

PLAN
MUNICIPAL
DE



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL MUNICIPIO DE **FERREIRA**



 **Diputación
de Granada**
Avanzamos junt@s

Delegación de Obras Públicas y Vivienda
Servicio de Ordenación de Territorio y Urbanismo

A petición del Ayuntamiento de Ferreira se redacta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como Asistencia Técnica del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Delegación de Vivienda y Suelo de la Diputación de Granada, con la subvención de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, siguiendo las directrices marcadas por la guía metodológica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y cumpliendo los objetivos marcados en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 así como las recomendaciones formuladas por la Oficina Técnica del Servicio de Rehabilitación y Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Granada.

Julio 2017



INDICE

BLOQUE 1. GENERALIDADES

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes	13
1.2. Motivo del PMVS	13
1.3. Objetivos PMVS	13
1.4. Vigencia PMVS	13

2. MARCO LEGISLATIVO

2.1. Derecho fundamental: Art. 47 C.E.	13
2.2. Competencias Estatales	14
2.3. Competencias Autonómicas	15

BLOQUE 2. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

3. ANÁLISIS SOCIODEMOGRÁFICO Y PREVISIÓN DE NUEVOS HOGARES

3.1. Introducción	23
3.2. Información preliminar	23
3.3. Análisis sociodemográfico	24
3.3.1. Metodología	
3.3.2. Principales indicadores	
3.3.3. La población de Ferreira	
3.3.4. Proyección de la población de Ferreira	
3.4. Previsión de nuevos hogares a través de la proyección sociodemográfica	28

4. ANÁLISIS DEL PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

4.1. Introducción	29
4.2. Metodología	29
4.3. Caracterización de los demandantes	30
4.3.1. Edad de los demandantes	
4.3.2. Composición de la unidad familiar	
4.3.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes	
4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida	
4.3.5. Renta media de los demandantes	
4.3.6. Renta media de la unidad familiar	
4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar	31
4.4.1. Jóvenes	
4.4.2. Personas de 36 a 64 años	
4.4.3. Mayores de 65 años	
4.5. Procedimiento y adjudicación según la ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	32



5. ESTIMACIÓN NECESIDADES VIVIENDA PROTEGIDA	33	6. COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO O EXCLUSIÓN	52
5.1. Aspectos preliminares	33	6.1. Introducción	52
5.1.1. Introducción		6.2. Caracterización de los distintos colectivos en situación de riesgo de exclusión social	53
5.1.2. Metodología		6.2.1. Mujeres maltratadas	
5.2. Demanda de vivienda protegida	34	6.2.2. Mujeres en situación vulnerable	
5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta		6.2.3. Mayores en situación vulnerable	
5.2.2. Viviendas según licencias		6.2.4. Menores en situación vulnerable	
5.2.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida		6.2.5. Personas sin hogar	
5.3. Necesidades de vivienda protegida	35	6.2.6. Desahucios	
5.3.1. Aspectos cuantitativos		6.3. Grupos de especial protección del registro de demandantes	56
5.3.2. Aspectos cualitativos		6.4. Dotaciones y equipamientos	56
5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos	36	7. VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS	58
5.4.1. Legislación de aplicación		7.1. Introducción	58
5.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía		7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios	58
5.4.3. Actuaciones protegidas en materia de vivienda		7.3. El Parque de viviendas. Estado de Conservación e infravivienda	59
5.4.4. Programas detallados de acceso a la vivienda		7.3.1. Densidad de viviendas	
5.4.5. Niveles de ingresos		7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas:	
5.4.6. Conclusiones		7.3.3. Instalaciones y servicios en la edificación	
5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación	43	7.3.4. Detección de infravivienda	
5.5.1. Legislación de aplicación		7.3.5. Cumplimiento de normativa de edificación y problemática en conservación	
5.5.2. Otros Programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación		7.4. Áreas de Rehabilitación Integral	64
5.5.3. Programa de transformación de infravivienda			
5.5.4. Rehabilitación residencial			
5.5.5. Rehabilitación urbana			

BLOQUE 3. OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

8. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO 65

- 8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía 65
- 8.2. La vivienda en la Planificación Subregional 66
- 8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda 66
- 8.4. El Planeamiento Urbanístico 66
 - 8.4.1. Planeamiento General Vigente
 - 8.4.2. Planeamiento en tramitación (no vigente)
 - 8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano
 - 8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

9. ANÁLISIS DE TENENCIA TITULARIDAD Y USO 72

- 9.1. Titularidad vivienda protegida 72
- 9.2. Régimen de tenencia 72
- 9.3. Tipos de uso 72
- 9.4. Viviendas deshabitadas 72
- 9.5. Vivienda pública 72
- 9.6. Viviendas destinadas para la venta 72
- 9.7. Viviendas rehabilitadas 72

10. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 72

- 10.1. Patrimonio Municipal de viviendas 72
- 10.2. Patrimonio Municipal de suelo 73

11. SOLARES Y RUINAS 73

BLOQUE 4. PLANIFICACIÓN, PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DEL PMVS

12. SÍNTESIS DE DEMANDA Y OFERTA 74

13. OBJETIVOS Y LÍNEAS ESTRATÉGICAS 76

- 13.1. Objetivos 76
- 13.2. Estrategias de carácter general 77
 - 13.2.1. Acceso a la vivienda
 - 13.2.2. Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial
 - 13.2.3. Información y asistencia a la ciudadanía
 - 13.2.4. Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos
 - 13.2.5. Alojamientos Protegidos de régimen especial
 - 13.2.6. Alojamientos dotacionales de protección municipal
- 13.3. Líneas estratégicas a seguir 81
 - 13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial
 - 13.3.2. Estrategias en cuanto a Infravivienda
 - 13.3.3. Estrategias en cuanto a Áreas de Rehabiliación Integral
 - 13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios
 - 13.3.5. Estrategias en cuanto a viviendas protegidas

14. PROGRAMACIÓN Y PLANIFICACIÓN 82

- 14.1. Programa de actuación 82
- 14.2. Evaluación económica-financiera 85
 - 14.2.1. Rehabilitación
 - 14.2.2. Infravivienda
 - 14.2.3. Obra nueva
- 14.3. Recursos municipales 89



15. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

- 15.1. Modo e instrumentos de seguimiento
- 15.2. Evaluación, indicadores y programa de gestión
- 15.3. Plan de comunicación y participación
 - 15.3.1. Introducción
 - 15.3.2. Programa de participación y colaboración
 - 15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación
 - 15.3.4. Participación ciudadana

91

91

91

91

ANEXOS: Documentación

ANEXO I.	100
Encuesta municipal	
ANEXO II.	104
Datos servicios sociales	
ANEXO III.	105
Licencias de obras 2005-2016	

ANEXOS: Inventario de actuaciones previstas

ANEXO IV.	108
Fichas de sectores del planeamiento con reserva de Vivienda Protegida	
ANEXO V.	112
Fichas de solares públicos con propuesta de Vivienda Protegida	
ANEXO VI.	158
Fichas de viviendas públicas	
ANEXO VII.	160
Vivienda privada. Rehabilitación	

BLOQUE 1: GENERALIDADES

1_ Introducción

1.1. Antecedentes

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 Ferreira quiere garantizar este derecho constitucional a sus ciudadanos a través de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2.016-2.020.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta, a petición del Ayuntamiento de Ferreira, como asistencia técnica de la Diputación de Granada. El redactor de dicho documento es Bernardino Martín Fernández.

