisis de accesibilidad, es decir, de exclusión del mercado inmobiliario de amplios sectores sociales. Por otro lado, a la exclusión del acceso a la vivienda se añade la persistencia y constante emergencia de barrios degradados, viviendas inadecuadas y habitabilidad sin condiciones. La persistencia es porque muchos de estos problemas tienen su origen en la industrialización y en los procesos migratorios de los años sesenta y setenta, pero hay que hablar también de renovación de los problemas en la medida en que se está dando una reproducción de los fenómenos de degradación vinculada a los nuevos procesos de exclusión social.

El Plan Municipal de la Vivienda incluye un análisis que trata de determinar y cuantificar a las personas o colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial en Huétor Tajár o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos analizados son:

- Personas que sufren violencia de género u otras que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.
- Mujeres en situación vulnerable, denominación que incluye las mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales.
- Adultos Mayores en situación vulnerable: mayores que viven solos.
- Menores en situación vulnerable, es decir, que hayan sido ingresados en centros de acogimiento o que sufran otras problemáticas sociales.
- Personas sin hogar.
- Personas desahuciadas.
- Personas de etnia o raza diversa.

3.2.1. CARACTERIZACIÓN DE LOS COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

PERSONAS QUE SUFREN VIOLENCIA DE GÉNERO

Se considera violencia de género cualquiera de las situaciones siguientes:

- Violencia física, que incluye cualquier acto de fuerza contra el cuerpo de la mujer, con resultado o riesgo de producir lesión física o daño.
- Violencia psicológica, que incluye toda conducta, verbal o no verbal, que produzca en la mujer desvalorización o sufrimiento a través de amenazas, humillaciones o vejaciones, exigencia de obediencia o sumisión, coerción, insultos, aislamiento, culpabilización o limitaciones de su ámbito de libertad.
- Violencia económica, que incluye la privación intencionada, y no justificada legalmente, de recursos para el bienestar físico o psicológico de la mujer y de sus hijos o la discriminación en la disposición de los recursos compartidos en el ámbito de la pareja.
- Violencia sexual y abusos sexuales, que incluyen cualquier acto de naturaleza sexual forzada por el agresor o no consentida por la mujer.

En España se empieza a luchar contra la desigualdad de la mujer con la aprobación de nuestra Carta Magna en el año 1978. Aunque no es hasta el año 1983 cuando se toma como atenuante los malos tratos en la relación conyugal del hombre y mujer. Del año 1998 al 2000 se aprobó el I Plan de acción contra la Violencia Doméstica, aprobándose en este plan la Ley Orgánica 11/99 y la Ley Orgánica 14/99 con modificaciones del Código Penal y de la Ley de Enjuiciamiento Criminal.

En el año 2001 el Consejo de Ministros aprobó el II Plan Integral contra la Violencia Doméstica con la finalidad de generar medidas legislativas y procedimentales, asistenciales y de intervención Social. En el año 2004 se aprueba la ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. En su artículo 28 se recoge el acceso a la vivienda y residencias públicas para mujeres.

En Huétor Tajár, según los datos ofrecidos por los servicios sociales, encontramos 3 casos de personas en situación de violencia de género.

MUJERES EN SITUACIÓN VULNERABLE

Este apartado trata de aportar información sobre los hogares monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer. Por familia monoparental se entiende aquella familia nuclear que está compuesta por un solo progenitor (varón o mujer) y uno o varios hijos.

Las causas del incremento de familias monoparentales respecto a las familias tradicionales se deben, en primer lugar, al aumento de mujeres que se deciden a llevar a cabo su maternidad estando solteras. Por otro lado, el incremento de divorcios, nulidades y separaciones también tendría un papel protagonista.

No se tienen datos de familias en situación vulnerable.

MAYORES EN SITUACIÓN VULNERABLE

Durante los últimos años nuestra sociedad se viene enfrentando a un nuevo e importante problema: el cuidado familiar de las personas mayores, originado por el envejecimiento acelerado de la población y, por lo tanto, por el incremento de la carga y responsabilidades de las familias. El colectivo de mayores en situación vulnerable incluye el análisis de la población mayor de 65 años. Es objeto de especial atención el grupo de personas de más de 75 años que viva en soledad.

El grupo de población de personas mayores representan un 15,75% de la población total del municipio de Huétor Tajar. En el año 2007, según el Padrón Municipal de Habitantes, existían 1.445 personas mayores de 65 años, y este número ha ido aumentando progresivamente hasta los 1.613 de 2017. De este colectivo, el 54,95% supera los 75 años de edad, con un saldo de 877 personas en 2017.

Mayores de 65 años:

AÑO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
POBLACIÓN (> 65 años)	1.445	1.454	1.475	1.483	1.523	1.536	1.543	1.551	1.605	1.578	1.613

Mayores de 75 años:

AÑO	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
POBLACIÓN (> 75 años)	696	717	755	766	823	859	861	847	858	867	696

Según los datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida aportados por el Ayuntamiento, encontramos 5 casos de mayores en situación vulnerable.

MENORES EN SITUACIÓN VULNERABLE

No se disponen datos de menores en situación vulnerable en el municipio de Huétor Tajar.

PERSONAS SIN HOGAR

La situación de las personas sin hogar es cada vez más precaria dado que no hay recursos suficientes para trabajar con todas ellas de cara a implementar procesos de incorporación social. Por su parte, los recortes sociales, escudados en la crisis económica, no hacen sino agravar dicha situación, empujando cada vez a más gente a situaciones de sin hogar y, a la vez, condenan a las personas sin hogar a permanecer en la calle períodos más prolongados y dependiendo de recursos sociales.

No se disponen datos de personas sin hogar en el municipio de Huétor Tajar.

DESAHUCIOS

No existen personas desahuciadas que hayan solicitado ayuda en el municipio de Huétor Tajar.

PERSONAS DE ETNIA O RAZA DIVERSA EN SITUACIÓN VULNERABLE

Los servicios sociales del ayuntamiento no tienen constancia de la existencia de personas de etnia o raza diversa en situación vulnerable dentro del municipio.

3.2.2. GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DEL REGISTRO DE DEMANDANTES

Los grupos de especial protección, son los así definidos en la Orden de 26 de enero de 2010 de desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo. A continuación, se detallan los grupos de especial protección y qué documentación es necesaria para acreditarlo para su inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Huétor Tajár.

JOV = Jóvenes, menores de 35 años (DNI).

MAY = Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años (DNI).

FNM = Familias numerosas (Ley 40/2003, de 18 de noviembre) (Libro de familia y título de familia numerosa).

FMP = Familias monoparentales, con hijos a su cargo (Si aparece un solo cónyuge en el libro de familia, el libro; si aparecen los dos la resolución judicial de que justifique la custodia).

VVG = Víctimas de la violencia de género (Resolución judicial).

VT = Víctimas de terrorismo (Certificado de la Dirección General de Apoyo a las Víctimas de Terrorismo – Ministerio del Interior).

RUP = Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares (Resolución judicial).

EMI = Emigrantes retornados (Certificado de emigrante emitido por el área o dependencia provincial correspondiente).

DEP = Personas en situación de dependencia, de acuerdo al Decreto 168/2007, de 12 de junio (Resolución de la Consejería de Igualdad y Bienestar social).

DIS = Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre (Certificado acreditativo del grado de minusvalía reconocido).

RIE = Situación de riesgo o exclusión social (Informe de los servicios sociales correspondientes).

CAS= Personas procedentes de Situaciones Catastróficas

3.2.3. DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

Está claro que las viviendas deben adaptarse a las condiciones particulares de los demandantes y, puesto que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo pretende adecuar la oferta a la demanda de Vivienda Protegida hay que tener especialmente en cuenta las dotaciones y equipamientos necesarios para cada tipo de colectivo al que van dirigidas. Ya hemos comentado que la demanda total que hemos planteado incluye las dotaciones y los equipamientos o, como los hemos denominado, los alojamientos equipamentales, que se reservan a los colectivos vulnerables que además estén en riesgo de exclusión social.

Este tipo de promociones exige cuidado en el diseño de las mismas, no sólo en lo referente a la arquitectura, si no, además, en el diseño social de la promoción, en función de a qué colectivo va dedicada. Así, y a modo de ejemplo, en las promociones de viviendas proyectadas para mujeres maltratadas suelen existir salas de reunión para que las mujeres compartan momentos con otras personas en la misma situación que ellas.

Este tipo de situaciones lleva a la planificación de espacios comunes o de organización colectiva en donde se ordenan “intereses” comunes referentes al colectivo que se esté tratando. Los alojamientos no funcionan igual que los bloques de viviendas, responden a unas necesidades que van más allá que la mera residencia, pretenden dar determinadas respuestas a situaciones sociales. La integración de este tipo de respuestas en el edificio nos lleva a planteamientos más “integrales”, con protocolos más complejos. A modo de ejemplo, comentar que las familias monoparentales (principalmente formadas por mujeres con hijos) en situación de exclusión social presentan una problemática parecida a las de la violencia de género en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de servicios comunes destinados a las necesidades de los menores tales como parques o zonas de juego.

Los alojamientos para personas mayores han sido el modelo más claro de integración social de un colectivo vulnerable, en los que existe mayor experiencia y análisis más cualificados. Así, los equipamientos comunes más demandados en este tipo de alojamientos son los relacionados con la oferta de ocio tales como jardines, salas de reunión o juego, salas de televisión, etc. también es interesante ofrecer algún tipo de servicio añadido como gimnasio o sala de terapias varias, adaptado a personas mayores.

Son todas estas características las que dotan de una personalidad propia a los alojamientos equipamentales diferenciados de los bloques de viviendas al uso, que van dirigidas a los colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social. Por otra parte, los colectivos son muy diferenciados y tampoco podemos homogeneizar respuestas, cada colectivo exige un diseño distinto, propio y adaptado a sus necesidades. Para estos diseños propios habrá que ir muy de la mano de los Servicios Sociales.

Dar una cifra que nos defina el número de demandantes para cada tipo de colectivos no resulta un ejercicio fácil, dado que muchos colectivos son circunstanciales, salvo aquellos que tienen que ver con la edad y su capacidad económica. Como ya hemos mencionado anteriormente, no se dispone de datos de solicitantes de ayuda por parte de los Servicios Sociales

A pesar de ello, no se han identificado inmuebles equipamentales disponibles en el municipio.

3.3. VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Huétor Tajár. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial se sumará la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral. Sobre el estudio de la situación actual se fundamentarán posteriormente las actuaciones a proponer.

3.3.1. VULNERABILIDAD URBANA. INDICADORES

El núcleo de Huétor Tajár presenta una forma irregular, debido sobre todo a la orografía de la zona, y se desarrolla junto al río Genil. Las edificaciones se caracterizan por ser construcciones tradicionales de arquitectura sencilla, en su mayoría de dos alturas y rematadas en cubierta inclinada de teja. Dado que en su mayoría son edificaciones adosadas agrupadas en manzanas cerradas con patio interior, la posibilidad de crecimiento de estas viviendas es muy limitada.

Se ha realizado un trabajo de campo exhaustivo del parque residencial y solares del suelo urbano del municipio de Huétor Tajár. Se han identificado inmuebles propensos de actuación, en virtud de su estado de conservación, tal y como se recoge en los planos anexos. En esta toma de datos se han identificado tanto solares como inmuebles a rehabilitar.

A continuación, se procede a hacer una relación de los datos obtenidos. Se ha distinguido entre solares e inmuebles de propiedad pública o privada. Además, cada solar o inmueble se ha localizado con su dirección y referencia catastral. También se ha indicado la superficie de la parcela que muestra el catastro. Los inmuebles quedan recogidos en el anexo de planimetría, en los planos 02-A: *Viviendas a Rehabilitar*, 02-B: *Viviendas a Rehabilitar* y 02-C: *Viviendas a Rehabilitar*.