1.2. 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, existiendo ahora mismo suelos finalistas totalmente urbanizados y amortiza-

dos en manos de entes promotores. 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

1.3. Objetivos 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.

1.4. Vigencia PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2.017 a 2.021, 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.

2_ Marco legislativo

2.1. Derecho fundamental: Art.47.C.E.

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 ac-

tuación 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.

2.2. Competencias Estatales

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 di-

seño, 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.

2.3. Competencias autonómicas

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 Concerta-



do 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.

En 2016 se han ejecutado un total de 11.581 lanzamientos de inmuebles en la comunidad andaluza, bien sea por impagos de hipotecas o de alquiler. Esta cifra supone el 28,16%, muy por delante del resto de comunidades autónomas de España.

En términos de incidencia relativa, se han ejecutado en Andalucía 1,38 lanzamientos por cada mil habitantes,

Tipo de actuación	Andalucía	Objetivos	Ejecución%
1. VENTA	43.173	97.200	44,4
1.1. Viviendas de Nueva Construcción	40.597	92.400	43,9
1.2. Adquisición de Viviendas Existentes	2.557	4.800	53,3
1.3. Fomento Adquisición Vivienda desde el Alquiler	19		
2. ALQUILER	62.721	52.400	119,7
2.1. Viviendas de Nueva Construcción	13.647	39.600	34,5
2.2. Subvenciones Fomento al Alquiler AFA	21.153	5.000	423,1
2.3. Fomento al Alquiler. Ayuda personas inquilinas	23.331	5.000	466,6
2.4. Fomento al Alquiler. Ayuda personas propietarias	4.590	2.800	163,9
VIVIENDAS NUEVA CONSTRUCCIÓN VENTA Y ALQUILER	54.244	132.000	41,1
3. REHABILITACIÓN	144.036	135.378	106,4
3.1. Transformación de Infravivienda	835	5.200	16,1
3.2. Rehabilitación Autonómica	28.193	41.600	67,8
3.3. Rehabilitación de Edificios	13.571	26.000	52,2
3.4. Rehabilitación Singular	34.231	31.200	109,7
3.5. Adecuación Funcional de Viviendas	35.971	20.800	172,9
3.6. Rehabilitación Individual de Viviendas	224	5.200	4,3
3.7. Rehabilitación RENOVE	1.320		
3.8. Rehabilitación Viv. Patrimonio Público Residencial	29.691	5.378	552,1
4. Suelo (nº de viviendas)	15.936	40.000	39,8
4.1. Ayudas a la Gestión Pública Urbanística		3.200	0,0
4.2. Actuaciones Autonómicas de Suelo	15.259	30.000	50,9
4.3. Adquisición de Suelo	677	6.000	11,3
4.4. Actuaciones Singulares		800	0,0
TOTAL VIVIENDAS	249.930	284.978	87,7
ACTUACIONES TOTALES VIVIENDAS + SUELO	265.866	324.978	81,8

por encima de la media nacional que está en 0,88.

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 en-

cuentran 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 pla-

nes 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 respec-

to 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.

II

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 vivien-

da 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.

BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

3. Análisis sociodemográfico y previsión de nuevos hogares

3.1. 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 el municipio de Ferreira.



Situación provincial

3.2. Información preliminar

El término municipal de Ferreira, se localiza al este de la provincia de Granada, limitando al norte con el término de Valle del Zalabí, al este con Dólar y con una estrecha franja del término de Huéneja que lo separa en dos partes; al sur con Nevada, y al oeste con Aldeire y La Calahorra. Su altitud media es de 1.269 metros sobre el nivel del mar.

Con un término municipal de 43,6 km², Ferreira está compuesta por un solo núcleo de población.

La población en el municipio alcanza los 303 habitantes, según los datos del Padrón de 2016 (dato obtenido del INE).

El origen del asentamiento es de época romana con el nombre de Castrum Romano. Debido a su situación

geográfica también fue una importante villa en época árabe ya que se situaba en la ruta de Guadix-Granada.

En esa época se construyó el castillo en el cerro de San Antón, del que hoy sólo quedan ruinas. Alrededor del castillo fue creciendo el núcleo de población adaptándose a las curvas de nivel.

Debido a la topografía del terreno, el casco urbano adquiere un trazado irregular. Las manzanas son estrechas y muy alargadas en las zonas de gran pendiente generando una trama viaria con continuos ensanchamientos y estrechamientos que impiden la circulación rodada.

Conforme la pendiente es menor, las manzanas aumentan su fondo y tamaño y se van regularizando. El



Ortofoto 1956

gran tamaño que adquieren las manzanas genera bolsas interiores degradadas ocasionando problemas de habitabilidad y salubridad.

El elemento característico del núcleo urbano es la vivienda unifamiliar entre medianeras de dos y tres plantas de altura en la mayor parte del casco urbano. Gran parte de las viviendas llevan adosado en la trasera corrales y patios donde se guardaban tanto las bestias de carga y tiro como las aves. En algunas viviendas situadas en torno a la Plaza de España y la calle Cimientos perduran aún pasadizos, adarves y tinaos de claras reminiscencias moriscas.

Respecto al planeamiento existente en el municipio, Ferreira posee una adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA aprobada en pleno municipal el 31 de enero de 2010 y publicada el 18 de febrero de 2011 en B.O.P. nº34, estableciéndose 2 unidades de ejecución en el municipio.

3.3 Análisis sociodemográfico

3.3.1. 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 poder realizar las 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 creci-

miento de la población en sus distintos componentes: fecundidad, mortalidad 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 su 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 sociodemográficas. 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 crisis económica.

3.3.2. 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.

Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la crisis 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 apreciar en la tabla adjunta desciende la natalidad a partir de año 2006, reduciéndose en ese mismo año a cero.

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

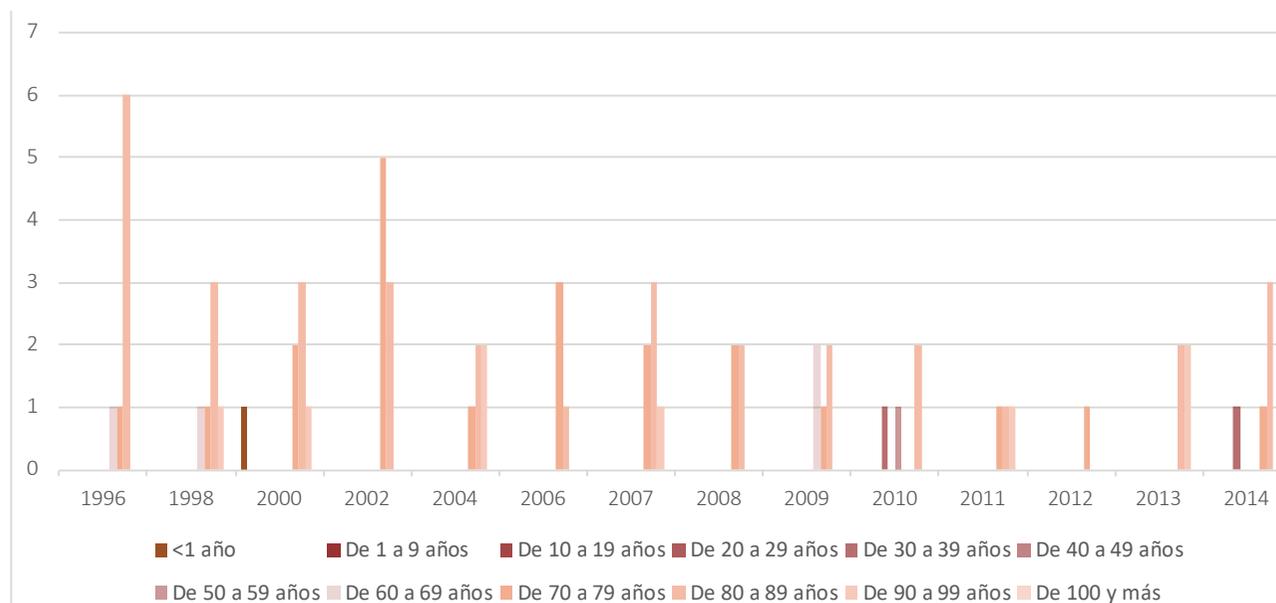
la proporción de personas que llegan a la vejez. Todo esto se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en un envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los