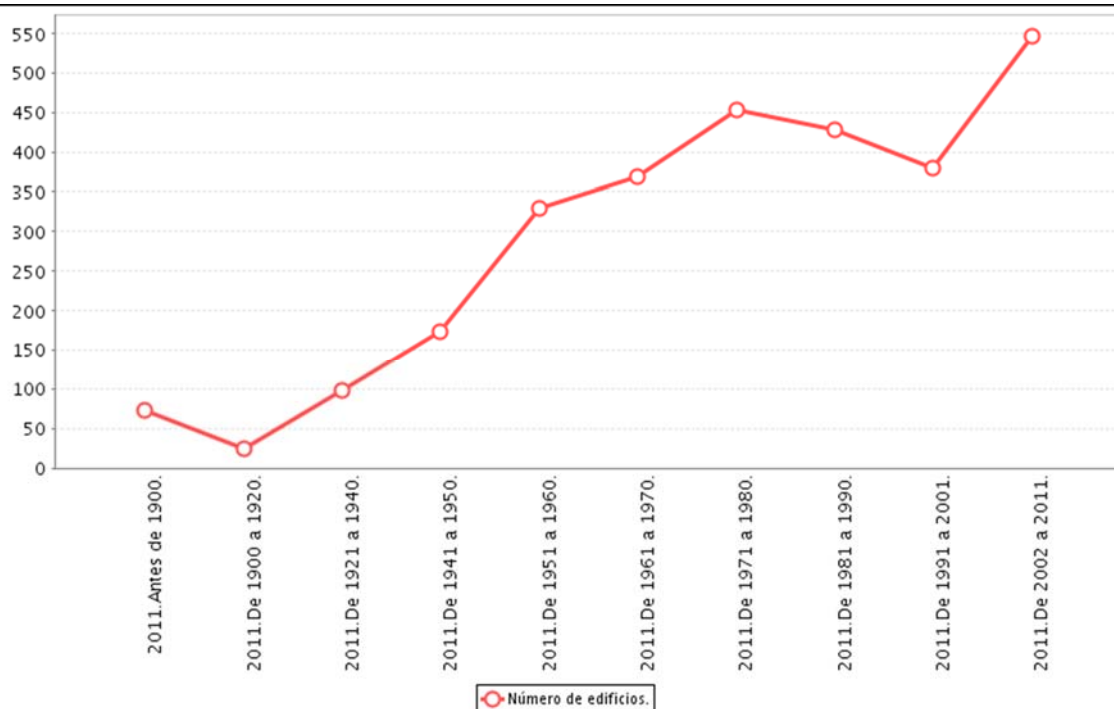
IDENTIFICACIÓN DE SOLARES Y VIVIENDAS A REHABILITAR					
	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	ESTADO DEL INMUEBLE	ACTUACIÓN
Solares Públicos	-	-	-	-	-
Solares Privados	-	-	-	-	-
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	BO ERMITA 02	7772301VG0177A0001DF	58	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 03	7772150VG0177A0001SF	92	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 04	7772302VG0177A0001XF	65	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 05	7772149VG0177A0001UF	81	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 11	7772146VG0177A0001EF	64	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 24	7772312VG0177A0001HF	794	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 27	7772139VG0177A0001DF	65	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 29	7772151VG0177A0001ZF	47	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 31	7772151VG0177A0001ZF	33	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 33	7772137VG0177A0001KF	76	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 37	7772135VG0177A0001MF	66	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 39	7772134VG0177A	89	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 41	7772132VG0177A0001LF	39	Malo	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 02	7673821VG0177D0001AK	119	Regular	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 10	7673825VG0177D0001QK	57	Malo	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 15	7573208VG0177D0001QK	155	Malo	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 28	7673834VG0177D0001OK	144	Malo	Rehabilitación
	CL CALDERON DE LA BARCA 9	7673408VG0177D0001QK	116	Malo	Rehabilitación
	CL CERVANTES 04	7573504VG0177D0001MK	157	Malo	Rehabilitación
	CL CERVANTES 09	7573415VG0177D0001XK	111	Malo	Rehabilitación
	CL CERVANTES 10	7573507VG0177D0001RK	114	Malo	Rehabilitación
	CL CERVANTES 11	7573414VG0177D0001DK	114	Regular	Rehabilitación
	CL CRUZ 32	7774323VG0177D0001YK	117	Malo	Rehabilitación
	CL CRUZ 34	7774324VG0177D0001GK	121	Malo	Rehabilitación
	CL EMPERATRIZ EUGENIA 12	7874119VG0177D0001RK	112	Regular	Rehabilitación
	CL EMPERATRIZ EUGENIA 13	7874812VG0177D0001GK	125	Regular	Rehabilitación
	CL ERAS BAJAS 20	7172516VG0177A0001HF	292	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 06	7772103VG0177A0001MF	60	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 09	7672716VG0177A0001UF	123	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 15	7773610VG0177D0001GK	173	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 18	7772109VG0177A0001IF	68	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 20	7772110VG0177A0001DF	67	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 21	7773607VG0177D0001GK	73	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 25	7773010VG0177D0001FK	114	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 26	7772113VG0177A0001JF	98	Malo	Rehabilitación
	CL ERMITA 29	7773008VG0177D0001MK	199	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 30	7772115VG0177A0001SF	116	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 31	7773007VG0177D0001FK	31	Malo	Rehabilitación
	CL ERMITA 66	7873505VG0177D0001IK	87	Malo	Rehabilitación
	CL ERMITA 74	7873509VG0177D0001ZK	52	Malo	Rehabilitación
	CL ERMITA 76	7873510VG0177D0001EK	61	Regular	Rehabilitación
	CL ESPRONCEDA 1	8259808VG0185G0001XG	291	Regular	Rehabilitación
	CL ESPRONCEDA 3	8259809VG0185G0001IG	222	Regular	Rehabilitación

CL ESPRONCEDA 7	8259811VG0185G0001XG	223	Regular	Rehabilitación
CL FEDERICO GARCIA LORCA 15	7474627VG0177C0001OO	769	Bueno	Rehabilitación
CL FEDERICO GARCIA LORCA 21	7474624VG0177C	861	Bueno	Rehabilitación
CL HERNAN CORTES 21	7574806VG0177D0001SK	31	Malo	Rehabilitación
CL JORGE GUILLEN 08	7673109VG0177D0001ZK	161	Malo	Rehabilitación
CL JORGE GUILLEN 26	7673118VG0177D0001YK	184	Malo	Rehabilitación
CL MANUEL DE FALLA 33	8060116VG0186A0001XQ	216	Malo	Rehabilitación
CL NOBLES 03	7472737VG0177A0001BF	269	Regular	Rehabilitación
CL NOBLES 04	7472502VG0177A0001IF	102	Malo	Rehabilitación
CL NOBLES 09	7472734VG0177A0001HF	171	Regular	Rehabilitación
CL NOBLES 28	7472514VG0177A0001BF	63	Malo	Rehabilitación
CL NOBLES 51	7672733VG0177A0001FF	141	Malo	Rehabilitación
CL NOBLES 66	7572008VG0177A0001AF	53	Regular	Rehabilitación
CL NOBLES 69	7672724VG0177A0001YF	50	Regular	Rehabilitación
CL NOBLES 79	7672721VG0177A0001WF	76	Malo	Rehabilitación
CL OLIVO 06	7773101VG0177D0001PK	121	Regular	Rehabilitación
CL OLIVO 31	7874112VG0177D0001PK	69	Malo	Rehabilitación
CL PEDRO SALINAS 23	7473217VG0177C0001JO	74	Regular	Rehabilitación
CL PORTOCARRERO 34	7674316VG0177D0001QK	73	Malo	Rehabilitación
CL RAFAEL ALBERTI 23	7773803VG0177D0001PK	57	Malo	Rehabilitación
CL RAFAEL ALBERTI 33	7774709VG0177D0001LK	90	Malo	Rehabilitación
CL RAMON Y CAJAL 13	7473223VG0177C0001ZO	480	Malo	Rehabilitación
CL RAMON Y CAJAL 15	7473222VG0177C0001SO	458	Malo	Rehabilitación
CL RAMON Y CAJAL 39	7673220VG0177D0001QK	126	Malo	Rehabilitación
CL RAMON Y CAJAL 68	7873701VG0177D0001EK	106	Malo	Rehabilitación
CL SAN ANTONIO 09	7874524VG0177D0001GK	55	Regular	Rehabilitación
CL SAN JOAQUIN 05	7874110VG0177D0001GK	82	Malo	Rehabilitación
CL SOL 04	7874529VG0177D0001FK	104	Malo	Rehabilitación
CL SOL 08	7874531VG0177D0001TK	100	Malo	Rehabilitación
CL SOL 16	7874823VG0177D0001KK	80	Malo	Rehabilitación
CL SOL 32	7874831VG0177D0001JK	165	Malo	Rehabilitación

3.3.2. PARQUE DE VIVIENDAS. ESTADO DE CONSERVACIÓN E INFRAVIVIENDA

Con la recopilación de la información facilitada por el censo de Población de viviendas del año 2011, las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, y con el trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Huétor Tajar, se puede elaborar un primer diagnóstico del mismo. Se incluye además un análisis del mercado de vivienda, de la demanda y de la oferta en la localidad y su evolución, teniendo en cuenta especialmente la situación de la vivienda protegida.

En los primeros años del siglo XX se produjo un decrecimiento en la crecimiento de la población, lo que llevó a un descenso en la construcción de viviendas nuevas. Esta tendencia cambia a partir de los años 20, desde cuando comienza a crecer de forma continua la construcción de viviendas en el municipio. Solo se observa una caída en la construcción de viviendas a partir de los años 70, cuando la población del municipio se estabiliza. En la primera década del siglo XXI, con la corriente del auge de la construcción en el país, se alcanza el máximo valor de viviendas construidas, en total 547 viviendas.



EVOLUCIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Como se puede observar en la gráfica, la mayor parte del parque de viviendas de Huétor Tajar son antiguas, construidas principalmente entre las décadas de los 70 y los 80, por lo que necesitarán rehabilitación y reformas.

DENSIDAD DE VIVIENDAS

La densidad de vivienda es directamente proporcional al número de habitantes.

Municipio	Unidad Poblacional	Población Total
18164 - Huétor Tajar	Huétor Tajar	10.075
	Diseminado	161
	TOTAL	10.236

HABITANTES POR NÚCLEOS DE POBLACIÓN. Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

El parque de viviendas, como la población, se centra en el núcleo urbano de Huétor Tajar.

Huétor Tajar	Solares	Parcelas edificadas	Total
Nº de Parcelas	1.680	3.635	5.315
Superficie de Parcelas (m2)	792,25	944,21	1.736,63

PARCELARIO Y SUPERFICIES. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Tras la visita a los núcleos, no se han contabilizado solares públicos.

ANÁLISIS DE LAS CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Analizadas las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

Número de viviendas

El número de viviendas censadas en Huétor Tajar en 2017 es de 4.841. La mayor parte de las viviendas son principales (74,84%), pero cabe destacar el alto porcentaje de viviendas vacías (22,39%).

Tipo de Vivienda	Principal	Secundaria	Vacía	TOTAL
Nº de Viviendas	3.623	134	1.084	4.841

CENSO DE VIVIENDAS (CENSO DE 2011) Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Antigüedad

Según los datos de la evolución de la construcción de viviendas en la localidad por periodos decenales, del Censo de Vivienda del 2011, y con los datos de licencias de los últimos 10 años aportados por el ayuntamiento, se deduce: de las 4.841 viviendas censadas actualmente, un 40% se construyeron antes de los años 80 del siglo XX, es decir, tienen más de 30 años de antigüedad.

Estado de conservación

Se han considerado las viviendas principales y secundaria existentes.

Estado de conservación del edificio	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso	TOTAL
Número de edificios	2.096	640	126	13	2.875

EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA POR ESTADO (CENSO DE 2011). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Según los datos obtenidos del año 2011, se observa que el 72,90% de las viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 22,26% tiene alguna deficiencia, y el 4,38% están en mal estado.

Como se ha indicado anteriormente, se ha realizado un trabajo de campo en los núcleos contabilizando las viviendas en mal estado y en ruinas. Esta toma de datos ha sido cotejada por los servicios municipales. Para la detección de viviendas a rehabilitar o ruina, se ha realizado una inspección visual exterior de las edificaciones, por lo tanto, no se han podido contabilizar las viviendas que tuvieran alguna deficiencia en su interior.

Número de habitaciones por vivienda.

Según los datos del IECA, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro. Se observa que existe un alto porcentaje de viviendas con más de 5 habitaciones.

Nº de Habitaciones	1 hab.	2 habs.	3 habs.	4 habs.	5 habs.	6 habs.	7 habs.	8 habs.	9 habs.	10 o más habs.	TOTAL
Nº de Viviendas	7	40	201	699	1.028	561	201	93	43	35	3.883

VIVIENDAS SEGÚN NÚMERO DE HABITACIONES (CENSO DE 2011). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Número de edificios por número de plantas

La mayor parte de las edificaciones destinadas a viviendas son de dos plantas de altura, seguidas en número por las viviendas de tres plantas.

Nº de Plantas	1	2	3	4	5	TOTAL
Nº de Inmuebles	244	2.242	1.374	1.064	14	4.938

NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS (CENSO DE 2011). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el IECA a fecha 2011 se puede afirmar que del total de edificios destinados a vivienda la mayor parte de la edificación es de 2 y 3 plantas, lo que representa un 73,23% del total de los edificios de Huétor Tajar, siendo los de dos plantas de altura los más numerosos, 45,40% del total de edificios.

Accesibilidad en los edificios

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada vivienda sin ayuda de otra persona. Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa.

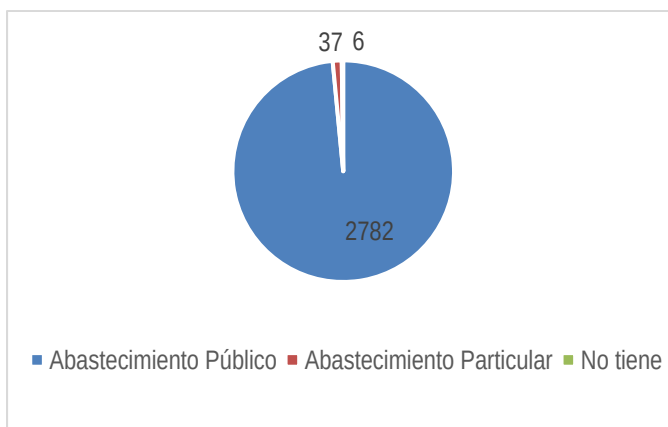
Accesibilidad	Sí es accesible	No es accesible	TOTAL
Nº de Viviendas	633	4.305	4.938

NÚMERO DE VIVIENDAS POR ACCESIBILIDAD AL EDIFICIO (CENSO DE 2011). Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (SIMA)

INSTALACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS

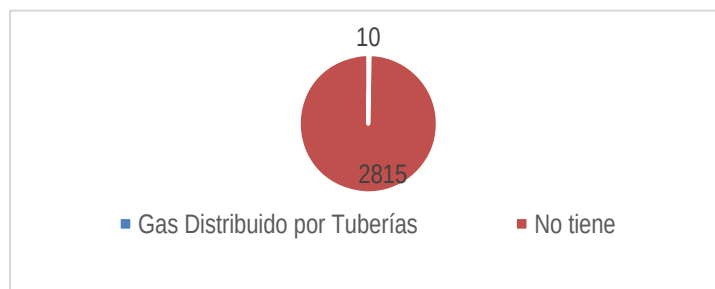
Instalación de agua corriente

De los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, el 98,47% de los hogares existentes en Huétor Tajar cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal. No se dispone de los datos de inmuebles desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas que no disponen de agua corriente ni de las viviendas con agua corriente por abastecimiento privado de pozos o depósitos, que representan en su total un 1,30%.