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 re-

trasándose 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.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Nacimientos	4	0	2	3	4	4	3	3	1	0
Defunciones	4	6	4	5	4	3	1	4	5	3
Crecimiento vegetativo	0	-6	-2	-2	0	1	2	-1	-4	-3

Natalidad. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población (elaboración propia).



Defunciones por grupos de edad y años.

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población (elaboración propia).

La esperanza de vida es probablemente el elemento que determina de modo más rígido 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. 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 60 años, siendo el mayor porcentaje en mayores entre 80 y 89 años.

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 políti-

cas 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.

Como se puede observar en la tabla, la población fue creciendo hasta el año 2009 donde se observa un descenso poblacional que continúa hasta el año 2010, en 2011 experimenta un pequeño incremento (1,46%), y vuelve a descender en 2013 hasta la actualidad.

La población extranjera no ha sido influyente en el municipio de Ferreira, siendo nula en la actualidad.

3.3.3. La población de Ferreira

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de Ferreira. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2016 el municipio de Ferreira asciende a 303, de los cuales 300 pertenecen al núcleo principal, y 3 personas viven en asentamientos diseminados.

Según los datos del SIMA Ferreira cuenta con una población de 303 habitantes en el año 2016 de los cuales 155 hombres y 148 mujeres.

En los últimos 10 años, el municipio ha sufrido un descenso poblacional de 11,55%.

Como se puede observar en la gráfica histórica, la población del municipio alcanza su máximo en el año 1920 con 1.326 habitantes, cuatro veces más de la población actual, y es a partir de la década de los treinta cuando la población sufre un gran descenso debido a las emigraciones que se sucedieron en los siguientes años, provocadas por necesidades económicas. Continúa descendiendo, y se estabiliza a desde el año

	Europa	África	América	INMIGRANTES EXTRANJEROS	TOTAL EXTRANJEROS	TOTAL ESPAÑOLES	POBLACIÓN TOTAL
Año	Población						
2007	-	-	-	-	-	339	339
2008	-	-	-	-	-	345	345
2009	-	-	-	-	-	342	342
2010	1	-	-	1	1	337	338
2011	-	-	-	-	1	342	343
2012	-	-	-	-	1	345	346
2013	-	-	-	-	1	343	344
2014	-	-	-	-	1	325	326
2015	-	-	-	-	-	314	314
2016	-	-	-	-	-	303	303

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	Población									
Ferreira	339	345	342	338	343	346	344	326	314	303
		1,74%	-0,88%	-1,18%	1,46%	0,87%	-0,58%	-5,52%	-3,82%	-3,63%
Granada	884.099	901.220	907.428	918.072	924.550	922.928	919.319	919.455	917.297	915.392
		1,90%	0,68%	1,16%	0,70%	-0,18%	-0,39%	0,01%	-0,24%	-0,21%

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población (elaboración propia).

2001 hasta la actualidad con 303 habitantes.

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

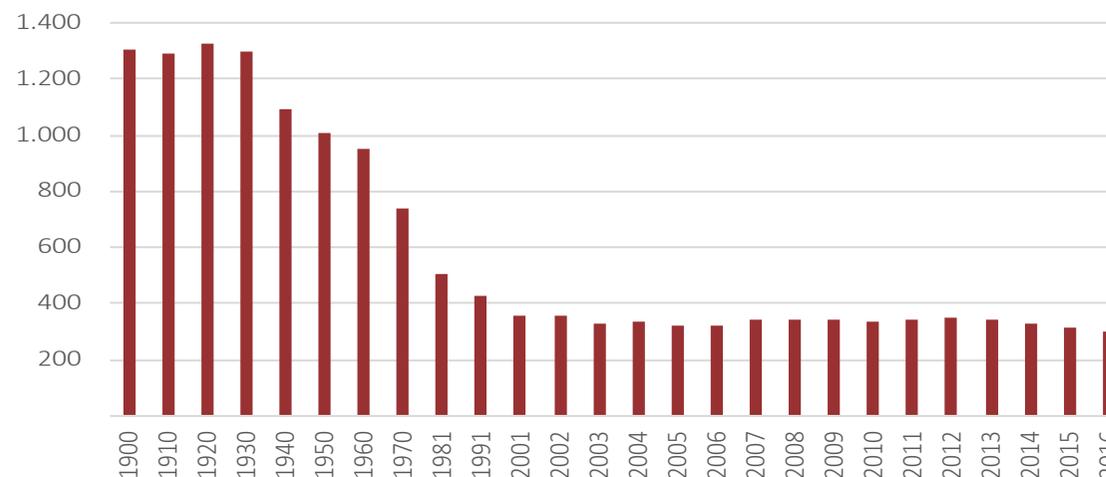
- El grueso de masculina se concentra en edades comprendidas entre los 40 y 44 años, disminuyendo el grueso de personas mayores de 70 y 74 años.
- La población femenina destaca en edades comprendidas entre 65 y 69 años.

3.3.4. Proyección de la población en Ferreira

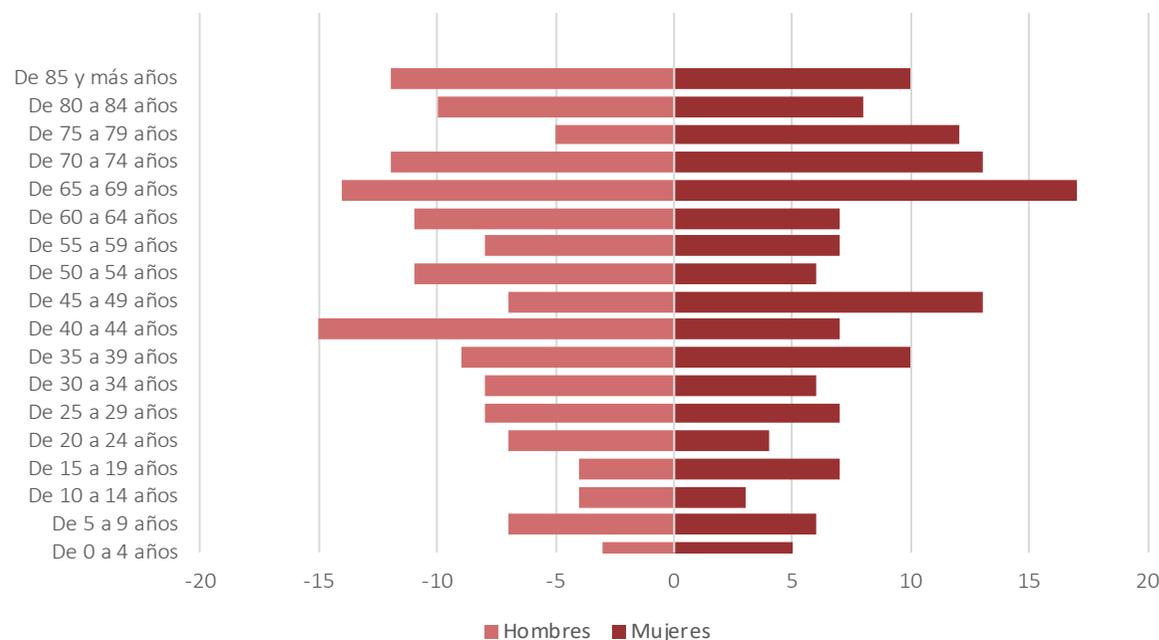
Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (fecundidad, mortalidad y migraciones), 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