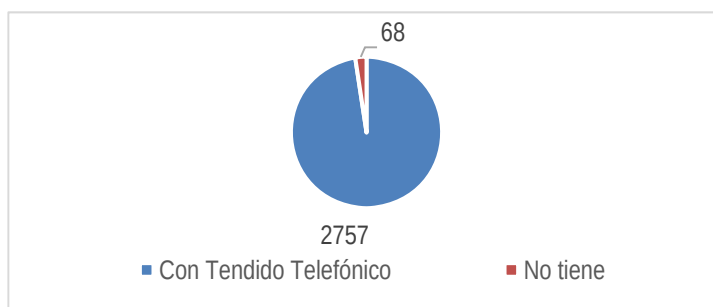
Disponibilidad de gas

De los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, la mayoría de las viviendas de Huétor Tajar no disponen de instalación de gas por tubería, tan sólo un 0,35% sí tienen instalación de gas.



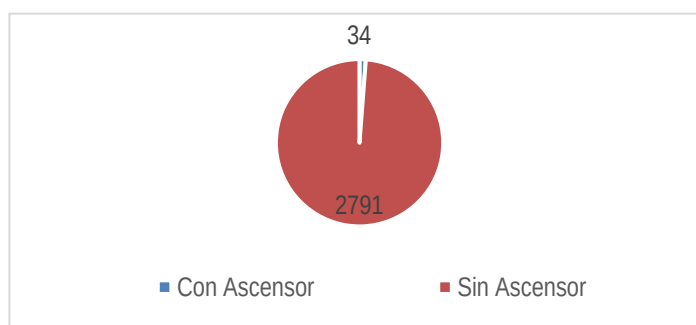
Instalación tendido telefónico

Según los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, dentro del municipio de Huétor Tajar, se comprueba que disponen de tendido telefónico el 97,59% de las viviendas. El 2,41% restante del parque de viviendas no les llega línea telefónica.



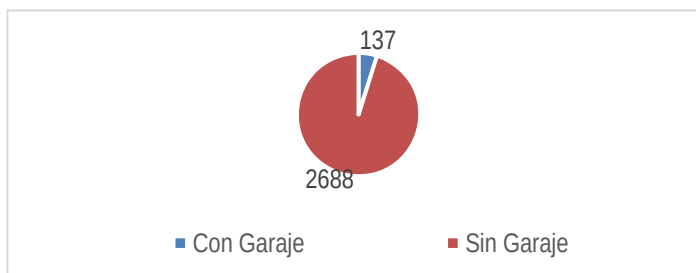
Disponibilidad de ascensor

Según los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, consta instalación de ascensor en el 1,20% de las viviendas del municipio. Las viviendas plurifamiliares de edificios de 2 y 3 alturas deben contar todas con ascensor para favorecer la accesibilidad a las personas con movilidad reducida.



Garajes

De los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, se obtiene que, de los inmuebles destinados a vivienda existentes en Huétor Tajar, solo 137 disponen de garaje o cochera para vehículos, lo que representa un 4,85% del total.



DETECCIÓN DE INFRAVIVIENDA

De conformidad con el artículo 155 de la LOUA los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una instancia en el Ayuntamiento de Huétor Tajar o por una denuncia en la policía municipal.

Una vez que se ha registrado la denuncia, desde el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, se envía un técnico municipal al inmueble a realizar una visita de inspección, en la que normalmente se ponen en contacto con el titular de la denuncia, que facilita el acceso a la vivienda. Realizada la inspección, se emite un informe técnico a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordena la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso efectivo legítimo y le comunica a la propiedad el plazo para su subsanación. Cumplido el plazo de la notificación correspondiente, el técnico vuelve a visitar el inmueble para asegurarse de que todo se ha subsanado, y en su caso se emite el informe favorable con el que se cierra el expediente.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

Según el Decreto 141/2016, artículo 63, podrán ser objeto de financiación con cargo del Programa de Transformación de Infravivienda, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad:

1. La subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de:
 - a) Los elementos de cimentación y estructura.
 - b) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.
 - c) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.
2. La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante

En el mismo decreto, en el Artículo 64, se establece que podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

La infravivienda en el municipio de Huétor Tajar tiene una relevancia significativa, ya que existen viviendas muy antiguas y en mal estado de conservación. El Ayuntamiento en la actualidad no dispone de ningún registro de la Infravivienda del municipio, pero si tiene conocimiento, a través de los servicios sociales, de la existencia de algunos inmuebles susceptibles de dicha categoría. En virtud a lo establecido en el art. 62 del Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se ha recopilado la siguiente información para la elaboración del mapa urbano de infravivienda en Andalucía:

A) Localización y delimitación geográfica de la zona

Tras la inspección realizada en el municipio, y la información aportada por el Ayuntamiento, se han identificado inmuebles en condición de infravivienda en:

- *Barrio Ermita*, los inmuebles nº 13 y 15.
- *Calle Antonio Maura*, inmueble nº 26.
- *Calle Carlos Cano*, inmuebles nº 5 y 6.
- *Calle Ermita*, inmueble nº 60.
- *Calle Hernán Cortés*, inmueble nº 15.
- *Calle Jorge Guillén*, inmueble nº 6.
- *Calle Sol*, inmueble nº 18.

La situación de estos inmuebles está indicada en los planos *02-D Infraviviendas* y *02-E: Infraviviendas* de la presente memoria.

B) Circunstancias que la caracterizan respecto a su entorno

Las viviendas se encuentran integradas dentro de la morfología urbana de la zona, correspondiéndose con viviendas unifamiliares adosadas dispuestas en manzana cerrada con patios interiores.

Las viviendas identificadas destacan por tener fachadas en muy mal estado, con grietas, fisuras, desprendimiento de cubiertas y falta o ausencia de cerramientos fijos y practicables (puertas y ventanas). Presentan fallos estructurales y muy mala conservación, y en algunos casos, cerramientos provisionales a base de telas, persianas enrollables y chapas de uralita.

Se ha recogido documentación fotográfica de las viviendas identificadas en los planos *02-D Infraviviendas* y *02-E: Infraviviendas* de la presente memoria

C) Cuantificación del número de infraviviendas que la integran

Como ya se ha expresado en el apartado A), se ha identificado un total de 9 inmuebles unifamiliares, por lo que resulta un total de 9 infraviviendas.

D) Tipologías residenciales

Los inmuebles identificados responden al esquema tradicional de la zona, siendo viviendas unifamiliares, de dos alturas, adosadas formando una manzana cerrada con patio interior, y rematadas con cubierta inclinada a dos aguas. En muchos casos, las cubiertas se han desprendido y encontramos cubiertas de uralita y plásticos, tal y como se aprecia en la documentación fotográfica de los planos *02-D Infraviviendas* y *02-E: Infraviviendas*.

E) Condiciones de las edificaciones

Los inmuebles identificados presentan muy mal estado de conservación, evidenciando graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos. Destacan las siguientes situaciones: desprendimientos de forjados y cubiertas; desprendimientos, oquedades y fisuras en fachadas; ausencia de cerramientos practicables; presencia de vegetación en cubiertas y fachadas; ausencia de capas de terminación en la envolvente exterior del edificio (fachadas y cubiertas); empleo de materiales no aptos para construcción en la configuración exterior de los inmuebles (chapas de uralita, telas, persianas enrollables, cuerdas, etc).

F) Regímenes de tenencia

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Huétor Tajar, las viviendas identificadas se corresponden con inmuebles privados en regímenes de propiedad.

G) Características socio-económicas y circunstancias familiares de la población residente

Según la información aportada por los servicios sociales del Ayuntamiento de Huétor Tajar, las viviendas identificadas están ocupadas por familias de con pocos recursos, compuestas en su mayoría por núcleos familiares de 3 o 4 personas. Se desconoce por parte de este ayuntamiento la existencia de menores de edad en los inmuebles en cuestión

H) Necesidades de intervención

En base al estudio realizado en la zona, encontramos necesario la rehabilitación integral y el acondicionamiento de los inmuebles seleccionados para que recuperen las condiciones mínimas exigibles de seguridad, habitabilidad e higiene, con especial atención a la solución de los problemas estructurales existentes en los inmuebles.

I) Cuadro resumen

A continuación, se ha elaborado un cuadro resumen con la información específica de cada inmueble identificado, en base a los apartados anteriormente indicados.

IDENTIFICACIÓN DE INFRAVIVIENDA										
EDIFICACIONES	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	Nº DE VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	REGIMEN DE TENENCIA	CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES	NECESIDADES DE INTERVENCIÓN	ACTUACIÓN
Inmuebles Privados	BO ERMITA 13	7772145VG0177A0001JF	47	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	BO ERMITA 15	7772144VG0177A0001JF	106	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 26	7673833VG0177D0001MK	104	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 4 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL CARLOS CANO 5	8160102VG0186A0001UQ	315	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 2 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL CARLOS CANO 6	8160104VG0186A0001WQ	154	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 2 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL ERMITA 60	7873502VG0177D0001RK	83	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL HERNAN CORTES 15	7574809VG0177D0001HK	86	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL JORGE GUILLEN 06	7673108VG0177D0001SK	103	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 4 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL SOL 18	7874824VG0177D0001RK	137	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares. La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

El municipio de Huétor Tajar ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Asimismo, este municipio, dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Con el Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

Las obras de mantenimiento que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeada por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.

Con la entrada en vigor del RD 233/2013 de 5 de abril, en el art. 33.2 se regula el informe de evaluación del edificio que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación, es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes de los edificios, sustitución de equipos carpinterías, etc... del que se prevé que se impulsara con el desarrollo del Plan Nacional de Rehabilitación.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2015, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. Dicha Orden tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

No se nos ha facilitado informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación de la normativa técnica de la edificación, para poder analizar los ámbitos de especial problemática en este sentido.

3.3.3. ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Como se ha comentado con anterioridad, tras la reunión mantenida con los servicios del Ayuntamiento y tras la inspección visual realizada por el núcleo urbano, se han detectado inmuebles susceptibles de actuación en el municipio, siendo algunos susceptibles de rehabilitación integral, dado que son edificaciones en muy mal estado. Se ha elaborado la siguiente tabla con los inmuebles identificados.

Las edificaciones quedan recogidas también en el anexo de planimetría, en los planos 02-A: *Viviendas a Rehabilitar*, 02-B: *Viviendas a Rehabilitar* y 02-C: *Viviendas a Rehabilitar*.

IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL					
	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	ESTADO DEL INMUEBLE	ACTUACIÓN
Inmuebles Privados	BO ERMITA 01	7772101VG0177A0001TF	29	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	BO ERMITA 06	7772303VG0177A0001IF	40	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	BO ERMITA 09	7772147VG0177A0001SF	101	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	BO ERMITA 17	7772143VG0177A0001XF	58	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL CALDERON DE LA BARCA 7	7673409VG0177D0001PK	103	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL CARLOS CANO 2	8160105VG0186A0001AQ	209	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL CRUZ 12	7773212VG0177D0001JK	137	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ERMITA 05	7672718VG0177A0001WF	72	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ERMITA 10	7772105VG0177A0001KF	67	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ERMITA 16	7772108VG0177A0001XF	51	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ERMITA 56	7873501VG0177D0001KK	48	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL HERNAN CORTES 12	7573221VG0177D0001KK	133	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL HERNAN CORTES 13	7574810VG0177D0001ZK	109	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL MIGUEL HERNANDEZ 13	8259807VG0185G0001DG	525	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL PORTOCARRERO 18	7673226VG0177D0001OK	71	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SAN ANTONIO 23	7874517VG0177D	80	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SAN JOAQUIN 07	7874109VG0177D0001PK	65	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SAN JOAQUIN 08	7874208VG0177D0001TK	55	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SAN JOAQUIN 22	7874215VG0177D0001KK	84	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SOL 06	7874530VG0177D0001LK	92	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SOL 28	7874829VG0177D0001EK	154	Muy Malo	Rehabilitación Integral

3.4. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

3.4.1. ANÁLISIS DE PLANEAMIENTO

PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA

La Comunidad Autónoma de Andalucía, desde su Plan de Ordenación del Territorio, apuesta por una política territorial basada en un desarrollo equilibrado, solidario y sostenible. Con este fin, el POTA marca los objetivos del modelo territorial a seguir, a los que debe atender la política de vivienda en su entorno comunitario. A saber:

- Consolidar Andalucía como un territorio articulado físicamente, integrado económicamente y cohesionado socialmente en el marco de la comunidad española y europea.
- Servir de referencia y favorecer un desarrollo y aprovechamiento de las capacidades y valores propios del conjunto de la región y cada una de sus partes, en la perspectiva de la plena integración en el territorio de las redes y de la sociedad de la información y conocimiento a escala global.

El PMVS, en coherencia con el planeamiento municipal y con el modelo territorial andaluz, debe integrar y respetar los siguientes principios orientadores, identificando adecuadamente el nivel de articulación municipal correspondiente:

- La diversidad natural y cultural del territorio de Andalucía.
- El uso más sostenible de los recursos.
- La cohesión social y el equilibrio territorial.
- La integración y cooperación territorial.

Apoyándose, a su vez, en los siguientes referentes territoriales, que marcan la categorización y capacidad de las ciudades:

- El Sistema de Ciudades.
- El sistema de Articulación Regional.
- La Zonificación del Plan.

Partiendo de estos referentes, el sistema de ciudades andaluz establece una diferenciación de ámbitos territoriales como estructuras de asentamientos en las que recae la responsabilidad de organizar el territorio comunitario:

- Sistema polinuclear de Centros Regionales.
- Las redes de Ciudades Medias.
- Las Redes Urbanas en áreas rurales.

En consecuencia, el Modelo territorial establecido por el POTA por medio de sistema de ciudades, constituye la estructura esencial a partir de la cual se diseña la propuesta global de vertebración del territorio regional. Y esto lo hace desde la articulación de:

- Nueve Centros Regionales
- La franja litoral

- Las Redes de Ciudades Medias

- Las Áreas Rurales de montaña

En coherencia con todo lo afirmado, los procesos de urbanización deben garantizar sostenibilidad, calidad de vida e integración social, a lo que habrá que atenderse desde la programación de la política municipal de vivienda. El funcionamiento adecuado de los diferentes componentes del Sistema de Ciudades está en gran parte supeditado al logro de unos altos niveles de calidad del medio urbano en el que vive la población. Niveles que tienen que ver con la calidad del espacio urbanizado, la sostenibilidad ecológica de la ciudad y la cohesión social interna. Sobre todo, ello incide el parque municipal de la vivienda.

El POTA considera esa triple dimensión a seguir desde el Planeamiento Municipal, y formula un conjunto de líneas estratégicas y medidas que habrán de tenerse en cuenta a la hora de diseñar la política municipal de vivienda, que hacen referencia a:

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irracional de recursos naturales.

- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptado a las diferentes situaciones de partida que no presenta el espacio urbano andaluz.

- Una consideración particularizada a los procesos de urbanización de los asentamientos rurales y su correcta integración con el medio y el paisaje.

El POTA refiere, además, de manera pormenorizada, los requisitos y condiciones que han de darse para que se produzca una mayor inserción de los diferentes usos en la ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.

La mejora de la movilidad urbana incide fundamentalmente en determinaciones relativas a un modelo de ciudad que favorezca condiciones de proximidad, diversidad y complejidad en la trama urbana, con un peso cada vez mayor de los transportes públicos y los medios colectivos no motorizados de movilidad.

La integración social en el espacio urbano exige, por último, una actuación coordinada. La política territorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en el campo de la vivienda y los equipamientos sociales. La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el POTA a través de determinaciones relativas a la mejora del balance ecológico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de energía, el agua y los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión, sobre lo que incide directamente en el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de futuras viviendas.

LA VIVIENDA EN LA PLANIFICACIÓN SUBREGIONAL

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son un instrumento que tienen como principal objetivo el establecimiento de los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares.

LA LEY DE ORDENACIÓN Y LOS PLANES DE VIVIENDA

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus más de catorce años de vigencia, ha sido modificada mediante Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y la Ley 1/2006, de 16 de mayo y la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, con el objetivo principal de vincular la construcción de vivienda protegida y la promoción de suelo, enfocando ésta, fundamentalmente, al aumento de la oferta de la primera. Asimismo, la Ley 7/2002 ha sido modificada por la Ley 11/2010 de 3 de diciembre de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad, que modifica la letra d) del apartado 2 del artículo 75, que regula el destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos del suelo. Recientemente la Ley 2/2012 de 30 de enero, en materia de vivienda:

- Conecta en la línea de la Ley 1/2010 del derecho a la vivienda, las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales, que deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.

- Permite la compensación económica de la reserva de suelo, siempre que se trate de ámbitos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas, y se justifique en el planeamiento general, de acuerdo con las previsiones de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de población del municipio. De esta, forma se facilita la reconducción a la legalidad urbanística de aquellos asentamientos urbanísticos surgidos al margen de planeamiento urbanístico municipal cuando proceda su incorporación al mismo.

- La reforma de la LOUA, prevé que los Planes Generales de Ordenación Urbana establezca como determinación estructural una horquilla de densidad en varios tramos, permitiendo que la fijación exacta del número de viviendas sea una determinación pormenorizada y, por tanto, de competencia municipal.

3.4.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El objeto del presente punto es la descripción del trabajo de análisis que se ha realizado en el ámbito del Estudio de Oferta de Vivienda Protegida del municipio, en función de la normativa urbanística local establecida en las NNSS de Huétor Tajár.

CLASIFICACIÓN Y CATEGORÍAS DE SUELO

Suelo Urbano:

La adaptación considera como suelo urbano al clasificado como tal por la Revisión de las NNSS, además del suelo urbanizable programado del mismo que ha sido transformado en su proceso de ejecución, tanto a nivel jurídico (ha finalizado la tramitación del planeamiento de desarrollo procediéndose a su adecuada reparcelación), y a nivel físico (ha culminado el proceso de urbanización y transformación física de los suelos), teniendo en cuenta que la urbanización debe estar concluida en los términos señalados en el art. Del T.R. de la Ley de Suelo.

Suelo Urbano Consolidado

La adaptación considera que el suelo urbano clasificado por las NNSS vigentes es consolidado en las siguientes circunstancias:

- o Todo suelo urbano que reúna los requisitos establecidos en los artículos 13 y 25 de la Revisión de las NNSS, es consolidado. Y esto con independencia de que la LOUUA hubiera permitido considerar parte de él como no consolidado según las previsiones de su artículo 45.2.B.b, y teniendo también en cuenta que puede responder a situaciones de actuaciones de dotación según el contenido del artículo 14.1.b del T.R. de la Ley del Suelo. Ahora bien, el hecho de que el Ayuntamiento no hiciera uso de la posibilidad, en su momento, de considerar parte de este suelo como suelo no consolidado a tenor de la previsión de la Disposición transitoria 1 de la LOUA, aconseja mantenerlo todo en el ámbito del suelo consolidado atribuyendo a sus titulares los derechos derivados del régimen jurídico aplicable.

En esta categoría se incluyen también el suelo en Transición, el cual y de acuerdo a la definición que se incluye en el Capítulo 4 del Título IV de la Revisión de las NNSS se define con los desarrollos anteriores a la Revisión de las NNSS y que no habían culminado el proceso urbanizador al aprobarse la Revisión de las NNSS. A día de hoy dado que dichos suelos reúnen los requisitos establecidos en los Art. 13 y 25 de la Revisión de las NNSS, y en el Art.45.1 de la LOUA.

- o Se considera también como suelo urbano consolidado todo el suelo urbano delimitado por la Revisión de las NNSS en Unidades de Ejecución y que hayan sido transformadas según las previsiones del planeamiento vigente tanto física como jurídicamente.
- o Se considera suelo urbano consolidado el incluido por la Revisión de las NNSS en Sectores de suelo urbanizable programado que hayan sido transformados según las previsiones del planeamiento vigente tanto física como jurídicamente.

Se incluye en esta clasificación, el ámbito de unidades de ejecución, en las cuales se ha tramitado y aprobado el instrumento de gestión y se ha ejecutado la urbanización. Los ámbitos de unidades de ejecución que se consideran como suelo urbano consolidado son:

- U.E.-1 del núcleo de Huétor Tajar
- U.E.-6 del núcleo de Huétor Tajar
- U.E.-9 del núcleo de Huétor Tajar
- U.E.-10 del núcleo de Huétor Tajar
- U.E.-12 del núcleo de Huétor Tajar
- U.E.-13 del núcleo de Huétor Tajar
- PP.- VR 1 del núcleo de Huétor Tajar
- PP.- VR 3 del núcleo de Huétor Tajar
- PP.- Sector 1 del núcleo de Huétor Tajar

Suelo Urbano No Consolidado

Se consideran dos posibilidades dentro de esta categoría de suelo:

- o Suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada que incluye todas las áreas de suelo urbano delimitado por la Revisión de las NNSS en Unidades de Ejecución y que tienen aprobado el planeamiento de desarrollo conforme a las previsiones de las mismas sin que hasta la fecha en la que se redacta la presente Adaptación se haya producido su transformación física y/o jurídica en los términos señalados para el suelo urbano consolidado.

Se considera incluida en esta categoría de suelos las Unidades de Ejecución nº 2 de suelo Industrial y nº 8 de suelo Residencial.

La revisión de las NNSS de Huétor Tajar, para los suelos urbanos incluidos en Unidades de Ejecución prevé la ordenación pormenorizada de los mismos consistente en:

- Establecer las alineaciones de los viales.
 - Establecer la localización de las zonas verdes y espacios libres de uso público.
 - Establecer la localización de los suelos destinados a dotaciones.
 - Establecer la superficie neta destinada a parcela edificable.
 - Establecer la superficie de parcela neta edificable constitutiva del 10% del aprovechamiento lucrativo.
 - Establecer la superficie de parcela neta edificable destinada a aprovechamiento privado.
 - Fija además la Ordenanza de Aplicación, en la que se establece como edificabilidad la resultante de aplicar las condiciones de ordenación.
- o Suelo no consolidado sin ordenación pormenorizada que incluye en esta subcategoría todo el suelo incluido por la Revisión de las NNSS en áreas delimitadas por Unidades de Ejecución que no tienen aprobado el planeamiento de desarrollo conforme a las previsiones establecidas en la Revisión de las NNSS. Para este tipo de suelo la adaptación ajusta las determinaciones de las NNSS en función de los estándares de calidad previstos en el artículo 17 de la LOUA, y determina la reserva mínima de edificabilidad destinada en el suelo de uso global residencial para viviendas de protección pública. Por tanto, salvo justificación expresa de su imposibilidad, las condiciones exigibles del suelo incluido en estos ámbitos en adelante será:
 - Edificabilidad de carácter lucrativo máxima: 1,30 m²/m².
 - Número máximo de viviendas: 100 viv./Ha.
 - Reservas de suelo para dotaciones, la que sea mayor resultado de la establecida en la ficha de la Revisión de las NNSS vigente, o el resultado de la aplicación de los estándares del artículo 17 de la LOUA.

- En supuestos justificados se exceptiona la actuación de la obligación de reservar el 30% de la superficie construida de uso residencial para su destino a vivienda de protección pública. En cualquier caso, la adaptación justificara que esta subcategoría de suelo, en su conjunto, cumple las reservas con destino a vivienda de protección pública exigida por la LOUA.

En esta clase y categoría de suelo existen los siguientes ámbitos:

- U.E.-2 de Huétor Tajar
- U.E.-3 de Huétor Tajar
- U.E.-4 de Huétor Tajar
- U.E.-5 de Huétor Tajar
- U.E.-7 de Huétor Tajar
- U.E.-8 de Huétor Tajar
- U.E.-11 de Huétor Tajar
- U.E.-14 de Huétor Tajar
- PERI 1 de Huétor Tajar

Suelo urbanizable ordenado

Se considera en esta categoría todo suelo incluido por el Plan General en sectores de suelo urbanizable programado, que tengan el correspondientes Plan Parcial aprobado, y no haya transformado el suelo a nivel físico (obras de urbanización recepcionadas) y/o jurídico (reparcelación aprobada). Este suelo mantendrá las determinaciones del Plan Parcial aprobado en cuanto a estándares de dotaciones (reflejadas en la propia ordenación del Plan).

En esta clase y categoría de suelo existen los siguientes ámbitos:

- PP – Sector 2 de Huétor Tajar

Suelo urbanizable sectorizado

Se incluye en esta categoría de suelo al suelo urbanizable programado por las vigentes NNSS para el que no se haya aprobado el correspondiente Plan Parcial. En este suelo la adaptación mantiene el aprovechamiento establecido por las NNSS vigentes y el destino de los suelos a satisfacer la demanda de viviendas de promoción pública en el único sector de suelo urbanizable de uso residencial sin ordenación pormenorizada existente.

En esta clase y categoría de suelo existen los siguientes ámbitos:

- PP – VR 2 de Huétor Tajar

Suelo urbanizable no sectorizado

En el municipio de Huétor Tajar no existe ningún ámbito con esta categoría de suelo.

Suelo No Urbanizable:

Se asimilan las categorías de suelo no urbanizable previstas por el Plan General a las establecidas por la LOUA.

- De protección especial por legislación específica.
- De protección especial por planificación territorial y urbanística.
- De carácter natural o rural.
- Hábitat Rural Diseminado.

3.5. RÉGIMEN DE TENENCIA, TITULARIDAD Y USO

TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS Y NÚMERO DE VIVIENDAS

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Huétor Tajar, se desconoce si hay promociones de vivienda pública en el municipio.

RÉGIMEN DE TENENCIA Y NÚMERO DE VIVIENDAS

De los datos extraídos del Censo de 2011, el régimen de tenencia mayoritario en el municipio de Huétor Tajar es propiedad por compra, totalmente pagada. Según los datos, existen muy pocos arrendamientos, y la mayor parte de las viviendas son en propiedad, representando el 60,44%. De las viviendas en propiedad, el 74,14% se han pagado totalmente y el 13,46% tienen pagos pendientes.

Régimen de tenencia	Propia por herencia o donación	Propia por compra, totalmente pagada	Propia por compra, con pagos pendientes	Alquiler	Cedida, gratis o a bajo precio	Otra forma	No Procede	Total
Huétor Tajar	291	1.740	316	93	213	255	975	3.883

VIVIENDAS PRINCIPALES SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA (CENSO DE 2011). Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE)

TIPOS DE USO (PRINCIPAL, SECUNDARIO Y SIN USO)

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 4.842 viviendas, de las cuales el 74,85% son viviendas habituales, 2,77% viviendas secundarias y 22,38% viviendas están vacías.

Huétor Tajar	Vivienda Principal	Vivienda Secundaria	Viviendas Vacías
Censo 2001	2.908	167	768
Censo 2011	3.624	134	1.084

Atendiendo a los datos, se puede apreciar un incremento notable de viviendas principales, y un descenso de las secundarias. Destaca sobre todo el alto número de viviendas vacías.

VIVIENDA PÚBLICA

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Huétor Tajar, no existe vivienda de titularidad pública pertenecientes al Ayuntamiento y a otras administraciones en el municipio.

VIVIENDAS DESTINADAS PARA LA VENTA

A fecha de abril de 2018, en diferentes portales de internet encontramos a disposición 105 viviendas en el municipio para su venta. No se tiene conocimiento de otras viviendas en venta.

VIVIENDA DESHABITADAS

Como se ha descrito con anterioridad, durante el trabajo de campo llevado a cabo en el municipio y las conversaciones mantenidas con el ayuntamiento, se han contabilizado varias viviendas deshabitadas. Este trabajo de campo se realiza en función de una visita al municipio y después de observar las distintas viviendas desde el exterior por lo que no se puede asegurar que dichas viviendas estén realmente deshabitadas. Es voluntad de este ayuntamiento rehabilitar estos inmuebles y canalizarlos para satisfacer la demanda de vivienda en el municipio.