Evolución histórica de la población. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de población (elaboración propia).



Pirámide población 2016 (elaboración propia).

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.

Según las tendencias observadas, a partir del año 2012 la población de Ferreira ha sufrido un descenso poblacional. Según el padrón de habitantes, en el año 2012 Ferreira tenía un total de 346 habitantes, disminuyendo a 303 habitantes en el 2016. Esto supone un crecimiento negativo del 12%.

Para realizar los cálculos se ha analizado la proyección de la población para 3 años y para 7 años.

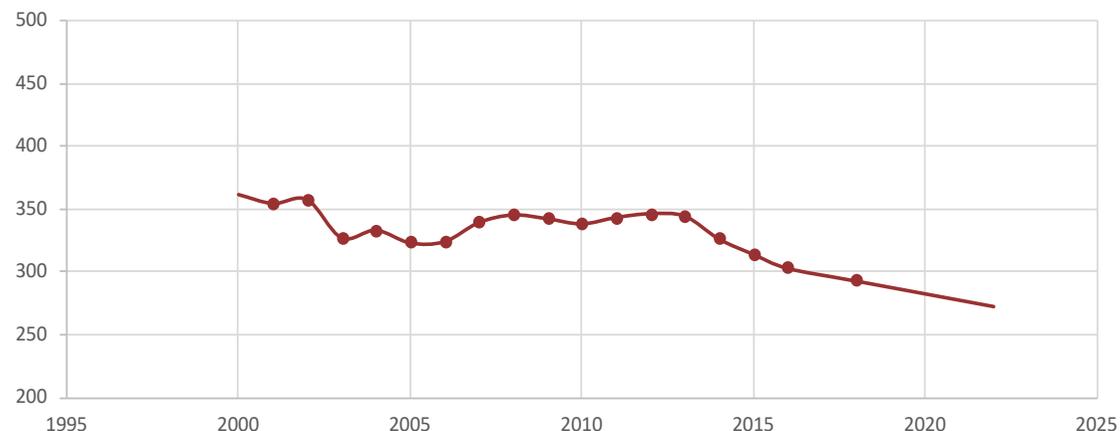
Se ha estimado para el año 2019 una población de 288 habitantes y para el 2023 una población de 268 habitantes.

Para los cálculos de la **previsión de población** se han tomado los datos del padrón de habitantes de los años 2012 y 2016. En el año 2012 Ferreira tenía un total de 346 habitantes, disminuyendo a 303 habitantes en el 2016. Esto supone un crecimiento negativo del 12% y un crecimiento/1 de -0,012.

Para realizar los cálculos se ha analizado la proyección de la población para 3 años y para 7 años.

Se ha calculado el crecimiento de la población para una previsión de 3 años (año 2019) y 7 años (año 2023), obteniendo los siguientes resultados:

Proyección para 2019	288
Proyección para 2023	268



Evolución histórica de la población. Previsión de población (elaboración propia).

3.4. Previsión de nuevos hogares a través de la proyección sociodemográfica

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.

Nº personas	1	2	3	4	5	≥ 6	TOTAL
Nº hogares	23	52	32	32	-	-	139

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población (elaboración propia). Las celdas marcadas con (*) pueden contener errores elevados de muestreo.

La mayor parte de las viviendas existentes en Ferreira son de dos personas.

El tamaño medio es de 2,52 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 de la ciudad de Ferreira se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del núcleo.

Tamaño medio del hogar	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	Número de núcleos en el hogar	Porcentaje de hogares con una única generación presente	Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	Porcentaje de núcleos mono parentales	Porcentaje de núcleos de familia numerosa
2,52	100,0	-	0,81	52,63	71,6	13,95	-

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Movimiento Natural de la Población (elaboración propia). Las celdas marcadas con (*) pueden contener errores elevados de muestreo.

4. Análisis del perfil del demandante de vivienda protegida

4.1 Introducción

En este capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de Ferreira. El estudio concluye con un análisis de la estratificación de la renta familiar de estos demandantes. El objetivo fundamental es conocer los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida de Ferreira así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

Uno de los principales destinos a los que se dedica una parte de los recursos económicos familiares en España es a la vivienda. El porcentaje de dedicación, ya sea para su adquisición o bien para alquiler-en cuyo caso no se trataría de una inversión material-, es uno de los factores básicos que tienen en cuenta las entidades financieras a la hora de conceder créditos hipotecarios.

Los préstamos para la financiación de la vivienda, especialmente los de tipo variable, tienen el problema de que al no existir una correlación directa entre la evolución de los tipos de referencia y la renta disponible de

las familias, en ocasiones, generan una situación inicialmente favorable que puede derivar en otra donde haya problemas para poder hacer frente al pago de la hipoteca por una subida excesiva de los tipos de interés.

Las políticas públicas destinadas a promover la Vivienda Protegida tratan de ampliar las posibilidades de acceso a aquella población que, por no disponer de un nivel de renta suficiente, no pueden hacer frente al precio actual de la vivienda libre.

Para ello, la calificación de una vivienda protegida exige, entre otras, una limitación en el precio máximo de la vivienda, así como establece una serie de ayudas a los adquirentes con el objetivo de reducir la renta dedicada al pago de la vivienda en venta o en alquiler.

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.

Ferreira tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida, publicada en BOP el 15 de febrero 2010, cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Ferreira y regular su funcionamiento.

4.2. Metodología

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de viviendas protegidas se debe partir de los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Junta de Andalucía y de los datos facilitados por el ayuntamiento de Ferreira.

No podemos elaborar un buen estudio debido a que sólo existe actualmente 1 demandante de vivienda protegida en el municipio de Ferreira.

La estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en rela-

	Solicitudes a las inscripciones activas			Sexo del primer demandante (inscripciones)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones)			
	Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Mujer		Hombre		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
	Nº	Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	Nº	Nº
Ferreira	1	1	1	1	100%	-	-	-	-	-	-
Granada (Provincia)	12.543	18.715	9.151	4.800	52,45%	4.351	47,55%	921	560	809	208

Fuente: Consejería Fomento y Vivienda. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual mes de mayo 2017

ción al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) de la renta familiar ponderada.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

4.3 Caracterización de los demandantes

Podrán solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida en el Registro Público de Demandantes, las personas físicas mayores de edad que tengan interés en residir en el municipio. Cuando varias personas formen una unidad familiar o una unidad de convivencia presentarán una única solicitud firmada por todos los mayores de edad.

Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, se practicará la inscripción en el citado Registro. Una vez realizada la inscripción, el demandante estará habilitado para participar en los procesos de adjudicación de las viviendas protegidas, otorgando al inscrito la condición de demandante de vivienda protegida.

Actualmente no existe Registro de Demandantes de Vivienda Protegida activo en el municipio de Ferreira, por lo que es necesario activar dicho registro.

Se han tomado los datos estadísticos mensuales existentes en la Consejería de Fomento y Vivienda correspondientes al mes de mayo de 2017. La fecha de solicitud está entre el 1 de enero de 2009 y 31 de mayo de 2017.

Actualmente, existe 1 solicitud e inscripción de demanda de vivienda protegida. Dicha solicitud pertenece a 1 mujer.

4.3.1 Edad de los demandantes.

Para inscribirse como demandante es necesario ser mayor de edad.

Actualmente, el único demandante pertenece al grupo de menores de 35 años.

4.3.2 Composición de la unidad familiar

Se considera unidad familiar la definida como tal en las normas reguladoras del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

1. La integrada por los cónyuges no separados legalmente, y si los hubiere:

a) los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientemente de éstos.

b) los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

2. En los casos de separación legal o cuando no existiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y cumplan los requisitos del apartado anterior.

Nadie podrá formar parte de dos unidades familiares al mismo tiempo.

Será causa denegatoria de la solicitud el hecho de que el integrante de una unidad familiar o de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivienda protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. Excepto las unidades familiares que tengan compartida la guarda y custodia de los hijos.

La solicitud de inscripción al registro debe incluir los nombres, apellidos, fecha de nacimiento, nacionalidad, DNI (mayores de 14 años) y sexo, de cada uno de los miembros de la unidad familiar (aparte de los solicitantes primero y segundo). Igualmente, deberán incluir los ingresos económicos de estos para cada uno de los miembros de la unidad familiar.

Los dos grupos de especial protección que guardan relación directa con la composición de la unidad familiar son las familias monoparentales y las numerosas.

El incremento de los nuevos hogares se debe a cuestiones demográficas, pero también, al cambio en las condiciones de vida y de las situaciones de convivencia. Un aspecto relevante, por ejemplo, es la cantidad de hogares monoparentales que pueden formarse como resultado de la ruptura del núcleo familiar debido a causas diferentes.

Se han considerado hogares monoparentales aquellos en los que o bien no existe mujer en el núcleo familiar o bien no existe hombre en el núcleo familiar, excluyendo de este cálculo los hogares unipersonales.

En Ferreira se estima un total de 19 hogares monoparentales, según los datos obtenidos por el censo de población y vivienda del 2011, de los cuales no tenemos solicitudes de vivienda protegida.

No podemos estimar los hogares con familia numerosa ya que no hay datos al respecto. No hay solicitudes de vivienda protegida por parte dicho grupo.

4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes.

La única inscripción de demandante de vivienda protegida se encuentra en régimen de alquiler.

4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de VP

No se han podido obtener los datos de las nacionalida-

des de los demandantes de vivienda protegida.

4.3.5. Renta media de los demandantes

Los ingresos anuales calculados de conformidad con lo regulado en el correspondiente plan de vivienda nos dará un determinado IPREM.

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. De esta forma el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el SMI restringiendo el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas. En resumen, los valores fijados para el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples- IPREM – para el año 2016 son los siguientes.

IPREM mensual	532,51 €
IPREM anual (12 pagas)	6.390,13 €
IPREM anual (14 pagas)	7.455,14 €

Fuente: Ley 48/2015, de 29 de octubre, de Presupuestos Generales del Estado.

En el municipio de Ferreira, el único demandante de vivienda protegida tiene un IPREM familiar entre 0-1,00 IPREN.

4.3.6 Renta media de la unidad familiar

Se considerará renta media de la unidad familiar el resultado de dividir la renta anual de la familia entre el total de sus miembros computables.

A estos efectos, la renta anual se obtendrá por agregación de las rentas de cada uno de los miembros computables de la familia que obtengan ingresos de cualquier naturaleza.

Los solicitantes de vivienda protegida que deseen estar inscritos en el Registro de demandantes deben comunicar sus ingresos anuales, si realizan una declaración conjunta o separada, y en caso de no presentar declaración del impuesto sobre la renta de las personas físicas, se harán constar los ingresos brutos percibidos y constará como declaración responsable. La información habrá de estar referida al año anterior vencido a la fecha de presentación de la instancia.

4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar

Para conocer qué tipo de viviendas necesitarán y qué políticas de vivienda se utilizarán en los nuevos hogares de los demandantes de Ferreira, es necesario tener en cuenta cuáles son sus ingresos, y este dato es imposible obtenerlo a nivel municipal. Si lo conocemos para la Comunidad a través del informe del Observatorio de la emancipación de Andalucía.

Es importante recordar que el solicitante o la Unidad familiar ha de tener unos ingresos anuales que no excedan de 5,5 veces el IPREM. La determinación de los ingresos familiares corregidos depende de las características de la unidad familiar de las personas solicitantes, de los ingresos de la misma, y del municipio donde se ubica la vivienda.

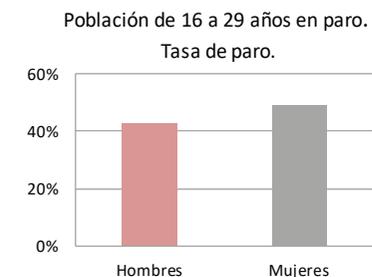
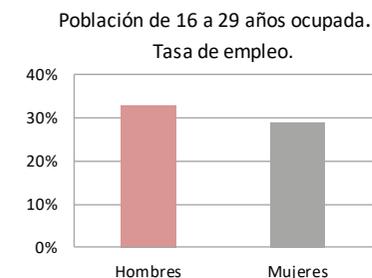
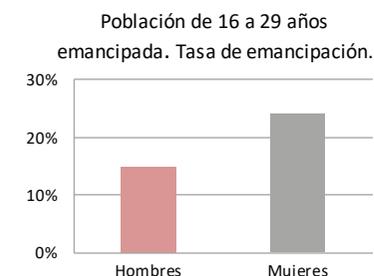
En resumen, los valores fijados para el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples- IPREM – para el año 2016 son los siguientes:

- IPREM mensual: 532,51 euros/mes
- IPREM anual (12 pagas): 6.390,13 euros/año
- IPREM anual (14 pagas): 7.455,14 euros/año

Fuente oficial: Boletín Oficial del Estado - Ley 48/2015 de Presupuestos Generales del Estado.

4.4.1. Jóvenes

Los datos que se obtienen son de la Comunidad Andaluza en el primer trimestre de 2015, procedentes de Observatorio de la Emancipación de Andalucía.



Fuente: Observatorio de emancipación de Andalucía. Año 2015

Únicamente el 19,6% de las personas entre 16 y 29 años han logrado la independencia residencial, una de las tasas más bajas de España.

En cuanto a la situación laboral, el 97,5% de la población joven ocupada entre los 16 a 24 años tiene contratos temporales siendo además la franja de edad con el salario más precario. Además en el 52,7% de los casos el periodo de desempleo es de larga duración.