Las viviendas identificadas en cuestión han sido recogidas en el siguiente cuadro:

IDENTIFICACIÓN DE SOLARES, VIVIENDAS VACÍAS					
	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	ESTADO DEL INMUEBLE	ACTUACIÓN
Solares Públicos	-	-	-	-	-
Solares Privados	PS REDONDA 88	6375638VG0167E	465	-	Edificación
	CL ANA MARIA MATUTE 38	6576941VG0167F	200	-	Edificación
	CL CORDOBA PARCELA 60	7177937VG0177G	158	-	Edificación
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	CL ANA MARIA MATUTE 29	6674034VG0167D	231	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ALMERIA 23	6974526VG0167D	128	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ALFONSO CUESTA 10	7175112VG0177E	177	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 88	7077712VG0177G	199	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ANCHA 75	7175404VG0177E	268	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 57	7174420VG0177C	226	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL REYES CATOLICOS 1	7274508VG0177C	154	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 61	7174409VG0177C	378	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 63	7174410VG0177C	304	Regular	Rehabilitación
	CL ALVARO DE LUNA 21	7274505VG0177C	219	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 64	7274504VG0177C	120	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 54	7273310VG0177C	182	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 52	7273309VG0177C	179	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 49	7173407VG0177C	199	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 45	7272008VG0177A	575	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 42	7272210VG0177A	201	Bueno	Rehabilitación Puntual
	PZ ESPAÑA 3	7272212VG0177A	201	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 32	7371053VG0177A	26	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 21	7271312VG0177A	214	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ANCHA 22	7371048VG0177A	149	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 20	7371047VG0177A	134	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 15	7271315VG0177A	315	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 14	7371044VG0177A	343	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 12	7371043VG0177A	493	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 10	7371042VG0177A	90	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 5	7271320VG0177A	468	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 11	7271317VG0177A	294	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 2	7371038VG0177A	430	Regular	Rehabilitación
	CL ALFREDO NOBEL 49	7476113VG0177E	182	Regular	Rehabilitación
	CL AMERICO CASTRO 4	8161601VG0186A0001MQ	145	Regular	Rehabilitación
	CL AMERICO CASTRO 14	8161607VG0186A0001IQ	232	Regular	Rehabilitación

La mayor parte de los inmuebles vacíos se encuentran en calle Ancha. Muchos de ellos se encuentran en buen estado de conservación, por lo que sólo necesitan rehabilitaciones puntuales para su puesta a punto y apertura a la necesidad de vivienda del municipio.

Los inmuebles están recogidos en el anexo de planimetría de la presente memoria, en los *planos 02-F: Viviendas Vacías y 02-G: Viviendas Vacías*.

PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. Se ha procedido a la contabilización de las viviendas municipales que podrían ofertarse como viviendas protegidas, y de los solares municipales donde se podrían construir también dichas viviendas.

Patrimonio Municipal de viviendas

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Huétor Tajar, se dispone en la actualidad de 3 viviendas pertenecientes al patrimonio municipal, que pueden disponerse como oferta de viviendas protegidas.

- o Se trata de 3 viviendas incluidas dentro del recinto del Colegio Público San José de Calasanz, situadas en calle San Juan 53, destinadas a viviendas para maestros. Se encuentran en un edificio exento dentro del recinto, de tres alturas y rematado con cubierta plana. La edificación fue construida en 1970, y tiene una superficie construida de 187,43 m².

Patrimonio Municipal de suelo

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Huétor Tajar, en la actualidad no se dispone de suelo de propiedad municipal previsto para uso residencial para poder destinar a viviendas protegidas.

SOLARES Y RUINAS

En el municipio de Huétor Tajar no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 de la Ley 7/2002 LOUA mediante "la ejecución mediante sustitución por incumplimiento deber de edificación", ni hay ningún inmueble con declaración firme de ruina.

Tras la visita realizada en el núcleo y el estudio de la información aportada por el ayuntamiento, se ha comprobado que no existen solares públicos en la actualidad, ni edificaciones en estado de ruina declarada.

4. PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN

4.1. SÍNTESIS DE DEMANDA Y OFERTA

A continuación, se ha elaborado un cuadro resumen de la demanda de vivienda, vulnerabilidad del parque de viviendas y la oferta de viviendas y solares existentes en el Huétor Tajar.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Previsión de población			
2001	2017	2021	2025
8.254	10.236	10.566	10.906
Existe previsión de crecimiento poblacional			

Registro de demandantes de vivienda protegida *			
Nº DE INSCRITOS:			
SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO			
Régimen de alquiler			7
Régimen de alquiler con opción a compra			9
Compra			35
SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO			
Un dormitorio			1
Dos dormitorios			22
Tres dormitorios			14
Más de tres dormitorios			2
SOLICITUD DE VIVIENDA ADAPTADA			
Algún miembro de la Unidad Familiar en silla de ruedas			0
Algún miembro de la Unidad familiar con movilidad reducida			2
No se acredita necesidad			32
SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS			
nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	5	3	8
1-1,49	2	3	13
1,5-2,49	0	3	9
2,5-3,49	0	0	5
3,5-4,49	0	0	0
Mayor de 4,5	0	0	0
GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN			
Jóvenes menores de 35 años			31
Mayores			1
Familias numerosas			0
Familias monoparentales			3
Víctimas de violencia de género			1
Víctimas de terrorismo			0
Personas procedentes de ruptura familiar			1
Emigrantes retornados			0
Personas en situación de dependencia			0
Personas con discapacidad			2
Situación de riesgo o exclusión social			0

Desahucios	0
Otras situaciones	0

Registro de demandantes de vivienda protegida *			
Nº DE SOLICITUDES DE ALTA:			
SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO			
Régimen de alquiler			12
Régimen de alquiler con opción a compra			34
Compra			122
SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO			
Un dormitorio			1
Dos dormitorios			77
Tres dormitorios			53
Más de tres dormitorios			4
SOLICITUD DE VIVIENDA ADAPTADA			
Algún miembro de la Unidad Familiar en silla de ruedas			2
Algún miembro de la Unidad familiar con movilidad reducida			8
No se acredita necesidad			32
SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS			
nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	8	18	70
1-1,49	3	6	24
1,5-2,49	1	6	12
2,5-3,49	0	0	8
3,5-4,49	0	0	0
Mayor de 4,5	0	0	0
GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN			
Jóvenes menores de 35 años			109
Mayores			4
Familias numerosas			0
Familias monoparentales			15
Víctimas de violencia de género			2
Victimas de terrorismo			0
Personas procedentes de ruptura familiar			3
Emigrantes retornados			0
Personas en situación de dependencia			3
Personas con discapacidad			10
Situación de riesgo o exclusión social			0
Desahucios			0
Otras situaciones			0

VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS	
Características del parque de viviendas	
Viviendas en uso	3.757
Viviendas vacías	1.084
SEGÚN TIPO DE VIVIENDA	
Vivienda principal	3.623
Vivienda secundaria	134
Vivienda vacía	1.084
SEGÚN ESTADO DE CONSERVACIÓN	
En buen estado de conservación	2.096
Con alguna deficiencia	640
En mal estado de conservación	126
En estado ruinoso	13
SEGÚN NÚMERO DE PLANTAS	
Una planta	244
Dos plantas	2.242
Tres plantas	1.374
Cuatro plantas	1.064
Cinco o más plantas	14
SEGÚN INSTALACIONES Y SERVICIOS	
Viviendas accesibles	633
Hogares que no poseen agua corriente	6
Viviendas que poseen garaje	137
Viviendas que poseen ascensor	34
Viviendas con instalación de gas por tuberías	10
Viviendas con tendido telefónico	2.757
La mayoría de las viviendas tienen más de 5 habitaciones	
* Datos obtenidos del censo 2011	

Áreas de rehabilitación integral	
Numerosas edificaciones en mal estado y ruinas, falta de accesibilidad	
Identificadas varios inmuebles sensibles de rehabilitación en el municipio	
ARI	
Superficie Total	2.283 m2
Nº viviendas mal estado	21

Áreas de rehabilitación	
Numerosas edificaciones susceptibles de rehabilitación, falta de accesibilidad	
AR	
Superficie Total	10.868 m2
Nº viviendas en mal estado	40
Nº viviendas en regular estado	32
Nº de viviendas en buen estado	2

Áreas de infravivienda	
Identificados varios inmuebles en estado de infravivienda	
INF	
Superficie Total	1.135 m2
Nº viviendas mal estado o ruina	9

Viviendas vacías	
Identificadas numerosas viviendas vacías en el municipio, la gran mayoría en calle Ancha.	
Necesarias actuaciones de rehabilitación y recuperación de los inmuebles para satisfacer la demandad de vivienda en el municipio	
VV	
Superficie Total	7.456 m2
Nº viviendas en muy mal estado	2
Nº viviendas en mal estado	3
Nº viviendas en estado regular	5
Nº viviendas en buen estado	18

Solares y ruinas	
Solares	-
Viviendas en ruina	-
<i>Datos obtenidos del Ayuntamiento</i>	

Patrimonio Municipal de Suelo	
SOLAR	
Superficie	-
Nº Viviendas de Protección*	-
<i>No se dispone de Patrimonio Municipal de suelo</i>	

Patrimonio Municipal de Viviendas	
VIVIENDAS PARA PROFESORES EN CP SAN JOSÉ DE CALASANZ	
Superficie construida	187,43 m2
Nº Viviendas	3

4.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

4.2.1. OBJETIVOS

- Hacer efectivo el acceso a la ciudadanía del municipio a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha, así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción en alquiler que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- Determinar las necesidades de suelo para satisfacer dicha oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.
- Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda. Evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, especialmente el colectivo inmigrante. Paliar las consecuencias de las ejecuciones hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler ofreciendo alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

4.2.2. ESTRATEGIAS DE CARÁCTER GENERAL

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación en el que se definirán las actuaciones a corto y medio plazo de manera detallada.

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en tres grupos:

ACCESO A LA VIVIENDA

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

- Implementar el Registro de Demandante de Vivienda Protegida en el municipio, a fin de poder conocer la realidad social del mismo y las necesidades de vivienda.
- Favorecer la adquisición de viviendas, subvencionando adicionalmente a los adquirentes con menos recursos de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

Estrategias en relación al Patrimonio Municipal de Suelo y la gestión de suelo

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de vivienda protegida y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

- La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.

- Venta de aquellos terrenos del patrimonio municipal de suelo no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.

- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

Estrategias en materia de rehabilitación residencial

- Actuaciones desde la escala urbana para la rehabilitación de edificios y viviendas contemplando la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, si como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad del municipio.

- Se establecerán criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente

- Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, su grado de obsolescencia, reflejando las situaciones de infravivienda y rehabilitación.

- Tras el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda

- La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial

- Impulsar los programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales.

- Impulsar la rehabilitación energética en las viviendas existentes.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos.

INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Urbanismo, que contará con más funciones para el desarrollo del PMVS, de coordinación, de difusión de programas y ayudas, de observatorio y de concertación con la administración de la Junta de Andalucía, con dos posibles instrumentos:

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda

Desde las oficinas municipales se realizarán las siguientes prestaciones a la ciudadanía.

- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.

- Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación.

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación.

- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento

Se proponen las siguientes acciones:

- Creación de una Oficina Local de Vivienda dentro del Área de Urbanismo desde la que realicen funciones de coordinación, de divulgación, y de observatorio.

- Creación de un Registro de Oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

- Impulsar la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Objetivos Específicos

Con referencia a los objetivos de naturaleza urbanística:

- Reflejar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso a la vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler.

- Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago del alquiler para un determinado número de Hogares.

- Prever las medidas suficientes para la rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los/as propietarios/as:

-
- Rehabilitación energética (mejora de eficiencia energética, aislamiento, incorporación de tecnologías de producción de energías renovables.
 - Rehabilitación de fachadas.
 - Accesibilidad a la vivienda.
 - Rehabilitación estructural.
 - Adecuación de las instalaciones.
 - Mejora habitabilidad y transformación en infraviviendas.

Actuaciones sobre edificios de vivienda, mediante mecanismos propios de carácter local: ordenanzas específicas que regulen las condiciones técnicas básicas y los apoyos económicos (reducción de tasas o licencia, subvenciones a fondo perdido...), con las necesidades siguientes:

- Rehabilitación energética (mejora de eficiencia energética, aislamiento, incorporación de tecnologías de producción de energías renovables.
- Rehabilitación de fachadas.
- Accesibilidad a la vivienda.
- Rehabilitación estructural.
- Adecuación de las instalaciones.
- Mejora habitabilidad y transformación en infraviviendas.

Eliminación de situaciones de utilización anómala

- Dinamización sobre viviendas desocupadas para la oferta de alquiler, fomentando su puesta en el mercado mediante fórmulas de alquiler tutelados por las Administraciones Públicas y/o estudiando posibilidades de imposición de gravámenes fiscales que penalicen las viviendas habitables que permanezcan vacías.

Otras propuestas:

- Elaborar Ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.
- Impulsar la creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- Formular un Plan Especial de Protección del Centro Histórico.

4.3. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

La ejecución eficaz de las propuestas recogidas en el presente documento de Plan Municipal de la Vivienda requiere la puesta en marcha de instrumentos de evaluación y seguimientos necesarios, que permitan pasar del documento del Plan a la programación anual de las actuaciones, a la gestión efectiva de lo programado, a la evaluación de la ejecución y, si fuera necesario, a la reprogramación correspondiente. No debemos olvidar el carácter de planificación abierta que tiene el presente Plan.

Para que esto sea posible, hace falta que se definan los mecanismos e instrumentos de gestión y evaluación que hacen viable el desarrollo del presente documento del Plan.

4.3.1. PROGRAMA DE COMUNICACIÓN

Con la elaboración del Plan de Comunicación Participación, pretendemos recoger las acciones de comunicación previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Iniciadas determinadas actuaciones de difusión en el Ayuntamiento de Huétor Tajár, hemos formulado en su conjunto el Proyecto de Comunicación y Participación para el PMV que nos ayuda a planificar, a pensar en lo que vamos a realizar, cuando lo realizaremos y en cómo nos planteamos conseguir la idea que tenemos.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad. Para lograr que una comunicación sea resulta útil planificar qué se pretende de la comunicación y qué se debe hacer para conseguir dicho objetivo.

Para la elaboración de nuestro Plan de Comunicación se ha tenido muy claros los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El plan de comunicación tiene unos contenidos mínimos, relacionados con las acciones de comunicación necesarias durante el ciclo de vida del PMVS. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el Plan, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo. Para ello se necesita que la los habitantes se expresen a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas y de cada barrio.

Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.

4.3.2. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN Y COLABORACIÓN

Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad en sus distintas fases de desarrollo, así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía necesitamos:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.

- Anunciar los eventos y el programa del ayuntamiento para la elaboración del PMVS

- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.

- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.

- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.

- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.

- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan

- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.

- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

Para ello se establecerán las siguientes estrategias:

1. Convenios programas de colaboración con la Junta de Andalucía.

Generar ámbitos de encuentro con la Junta de Andalucía para desarrollar convenios programas que garanticen la posibilidad de suscripción de convenios de colaboración entre los mismos. Es absolutamente necesario que la ejecución de este Plan de la Vivienda, no se lleve a cabo de una manera circunstancial.

La eficiencia y la eficacia económica y social de este Plan tiene que ver con la capacidad de que ambas instituciones Ayuntamiento y Junta de Andalucía sean capaces de generar un ámbito de confianza y de trabajo de colaboración conjunto que posibilite la redacción de “convenios programas” en las distintas materias de suelo, vivienda y alojamientos que el Plan enumera, de manera que se programen adecuadamente los recursos de financiación y las distintas actuaciones en suelo y vivienda a desarrollar anualmente o bianualmente.

2. Comisión seguimiento del PMVS.

Conformar una Comisión de Seguimiento y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda, con representación municipal, autonómica y de entidades que permita, comprobar el grado de ejecución del mismo y de los “convenios programas”, así como, valorar y plantear soluciones ante las dificultades que surjan en la consecución de sus objetivos.

3. Colaboración de Asociaciones, Colectivos y Entidades.

Colaboración de Asociaciones, Colectivos y Entidades en la formulación y seguimiento del presente Plan Municipal de la Vivienda. En la misma línea del anterior objetivo el Plan debe darse a conocer y a la participación de todas aquellas Asociaciones y Entidades más relacionadas con la Vivienda.

4. Diseño y búsqueda de fondos diversos para vivienda.

Diseño y búsqueda de fondos financieros diversos para la vivienda. Hoy más que nunca, es necesario diseñar sistemas financieros que aporten soluciones a la vivienda. No se trata solo de aumentar el abanico de opciones de financiación, sino además de colaborar con las entidades implicadas, sean estas la Administración Pública (Central, Autonómica o Europea), o las Entidades Financieras, en la búsqueda de nuevas estrategias de financiación.

5. Mejorar Innovación y diseño en las soluciones viviendas Protegidas.

Mejorar la innovación y el diseño en las soluciones de los problemas de la vivienda protegida. Además de la colaboración de los Servicios Sociales que hemos comentado, para dar una adecuada solución

a los problemas de la vivienda, necesitamos incorporar a estas soluciones innovación y diseño. Actualmente la vivienda presenta un grado tal de complejidad por la diversidad de soluciones sociales y por la dificultad económica de su financiación, que resulta necesario que esta se convierta en un laboratorio de participación de diversas disciplinas. Una solución contemporánea para la vivienda conlleva un alto grado de colaboración interdisciplinaria en la solución de esta complejidad.

4.3.3. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una comisión de seguimiento que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

- El Alcalde de o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Huétor Tajar.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento de Huétor Tajar.

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de Huétor Tajar.

4.3.4. PROGRAMA DE EVALUACIÓN

Se ha elaborado una plantilla para facilitar la evaluación del Plan donde se valorará el correcto desarrollo del Programa de Actuación, de las nuevas necesidades que surjan y en caso de ser necesario se establecerá una reprogramación.

En la tabla a continuación se presenta el modelo propuesto:

TABLA PARA LA EVOLUCIÓN Y GESTIÓN ANUAL DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO							
Actuaciones	Valoración de las propuestas del PMVS	Reprogramación					
		2018	2019	2020	2021	2022	2023
Creación y actualización del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida							
Atención y satisfacción de la demanda de vivienda insatisfecha							
Transformación de viviendas inadecuadas o infravivienda							
Mejora y conservación del parque residencial							
Mejora y conservación de las Áreas de Rehabilitación Integral							
Mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad del parque residencial							

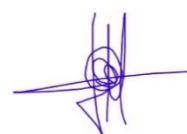
- En la primera columna de Actuaciones se enumerarán las propuestas previstas en el Plan.
- En la columna Valoración se indicará cual es el estado en el que se encuentran las propuestas en el momento de la evaluación: si se han cumplido los objetivos y/o se han dado nuevas necesidades que deban ser recogidas.
- Finalmente, en base a esta valoración se podrá establecer una Reprogramación en las anualidades que correspondan.

La comisión de seguimiento propondrá en su primera sesión un Programa de Gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el que fijará un calendario de trabajo continuo durante la vigencia del Plan, en el que se marcará la evaluación del PMVS al menos una vez al año.

4.3.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA

Se ha elaborado la siguiente tabla para facilitar la evaluación económica del Plan.

En Huétor Tajár (Granada), en abril de 2018



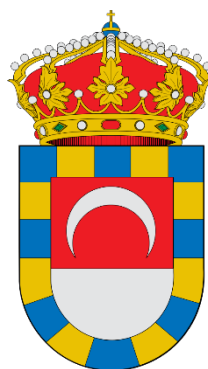
JOSE ANTONIO MOLINA FIGUEROA
ARQUITECTO

	Nº DE VIVIENDAS	PRESUPUESTO POR VIVIENDA	SUBVENCIÓN MÁXIMA	TOTAL	LÍMITE TEMPORAL
VIVIENDA					
ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE					
Actuaciones en defensa de la vivienda	109	--	--	--	--
Puesta en mercado de vivienda deshabitada	--	--	--	--	2018-2022
Alquiler social	28	--	--	--	--
Permuta de viviendas	--	--	--	--	2018-2022
Parque Público	--	--	--	--	--
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO					
Promoción de vivienda/alojamiento para el alquiler	--	--	--	--	--
Cesión de uso	--	--	--	--	--
Alojamientos transitorios	--	--	--	--	--
REHABILITACIÓN					
INFRAVIVIENDA					
Eliminación de infravivienda	9	31.600,00 €	3.020,00 €	284.400,00 €	2018-2022
REHABILITACIÓN					
Rehabilitación	95	1.600,00 €	7.200,00 €	152.000,00 €	2018-2022
MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE					
Actuaciones de rehabilitación integral	5	31.600,00 €	3.020,00 €	158.000,00 €	2018-2022
Proyectos piloto	--	--	--	--	--
Espacio público	--	--	--	--	--
INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA					
Oficina Local	1	14.520,00 €	--	14.520,00 €	2018-2022
Registro	1	14.520,00 €	--	14.520,00 €	2018-2022
	109			594.400,00 €	

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DISEÑO URBANISMO Y ARQUITECTURA

Jose Antonio Molina Figueroa - Arquitecto
M^a Ángeles Molina Figueroa - Arquitecta
David Herrera Cuadrado - Arquitecto



HUÉTOR TAJAR

GRANADA

02. PLANIMETRÍA



ARQUITECTOS
Jose Antonio Molina Figueroa
M^a Angeles Molina Figueroa
David Herrera Cuadrado

DUA
SUR
www.duasur.es
info@duasur.es

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Huétor Tájar, Granada

PROMOTOR

Ayuntamiento de Huétor Tájar

PLANO E: 1/15.000

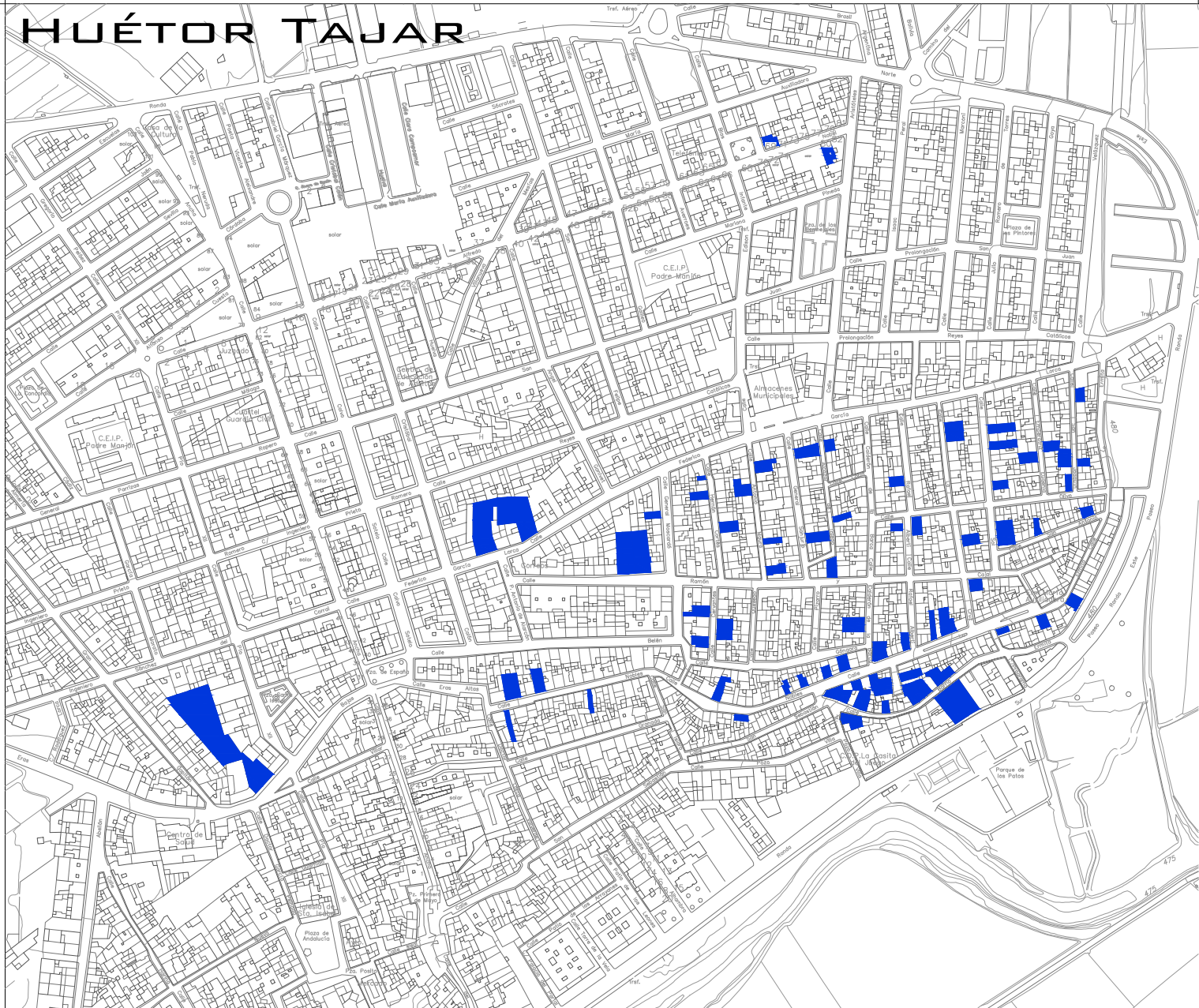
Situación

FECHA

Abril 2018

01-A

HUÉTOR TÁJAR



IDENTIFICACIÓN DE VIVIENDAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	ESTADO DEL INMUEBLE	ACTUACIÓN
Inmuebles Privados	BO ERMITA 01	7772101VG0177A0001TF	29	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	BO ERMITA 06	7772303VG0177A0001IF	40	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	BO ERMITA 09	7772147VG0177A0001SF	101	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	BO ERMITA 17	7772143VG0177A0001XF	58	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL CALDERON DE LA BARCA 7	7673409VG0177D0001PK	103	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL CARLOS CANO 2	8160105VG0186A0001AQ	209	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL CRUZ 12	7773212VG0177D0001JK	137	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ERMITA 05	7672718VG0177A0001WF	72	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ERMITA 10	7772105VG0177A0001KF	67	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ERMITA 16	7772108VG0177A0001XF	51	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ERMITA 56	7873501VG0177D0001KK	48	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL HERNAN CORTES 12	7573221VG0177D0001KK	133	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL HERNAN CORTES 13	7574810VG0177D0001ZK	109	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL MIGUEL HERNANDEZ 13	8259807VG0185G0001DG	525	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL PORTOCARRERO 18	7673226VG0177D0001OK	71	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SAN ANTONIO 23	7874517VG0177D	80	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SAN JOAQUIN 07	7874109VG0177D0001PK	65	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SAN JOAQUIN 08	7874208VG0177D0001TK	55	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SAN JOAQUIN 22	7874215VG0177D0001KK	84	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SOL 06	7874530VG0177D0001LK	92	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL SOL 28	7874829VG0177D0001EK	154	Muy Malo	Rehabilitación Integral