En cuanto a contratos a tiempo parcial, el 29,7% de la población de 16 a 29 años ocupada tiene una jornada de menos de 35 horas semanales, siendo el colectivo de mujeres jóvenes ocupadas el más afectado por este tipo de contratos, un 40,7%.

Esto supone que la capacidad adquisitiva de la población joven es débil y sigue disminuyendo como en años anteriores, provocando la imposibilidad de independizarse o de poder adquirir una vivienda.

La capacidad adquisitiva de la población joven a lo largo de 2015 es muy baja, así el 71,5 % de las personas de entre 16 y 29 años no perciben ningún salario, una situación que también sufren las personas entre 30 y 34 años (44 %). La tasa de pobreza de la población de menos de 30 años era de 46,8% en el 2014.

Actualmente la única solicitud presentada en Ferreira, pertenece a una mujer menor de 35.

4.4.2. Personas 36 a 68 años

No existen demandantes.

4.4.3. Mayores de 65 años

No existen demandantes.

4.5. Procedimiento y adjudicación según la ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

El municipio de Ferreira no tiene actualizada la Ordenanza Reguladora conforme al Decreto 1/2012 del 10 de enero, regulador del RPMDVP (Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida).

El procedimiento y adjudicación se realizará conforme al Artículo 11 del Decreto 1/2012 del 10 de enero.

	Total	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	Total
Capacidad adquisitiva (euros netos anuales)						
Población joven sin ingresos ordinarios	608.411					94.342
%/Total población de su misma edad	45,7%					15,6%
Población joven sin salario	922.569	683.420	239.149	455.797	466.772	234.665
Variación interanual	-4,06%	-3,79%	-4,83%	-4,95%	-3,18%	-8,13%
%/Total población de su misma edad	69,3%	83,4%	46,7%	67,2%	71,4%	38,8%
Hogares sin personas ocupadas	38.538	9.329	29.209	17.156	21.382	39.871
Variación interanual	-10,40%	-38,72%	5,13%	-13,27%	-7,95%	-15,26%
%/Total hogares de su misma edad	26,8%	34,0%	25,1%	23,2%	30,6%	16,6%
Ingresos ordinarios persona joven	3.246,52	1.411,63	5.940,71	3.590,84	2.897,05	8.912,89
Salario persona joven	10.454,25	7.440,05	11.165,49	10.704,37	9.714,74	14.045,53
Variación interanual -2,91%	0,81%					
Persona joven emancipada	11.786,15	11.786,15	11.982,06	12.102,80	11.087,10	14.398,75
Persona joven no emancipada	9.579,72	7.169,92	10.485,20	9.936,72	8.623,55	12.672,81
Ingresos hogar joven	17.042,84	15.703,60	17.393,40	16.238,97	17.882,51	19.606,37
Variación interanual	8,69%					

Fuente: Observatorio de la Emancipación de Andalucía. Año 2015.

5. Estimación necesidades de vivienda protegida

5.1 Aspectos preliminares

5.1.1 Introducción

En este capítulo se determinarán las necesidades futuras de Vivienda Protegida en Ferreira.

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 10 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 la 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.

5.1.2 Metodología

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en Ferreira para el horizonte 2014-2022 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

$$\begin{aligned} & \text{Demanda de Vivienda Protegida (creación nuevos hogares)} \\ & + \\ & \text{Inscripciones en el Registro Municipal de Vivienda (demanda no satisfecha)} \end{aligned}$$

A continuación se profundizará en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Viviendas Protegidas, teniendo en cuenta que el número de Inscripciones en el Registro Municipal de Viviendas disponible a fecha de mayo de 2017 es de 1 registros.

Para estimar las necesidades de vivienda protegida a que el PMVS de Ferreira debe responder se ha seguido un análisis comparativo de los resultados obtenidos a partir de los distintos datos y tendencias existentes.

Para ello, se ha seguido la siguiente sistemática:

Evaluación de la planificación territorial

Para evaluar las tendencias territoriales que pudieran influir en el municipio de Ferreira se ha analizado el planeamiento territorial desde una doble perspectiva. Por un lado 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 Ferreira tiene las siguientes afecciones:

Unidad territorial: Altiplanicies Orientales

Tipo de unidad territorial: Unidades organizadas por redes de Ciudades Medias Interiores

Jerarquía del Sistema de ciudades: Asentamiento cabecera municipal.

PEMF (Plan Especial del Medio Físico): El municipio está afectado por la protección CS-5.

Evaluación de la capacidad urbanística del municipio de Ferreira

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 tanto en relación con las Normas Subsidiarias vigentes como el Plan General de Organización Urbana en tramitación.

No debemos olvidar, como ya se ha dicho, que las previsiones del Plan Municipal de Vivienda influirán directamente en base a la legislación urbanística en las previsiones, fundamentalmente en materia de vivienda protegida, de la adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias. En este punto se recogen las determinaciones esenciales de este análisis.

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 Ferreira, tanto la vivienda libre, como 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 ha sido la información recogida y explotada del Registro de Demandantes, de forma que si bien reflejan una cierta tendencia en los requerimientos, veremos más adelante como se trata de unos datos que deben ser analizados desde una perspectiva amplia y teniendo en cuenta el perfil de las inscripciones.

5.2. Demanda de vivienda protegida

5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta

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

Demanda reflejado por el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

Como se ha visto en el Punto 4, sólo hay 1 solicitante de Vivienda Protegida en el municipio de Ferreira y está comprendido en el grupo de edad menores de 35 años.

Actualmente no está activo el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, aunque existe 1 demandante inscrito al PIMA en la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Régimen de alquiler	1
Régimen de alquiler con opción a compra	-
Compra	-

Demanda reflejada en base a la proyección de población

Tal y como se ha analizado en el apartado 3.3.4. Se ha estimado para el año 2019 una población de 288 habitantes y para el 2023 una población de 269 habitantes. Luego hay un decrecimiento del 6,59%.

Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico

El planeamiento urbanístico establece la cesión de 1.434 m² (10% superficie) al Patrimonio Municipal lo que resultaría aproximadamente 9 viviendas protegidas. Aunque, teniendo en cuenta el decrecimiento de la población no serían necesarias.

5.2.2. Viviendas según licencias

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obras emitidas por el ayuntamiento de Ferreira en el periodo de 2007 a diciembre de 2016.

Como se puede ver en la tabla, la mayoría de las licencias otorgadas por el ayuntamiento de Ferreira son para rehabilitación de obra menor llegando a 168 licencias. Para obra mayor se otorgaron un total de 17 licencias.

Hay que destacar que todas las licencias para obra nueva son a privados (14 licencias), moviéndose en una horquilla anual de 1 a 3 licencias.

En el periodo de 2006-2015 se han ejecutado programas de actuaciones y ayuda en vivienda por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda, las siguientes actuaciones:

Programa	Nº de actuaciones
Rehabilitación autonómica	8
Programa de infravivienda	0

Año	Rehabilitación		Obra Nueva	
	Obra Mayor	Obra Menor	Pública	Privada
2007	3	15	0	3
2008	3	4	0	1
2009	5	12	0	1
2010	1	26	0	1
2011	0	20	0	0
2012	1	14	0	2
2013	0	10	0	0
2014	2	23	0	2
2015	2	20	0	0
2016	0	24	0	0
Total	17	168	0	14

Fuente: Ayuntamiento de Ferreira. Elaboración propia.