IDENTIFICACIÓN DE SOLARES Y VIVIENDAS A REHABILITAR

Inmuebles Privados	BO ERMITA 02	7772301VG0177A0001DF	58	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 03	7772150VG0177A0001SF	92	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 04	7772302VG0177A0001XF	65	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 05	7772149VG0177A0001UF	81	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 11	7772146VG0177A0001EF	64	Malo	Rehabilitación
	BO ERMITA 24	7772312VG0177A0001HF	794	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 27	7772139VG0177A0001DF	65	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 29	7772151VG0177A0001ZF	47	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 31	7772151VG0177A0001ZF	33	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 33	7772137VG0177A0001KF	76	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 37	7772135VG0177A0001MF	66	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 39	7772134VG0177A	89	Regular	Rehabilitación
	BO ERMITA 41	7772132VG0177A0001LF	39	Malo	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 02	7673821VG0177D0001AK	119	Regular	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 10	7673825VG0177D0001QK	57	Malo	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 15	7573208VG0177D0001QK	155	Malo	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 28	7673834VG0177D0001OK	144	Malo	Rehabilitación
	CL CALDERON DE LA BARCA 9	7673408VG0177D0001QK	116	Malo	Rehabilitación
	CL CERVANTES 04	7573504VG0177D0001MK	157	Malo	Rehabilitación
	CL CERVANTES 09	7573415VG0177D0001XK	111	Malo	Rehabilitación
	CL CERVANTES 10	7573507VG0177D0001RK	114	Malo	Rehabilitación
	CL CERVANTES 11	7573414VG0177D0001DK	114	Regular	Rehabilitación
	CL CRUZ 32	7774323VG0177D0001YK	117	Malo	Rehabilitación
	CL CRUZ 34	7774324VG0177D0001GK	121	Malo	Rehabilitación
	CL EMPERATRIZ EUGENIA 12	7874119VG0177D0001RK	112	Regular	Rehabilitación
	CL EMPERATRIZ EUGENIA 13	7874812VG0177D0001GK	125	Regular	Rehabilitación
	CL ERAS BAJAS 20	7172516VG0177A0001HF	292	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 06	7772103VG0177A0001MF	60	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 09	7672716VG0177A0001UF	123	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 15	7773610VG0177D0001GK	173	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 18	7772109VG0177A0001IF	68	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 20	7772110VG0177A0001DF	67	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 21	7773607VG0177D0001GK	73	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 25	7773010VG0177D0001FK	114	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 26	7772113VG0177A0001JF	98	Malo	Rehabilitación
	CL ERMITA 29	7773008VG0177D0001MK	199	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 30	7772115VG0177A0001SF	116	Regular	Rehabilitación
	CL ERMITA 31	7773007VG0177D0001FK	31	Malo	Rehabilitación
	CL ERMITA 66	7873505VG0177D0001IK	87	Malo	Rehabilitación
	CL ERMITA 74	7873509VG0177D0001ZK	52	Malo	Rehabilitación
	CL ERMITA 76	7873510VG0177D0001EK	61	Regular	Rehabilitación
	CL ESPRONCEDA 1	8259808VG0185G0001XG	291	Regular	Rehabilitación
	CL ESPRONCEDA 3	8259809VG0185G0001IG	222	Regular	Rehabilitación
	CL ESPRONCEDA 7	8259811VG0185G0001XG	223	Regular	Rehabilitación
	CL FEDERICO GARCIA LORCA 15	7474627VG0177C0001OO	769	Bueno	Rehabilitación
	CL FEDERICO GARCIA LORCA 21	7474624VG0177C	861	Bueno	Rehabilitación
	CL HERNAN CORTES 21	7574806VG0177D0001SK	31	Malo	Rehabilitación
	CL JORGE GUILLÉN 08	7673109VG0177D0001ZK	161	Malo	Rehabilitación
	CL JORGE GUILLÉN 26	7673118VG0177D0001YK	184	Malo	Rehabilitación
	CL MANUEL DE FALLA 33	8060116VG0186A0001XQ	216	Malo	Rehabilitación
	CL NOBLES 03	7472737VG0177A0001BF	269	Regular	Rehabilitación
	CL NOBLES 04	7472502VG0177A0001IF	102	Malo	Rehabilitación
	CL NOBLES 09	7472734VG0177A0001HF	171	Regular	Rehabilitación
	CL NOBLES 28	7472514VG0177A0001BF	63	Malo	Rehabilitación
	CL NOBLES 51	7672733VG0177A0001FF	141	Malo	Rehabilitación
	CL NOBLES 66	7572008VG0177A0001AF	53	Regular	Rehabilitación
	CL NOBLES 69	7672724VG0177A0001YF	50	Regular	Rehabilitación
	CL NOBLES 79	7672721VG0177A0001WF	76	Malo	Rehabilitación
	CL OLIVO 06	7773101VG0177D0001PK	121	Regular	Rehabilitación
	CL OLIVO 31	7874112VG0177D0001PK	69	Malo	Rehabilitación
	CL PEDRO SALINAS 23	7473217VG0177C0001JO	74	Regular	Rehabilitación
	CL PORTOCARRERO 34	7674316VG0177D0001QK	73	Malo	Rehabilitación
	CL RAFAEL ALBERTI 23	7773803VG0177D0001PK	57	Malo	Rehabilitación
	CL RAFAEL ALBERTI 33	7774709VG0177D0001LK	90	Malo	Rehabilitación
	CL RAMON Y CAJAL 13	7473223VG0177C0001ZO	480	Malo	Rehabilitación
	CL RAMON Y CAJAL 15	7473222VG0177C0001SO	458	Malo	Rehabilitación
	CL RAMON Y CAJAL 39	7673220VG0177D0001QK	126	Malo	Rehabilitación
	CL RAMON Y CAJAL 68	7873701VG0177D0001EK	106	Malo	Rehabilitación
	CL SAN ANTONIO 09	7874524VG0177D0001GK	55	Regular	Rehabilitación
	CL SAN JOAQUIN 05	7874110VG0177D0001GK	82	Malo	Rehabilitación
	CL SOL 04	7874529VG0177D0001FK	104	Malo	Rehabilitación
	CL SOL 08	7874531VG0177D0001TK	100	Malo	Rehabilitación
	CL SOL 16	7874823VG0177D0001KK	80	Malo	Rehabilitación
	CL SOL 32	7874831VG0177D0001JK	165	Malo	Rehabilitación

ARQUITECTOS
Jose Antonio Molina Figueroa
M^º Angeles Molina Figueroa
David Herrera Cuadrado



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Huétor Tájar, Granada

PROMOTOR

Ayuntamiento de Huétor Tájar

PLANO

E: 1/ 5.000

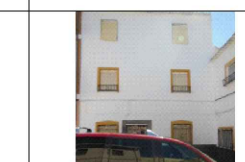
Viviendas a Rehabilitar

FECHA

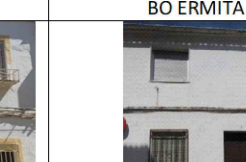
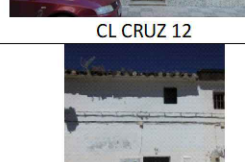
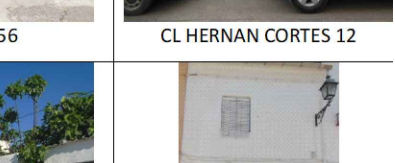
Abril 2018

02-A

REHABILITACIÓN

 BO ERMITA 2	 BO ERMITA 3	 BO ERMITA 4	 BO ERMITA 5	 BO ERMITA 11	 BO ERMITA 24
 BO ERMITA 27	 BO ERMITA 29	 BO ERMITA 31	 BO ERMITA 33	 BO ERMITA 37	 BO ERMITA 39
 BO ERMITA 41	 CL ANTONIO MAURA 2	 CL ANTONIO MAURA 10	 CL ANTONIO MAURA 15	 CL ANTONIO MAURA 28	 CL CALDERON DE LA BARCA 9
 CL CERVANTES 4	 CL CERVANTES 9	 CL CERVANTES 10	 CL CERVANTES 11	 CL CRUZ 32	 CL CRUZ 34
 CL EMPERATRIZ EUGENIA 12	 CL EMPERATRIZ EUGENIA 13	 CL ERMITA 6	 CL ERMITA 9	 CL ERMITA 15	 CL ERMITA 18
 CL ERMITA 20	 CL ERMITA 21	 CL ERMITA 25	 CL ERMITA 26	 CL ERMITA 29	 CL ERMITA 30
 CL ERMITA 31	 CL ERMITA 66	 CL ERMITA 74	 CL ESPRONCEDA 1	 CL HERNAN CORTES 21	 CL NOBLES 4
 CL NOBLES 28	 CL NOBLES 79	 CL RAFAEL ALBERTI 33	 CL RAMON Y CAJAL 13	 CL SAN ANTONIO 9	 CL SOL 4

REHABILITACIÓN INTEGRAL

 BO ERMITA 1	 BO ERMITA 6	 CL ANTONIO MAURA 9
 BO ERMITA 17	 CL CALDERON DE LA BARCA 7	 CL CARLOS CANO 2
 CL CRUZ 12	 CL ERMITA 5	 CL ERMITA 10
 CL ERMITA 16	 CL ERMITA 56	 CL HERNAN CORTES 12
 CL HERNAN CORTES 13	 CL MIGUEL HERNANDEZ 13	 CL PORTOCARRERO 18
 CL SAN ANTONIO 23	 CL SAN JOAQUIN 7	 CL SAN JOAQUIN 8
 CL SAN JOAQUIN 22	 CL SOL 6	 CL SOL 28

ARQUITECTOS
Jose Antonio Molina Figueroa
M^º Angeles Molina Figueroa
David Herrera Cuadrado

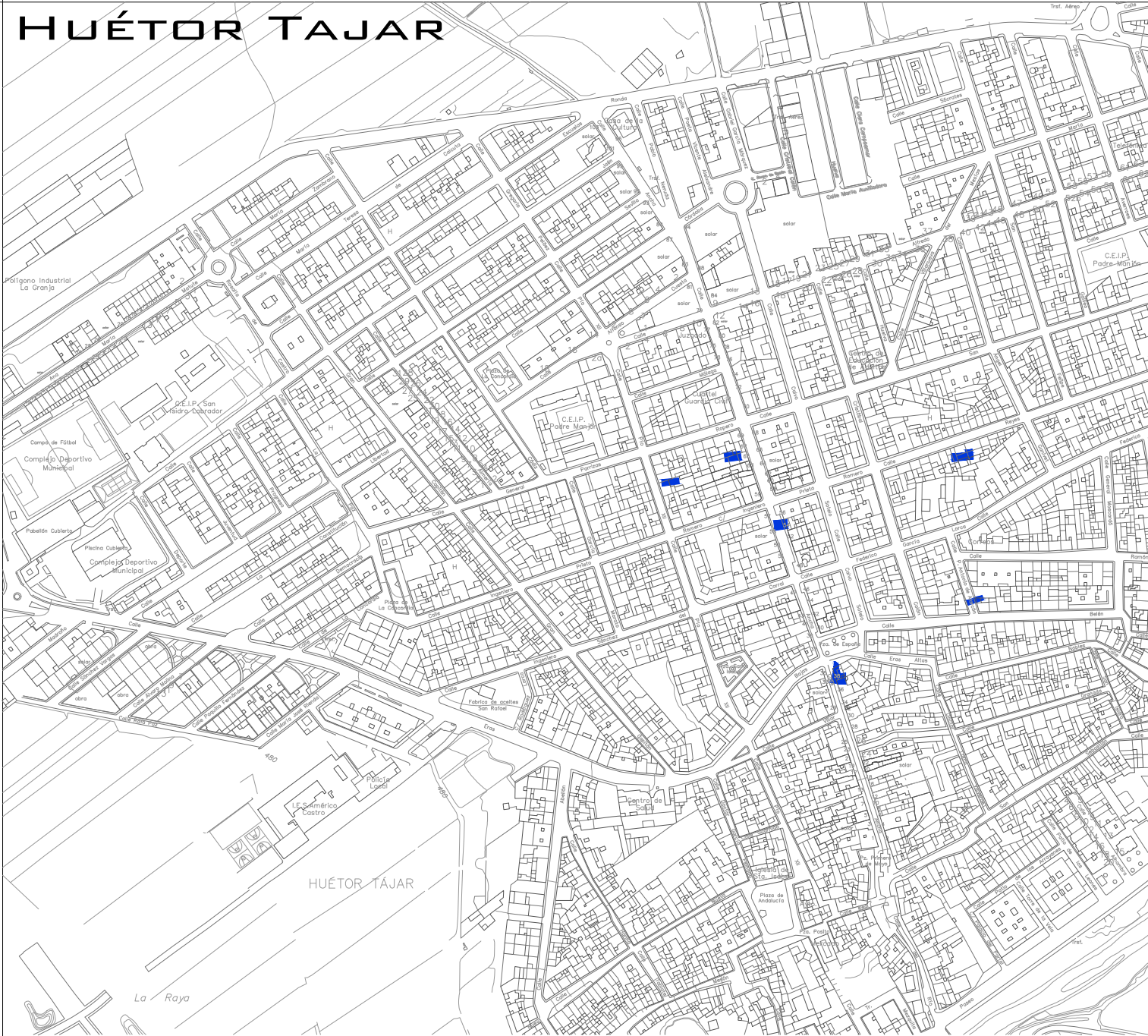


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
Huétor Tájar, Granada

PROMOTOR
Ayuntamiento de Huétor Tájar

PLANO E: 1/ 5.000
Viviendas a Rehabilitar
FECHA
Abril 2018 02-C

HUÉTOR TAJAR



IDENTIFICACIÓN DE INFRAVIVIENDA										
EDIFICACIONES	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	Nº DE VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	REGIMEN DE TENENCIA	CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES	NECESIDADES DE INTERVENCIÓN	ACTUACIÓN
Inmuebles Privados	BO ERMITA 13	7772145VG0177A0001JF	47	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	BO ERMITA 15	7772144VG0177A0001IF	106	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 26	7673833VG0177D0001MK	104	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 4 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL CARLOS CANO 5	8160102VG0186A0001UQ	315	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 2 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL CARLOS CANO 6	8160104VG0186A0001WQ	154	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 2 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL ERMITA 60	7873502VG0177D0001RK	83	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL HERNAN CORTES 15	7574809VG0177D0001HK	86	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL JORGE GUILLEN 06	7673108VG0177D0001SK	103	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 4 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL SOL 18	7874824VG0177D0001RK	137	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación



BO ERMITA 13



BO ERMITA 15



CL ANTONIO MAURA 26



CL CARLOS CANO 5



CL CARLOS CANO 6



CL ERMITA 60



CL HERNAN CORTES 15



CL JORGE GUILLEN 6



CL SOL 18

ARQUITECTOS
Jose Antonio Molina Figueroa
Mª Angeles Molina Figueroa
David Herrera Cuadrado