5.2.3. 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.

Actualmente existe 1 demandante de VP en el municipio de Ferreira.

1. Según régimen de acceso

SOLICITUDES/INSCRITOS	
Régimen de alquiler	1
Régimen de alquiler con opción a compra	-
Compra	-

2. Según tipología del hogar demandado

No hay datos sobre tipología del hogar demandado.

SOLICITUDES/INSCRITOS	
Un dormitorio	-
Dos dormitorios	-
Tres dormitorios	-
Más de tres dormitorios	-
Total	-

3. Solicitudes de vivienda adaptada

Actualmente no hay solicitudes de vivienda adaptada.

4. Solicitudes según nivel de ingresos

SOLICITUDES/INSCRITOS			
nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	1	-	-
1-1,49	-	-	-
1,5-1,99	-	-	-
2-2,49	-	-	-
2,5-2,99	-	-	-
3-3,49	-	-	-
3,5-3,99	-	-	-
4-4,49	-	-	-
Mayor de 4,5	-	-	-
Total	1	-	-

5.3. 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.

5.3.1. Aspectos cuantitativos

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, no se observa crecimiento de la población, por lo tanto no se crearán nuevos hogares.

Necesidades derivadas de la casuística social

Se carecen de datos concretos en cuanto a las necesidades de alojamiento derivadas de la casuística social, especialmente en cuanto a grupos de exclusión social y residencial.

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 pero para los alojamiento tutelados y no aumenta en relación a otros grupos en cuanto a acceso a la vivienda propiamente dicha.

Solicitudes activas del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida

Actualmente hay 1 solicitud activa.

Estado del parque de viviendas existente

Ya sea por el rango de precios y la influencia de la edad y estado de conservación del parque inmobiliario, la actividad de compra venta de vivienda se encuentra estancada. Si bien este problema es común a cualquier municipio en la actualidad, resulta adecuado hacer mención a la necesidad de una política de reforma y regeneración urbana que mejora las capacidades y cualidades del mercado de la vivienda en Ferreira.

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 pre-

sión que en este aspecto arroja este indicador sobre la demanda de vivienda protegida.

5.3.2. Aspectos cualitativos

Necesidades cualitativas

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

Como ya hemos observado, el tamaño medio de hogar se encuentra actualmente en 2,52 para Ferreira, con una tendencia en los últimos años a la baja, pero simultaneándose actualmente 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. Tal y como ya se ha avanzado en otros epígrafes, la dotación de equipamientos encaminados al alojamiento social deberá aumentar progresivamente en función de las posibilidades y características detalladas de la demanda, datos de los que no tenemos información.

5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos

5.4.1. Legislación de aplicación

Los programas de vivienda protegida, regulados en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladores del Derecho a

la Vivienda en Andalucía, y desarrollados en el Plan de Vivienda 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.

Legislación de aplicación. 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	Coefficiente
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.

5.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

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 actua-

ciones 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
- cap2 Fomento al alquiler
- cap 3 Medidas de carácter habitacional
- cap 4 Parque público residencial

Título 3. Disposiciones en materia de rehabilitación

- cap 1 Medidas para la eliminación de infravivienda
- cap2 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.

5.4.3. 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.

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.

5.4.4. 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:

- a) Programa de viviendas protegidas de régimen especial.
- b) Programa de viviendas protegidas de régimen general.
- c) 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 Demandan-

tes 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.

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

4. 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.

5. 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 aquéllas 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.
3. 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.
4. 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.
5. El procedimiento para la concesión de las ayudas será establecido por orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda.
6. 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.
7. La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido des-

ahuciadas 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 la 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 in-

gresos, 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.

Según la Orden del 5 de octubre de 2017 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, se establecen las bases reguladoras para la creación de la bolsa de viviendas y se regula el procedimiento para la declaración de permuta protegida de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

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.

2. 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.

1. 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 la rentas de arrendamiento.

2. 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.

Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso

Objeto.

1. 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.

2. 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.

5.4.5. Niveles de ingresos

Nivel de ingresos. Programas 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 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 está entre 1,5 y 1,99 veces el IPREM.

5.4.6. Conclusiones

Actualmente podemos determinar, en base al análisis anterior, el programa solicitado por el único demandante de vivienda protegida en Ferreira es el programa de alquiler de vivienda protegida. Dicho demandante está inscrito al Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler de Viviendas (PIMA), de la Junta de Andalucía.

5.5. 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 Ferreira.

5.5.1. 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 irá 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.

5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación

Con fecha 8 de Agosto de 2016 se aprobó el DECRETO 2.016-2.020, 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 Ferreira 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:

- 1. Conservación.**
- 2. Adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad.**
- 3. Adecuación funcional**
- 4. Mejora de la eficiencia energética.**

Los destinatarios: Se financia la subsanación de defi-

ciencias, promovidas por los residentes del Municipio de Ferreira, relativas al estado de conservación, la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad, la adecuación funcional y la 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€.

5.5.3. 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, 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.

Se citan en el Decreto los siguientes puntos como desarrollo del mismo:

1_ 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

2_ Programa de transformación de infravivienda

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.

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:
 - 1) Los elementos de cimentación y estructura.
 - 2) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.
 - 3) 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 nece-

sidades de personas con discapacidad.

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

- 1) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
- 2) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.
- 3) 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 inter vivos 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.

3_ Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.

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 An-

dalucía.

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.

1. La Consejería competente en materia de vivienda financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta el 90 por ciento 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 por ciento. 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 basa-



dos 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 ese 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, podrá seguir un esquema como el mostrado en la siguiente tabla, acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el Técnico competente y que podrá seguir, como guía de referencia, aunque no es preceptivo, el indicado posteriormente, basado en los porcentajes correspondientes a cada capítulo genérico de obra que el Colegio de Arquitectos de Granada cita en su publicación "Costes de Referencia de la Construcción 2016".

Evidentemente, la valoración por Capítulos es orientativa, siendo la cuantía indicada en dicho resumen de presupuesto la máxima posible a conceder, según Decreto, para Infravivienda, con lo cual la valoración real de cada Capítulo será la pertinente en cada caso en particular.

Sí se ha desglosado el porcentaje del Capítulo de Albañilería, que el Colegio de Arquitectos proporciona, incluyendo una parte de este en un nuevo Capítulo denominado Eficiencia Energética, en un subcapítulo nombrado como Fachadas y que junto a Carpintería y Vidrios, conforman dicho Capítulo de Eficiencia Energética, con la intención de indicarlo en el Presupuesto,

debido a que, no ya que en el caso de Infravivienda, pero sí en el caso de Rehabilitación, es importante tenerlo en cuenta, puesto que es ofertada una extensión de la ayuda en caso de que este Capítulo observase una cuantía mayor del 25% del total del Presupuesto.

Las cuantías por Capítulo, como se indica, son estimativas, y no tienen que corresponder exactamente con la realidad de la vivienda que en cada caso sea objeto de estudio pormenorizado.

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.

Por tanto, la valoración a elaborar en lo que se refiere a infravivienda en el Municipio de Ferreira, se establecerá de la siguiente forma:

- Número de viviendas en condiciones de Infravivienda en el Municipio de: - Unidades.