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Huétor Tájar, Granada

PROMOTOR

Ayuntamiento de Huétor Tájar

PLANO E: 1/ 5.000

Infraviviendas

FECHA

Abril 2018

02-0

VENTA NUEVA



IDENTIFICACIÓN DE INFRAVIVIENDA										
EDIFICACIONES	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	Nº DE VIVIENDAS	TIPOLOGÍA	CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN	REGIMEN DE TENENCIA	CIRCUNSTANCIAS FAMILIARES	NECESIDADES DE INTERVENCIÓN	ACTUACIÓN
Inmuebles Privados	BO ERMITA 13	7772145VG0177A0001JF	47	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	BO ERMITA 15	7772144VG0177A0001IF	106	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL ANTONIO MAURA 26	7673833VG0177D0001MK	104	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 4 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL CARLOS CANO 5	8160102VG0186A0001UQ	315	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 2 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL CARLOS CANO 6	8160104VG0186A0001WQ	154	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 2 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL ERMITA 60	7873502VG0177D0001RK	83	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL HERNAN CORTES 15	7574809VG0177D0001HK	86	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL JORGE GUILLEN 06	7673108VG0177D0001SK	103	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 4 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación
	CL SOL 18	7874824VG0177D0001RK	137	1	Unifamiliar adosada 2 alturas	Graves problemas estructurales, constructivos e higiénicos	Propiedad	Familia de 3 miembros	Rehabilitación completa	Rehabilitación



BO ERMITA 13



BO ERMITA 15



CL ANTONIO MAURA 26



CL CARLOS CANO 5



CL CARLOS CANO 6



CL ERMITA 60



CL HERNAN CORTES 15



CL JORGE GUILLEN 6



CL SOL 18

ARQUITECTOS
Jose Antonio Molina Figueroa
Mª Angeles Molina Figueroa
David Herrera Cuadrado



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Huétor Tájar, Granada

PROMOTOR

Ayuntamiento de Huétor Tájar

PLANO E: 1/5.000

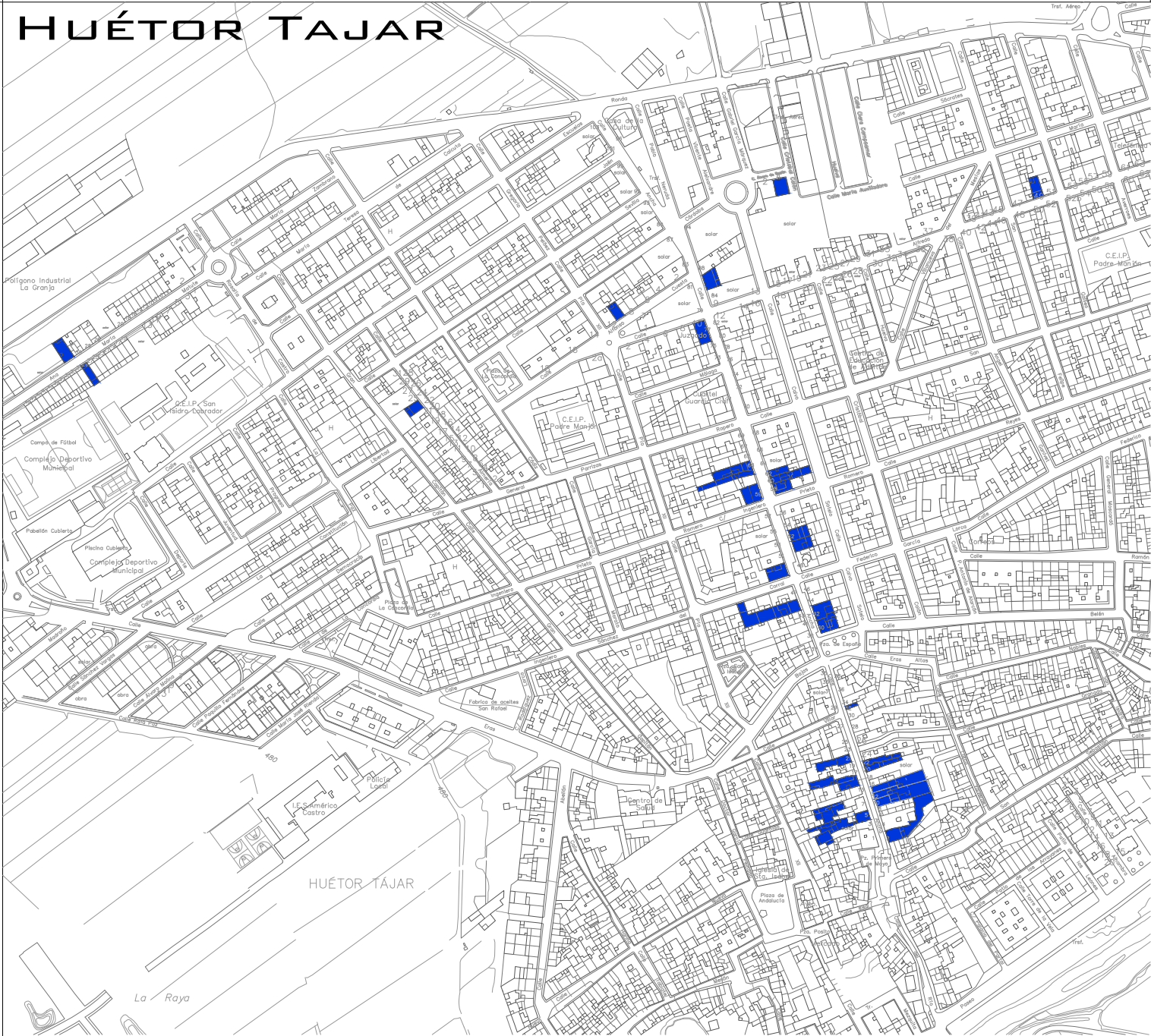
Infraviviendas

FECHA

Abril 2018

02-E

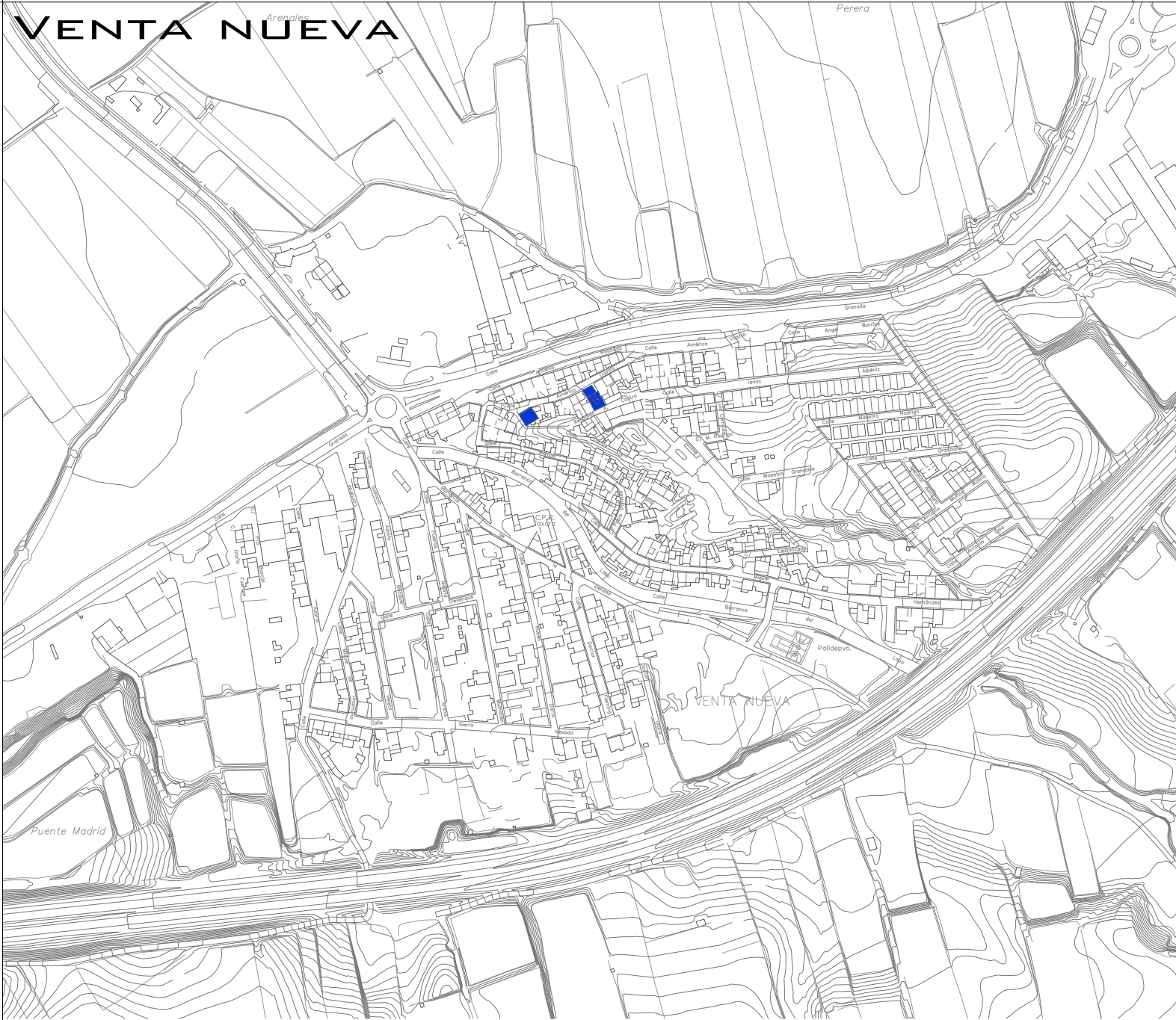
HUÉTOR TAJAR



IDENTIFICACIÓN DE SOLARES, VIVIENDAS VACÍAS					
	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	ESTADO DEL INMUEBLE	ACTUACIÓN
Solares Públicos	-	-	-	-	-
Solares Privados	PS REDONDA 88	6375638VG0167E	465	-	Edificación
	CL ANA MARIA MATUTE 38	6576941VG0167F	200	-	Edificación
	CL CORDOBA PARCELA 60	7177937VG0177G	158	-	Edificación
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	CL ANA MARIA MATUTE 29	6674034VG0167D	231	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ALMERIA 23	6974526VG0167D	128	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ALFONSO CUESTA 10	7175112VG0177E	177	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 88	7077712VG0177G	199	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ANCHA 75	7175404VG0177E	268	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 57	7174420VG0177C	226	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL REYES CATOLICOS 1	7274508VG0177C	154	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 61	7174409VG0177C	378	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 63	7174410VG0177C	304	Regular	Rehabilitación
	CL ALVARO DE LUNA 21	7274505VG0177C	219	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 64	7274504VG0177C	120	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 54	7273310VG0177C	182	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 52	7273309VG0177C	179	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 49	7173407VG0177C	199	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 45	7272008VG0177A	575	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 42	7272210VG0177A	201	Bueno	Rehabilitación Puntual
	PZ ESPAÑA 3	7272212VG0177A	201	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 32	7371053VG0177A	26	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 21	7271312VG0177A	214	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ANCHA 22	7371048VG0177A	149	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 20	7371047VG0177A	134	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 15	7271315VG0177A	315	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 14	7371044VG0177A	343	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 12	7371043VG0177A	493	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 10	7371042VG0177A	90	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 5	7271320VG0177A	468	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 11	7271317VG0177A	294	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 2	7371038VG0177A	430	Regular	Rehabilitación
	CL ALFREDO NOBEL 49	7476113VG0177E	182	Regular	Rehabilitación
	CL AMERICO CASTRO 4	8161601VG0186A0001MQ	145	Regular	Rehabilitación
	CL AMERICO CASTRO 14	8161607VG0186A0001IQ	232	Regular	Rehabilitación



VENTA NUEVA



IDENTIFICACIÓN DE SOLARES, VIVIENDAS VACÍAS					
	LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE DE PARCELA (M2)	ESTADO DEL INMUEBLE	ACTUACIÓN
Solares Públicos	-	-	-	-	-
	PS REDONDA 88	6375638VG0167E	465	-	Edificación
Solares Privados	CL ANA MARIA MATUTE 38	6576941VG0167F	200	-	Edificación
	CL CORDOBA PARCELA 60	7177937VG0177G	158	-	Edificación
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	CL ANA MARIA MATUTE 29	6674034VG0167D	231	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ALMERIA 23	6974526VG0167D	128	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ALFONSO CUESTA 10	7175112VG0177E	177	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 88	7077712VG0177G	199	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ANCHA 75	7175404VG0177E	268	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 57	7174420VG0177C	226	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL REYES CATOLICOS 1	7274508VG0177C	154	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 61	7174409VG0177C	378	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 63	7174410VG0177C	304	Regular	Rehabilitación
	CL ALVARO DE LUNA 21	7274505VG0177C	219	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 64	7274504VG0177C	120	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 54	7273310VG0177C	182	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 52	7273309VG0177C	179	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 49	7173407VG0177C	199	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 45	7272008VG0177A	575	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 42	7272210VG0177A	201	Bueno	Rehabilitación Puntual
	PZ ESPAÑA 3	7272212VG0177A	201	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 32	7371053VG0177A	26	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 21	7271312VG0177A	214	Muy Malo	Rehabilitación Integral
	CL ANCHA 22	7371048VG0177A	149	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 20	7371047VG0177A	134	Regular	Rehabilitación
	CL ANCHA 15	7271315VG0177A	315	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 14	7371044VG0177A	343	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 12	7371043VG0177A	493	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 10	7371042VG0177A	90	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 5	7271320VG0177A	468	Malo	Rehabilitación
	CL ANCHA 11	7271317VG0177A	294	Bueno	Rehabilitación Puntual
	CL ANCHA 2	7371038VG0177A	430	Regular	Rehabilitación
	CL ALFREDO NOBEL 49	7476113VG0177E	182	Regular	Rehabilitación
	CL AMERICO CASTRO 4	8161601VG0186A0001MQ	145	Regular	Rehabilitación
	CL AMERICO CASTRO 14	8161607VG0186A0001IQ	232	Regular	Rehabilitación



ARQUITECTOS
Jose Antonio Molina Figueroa
M^º Angeles Molina Figueroa
David Herrera Cuadrado



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Huétor Tájar, Granada

PROMOTOR

Ayuntamiento de Huétor Tájar

PLANO E: 1/ 5.000

Viviendas Vacías

FECHA

Abril 2018

02-G