- Ayuda máxima contemplada por Decreto, referida a Unidad de Vivienda en caso de Infravivienda = 30.020 €

5.5.4. Rehabilitación Residencial

1_ 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 por ciento 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 por ciento de su superficie construida sobre rasante tendrá uso residencial de vivienda.

e) Al menos un 70 por ciento 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.

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.

2_ 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, entendiendo 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 inter vivos 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.

3_ 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 en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

4_ 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.

d) 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 eficiencia energética de edificios destinados a viviendas» (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 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 por ciento 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.

5_ 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.

5.5.5. Rehabilitación urbana

1_ 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 las Administraciones 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 urbanas, regulado en el Plan Estatal 2013-2016.

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, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, para el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas. 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.

2_ 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.

3_ 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.

1. 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 Cuando la financiación sea europea, procederá de los fondos del Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020.

6. Colectivos en riesgo de exclusión social

6.1 Introducción

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, entendiendo 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 un problema no resuelto, 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 espacialmente 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 Ferreira o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos analizados son:

- Mujeres maltratadas u otras personas 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.

6.2 Caracterización de los distintos colectivos en situación de riesgo de exclusión social

6.2.1 Mujeres maltratadas

El término mujeres maltratadas de este epígrafe se sustituye por otro título con una definición más amplia, 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 este apartado se incluye el estudio de las mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.

Según la Unidad de Violencia de Género de la Subdelegación de Gobierno de Granada existen, en el municipio, 2 mujeres que en algún momento han denunciado malos tratos, tengan o no alguna medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación vigente.

6.2.2 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 debe, 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.

Según los datos aportados por la trabajadora social de Ferreira actualmente existen 1 mujer en situación vulnerable cabeza de familia de hogares monoparentales.

6.2.3. Mayores en situación vulnerable

Durante los últimos años nuestra sociedad se viene enfrentando a un nuevo e importante problema: el cui-

dado 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.

Actualmente, de este colectivo, el 72,56% supera los 75 años de edad, con un saldo de 82 personas.

Mayores de 65 años:

2007	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
103	97	98	95	102	101	107	111	112	113

Mayores de 75 años:

2007	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
81	75	73	70	73	76	73	77	77	82

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes (elaboración propia)

Según los datos aportados por la trabajadora social de Ferreira actualmente existen 75 personas mayores de 65 años que viven solas.

6.2.4 Menores en situación vulnerable

Según los datos aportados por la trabajadora social de Ferreira, actualmente no existen menores en situación vulnerable (menores en riesgo, integrantes de familias en situación de exclusión social, etc.)

6.2.5. 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.

Según los datos aportados por la trabajadora social de Ferreira actualmente no existen personas sin hogar.

6.2.6 Desahucios

Según los datos aportados por la trabajadora social de los usuarios de su servicio, no existen personas desahuciadas en el municipio de Ferreira.

No obstante, se mantendrá un punto de:

Información y asesoramiento en Materia de desahucios.

La importancia que la vivienda tiene para los ciudadanos es innegable. La misma no solo es un ámbito que proporciona un alojamiento adecuado, sino también la posibilidad de llevar a cabo un proyecto de vida personal y familiar desde el que se garantice la dignidad humana. Por ello, la pérdida forzosa de la misma atenta directamente contra lo establecido en la Declaración Universal de Derechos Humanos así como la Constitución Española y el Estatuto de Autonomía para Andalucía que también consagra el derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás derechos constitucionales y estatutarios.

Con la llegada en 2008 de una crisis económica y financiera sin antecedentes a nivel mundial, pero con la especificidad de la crisis inmobiliaria española, se ha puesto de manifiesto que muchas familias, especialmente en los sectores de población con más dificultades económicas, se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

En este contexto, desde el ámbito de competencias de la Comunidad Autónoma, se ha iniciado la lucha contra los desahucios en Andalucía con la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para garantizar la función social de la vivienda que no ha llegado a desplegar todos sus efectos toda vez que se encuentra parcialmente suspendida por el Tribunal Constitucional, como consecuencia del recurso presentado por el Gobierno de España.

Por otra parte, 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, mediante su disposición adicional tercera, añade una nueva disposición adicional séptima a la Ley 1/2012, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, para crear el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

En desarrollo de esta disposición, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por el decreto 141/2016, de 2 de Agosto, dedica el capítulo II al referido Sistema de información estableciendo su objeto y prioridades así como su carácter de respuesta integral de la Junta de Andalucía frente a la problemática de los desahucios.

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios es concebido como un servicio de atención gratuita y personalizada a la ciudadanía, que proporciona información y asesoramiento a aquellos 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.

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler.



ler y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:

Prevención

Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación del consumidor en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando el ciudadano se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.

Intermediación

Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico “pro consumidor”, se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

Protección

Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas. Cuando ésta circunstancia sitúe a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

Líneas generales

- A quién puede ayudar
- En qué puede ayudar

- Qué servicios ofrece
- Qué requisitos se necesitan para acceder

A quién puede ayudar

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios, como su propio nombre indica, ofrece información y asesoramiento a personas con dificultades para mantener su vivienda habitual y permanente, ya sea porque no pueden hacer frente al pago de la cuota hipotecaria al pago de la renta del alquiler. Asimismo presta sus servicios a personas que, por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente y a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

En qué puede ayudar

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento integral en Materia de Desahucios informa sobre los derechos y servicios que asisten a las personas con dificultades relacionadas con la vivienda. Se asiste al desahuciado informándolo y acompañándolo en el procedimiento judicial de desahucio y en la relación frente a la entidad de crédito.

Igualmente, se presta un servicio de información y asesoramiento, respecto de los recursos asistenciales y ayudas que pueden recibir, a las personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social y a las que por ser objeto de violencia de género, no puedan habitar su vivienda habitual y permanente.

Qué servicios ofrece

Los servicios ofrecidos son asesoramiento e información sobre los recursos asistenciales y ayudas disponibles en las distintas administraciones públicas de cara a mejorar sus condiciones de vida y facilitar el mante-

nimiento o el acceso a la vivienda.

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler y que son identificados con los siguientes tipos de acciones:

Prevención. Antes de la contratación de la hipoteca o el alquiler, tendente fundamentalmente a la orientación del consumidor en cuanto a la asunción de compromisos de pago asumibles; o una vez contratado, cuando el ciudadano se encuentra con dificultades para el pago, en cuyo caso se ofrece información y asesoramiento.

Intermediación. Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico “pro consumidor”, se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

Protección. Tras la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler con causas objetivas y justificadas. Cuando ésta circunstancia sitúe a las familias en grave riesgo de exclusión social se les informa y asesora sobre el cumplimiento de requisitos para obtener beneficios, prestaciones o recursos, así como la interlocución con las entidades financieras en la búsqueda de una alternativa a la vivienda habitual.

Qué requisitos se necesitan para acceder

Para acceder al sistema basta con ser mayor de edad y estar empadronado en un municipio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

6.3 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 que documentación es necesaria para acreditarlo.

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

Actualmente Ferreira no tiene activo el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida pero si hay una inscripción den la Consejería de Fomento y Vivienda:

JOV	1
MAY	-
FNM	-
FMP	-
VVG	-
VT	-
RUP	-
EMI	-
DEP	-
DIS	-
RIE	-
CAS	-

6.4. Dotaciones y equipamientos

Está claro que las viviendas deben adaptarse a las condiciones particulares de los demandantes y, puesto que el Plan Municipal de la Vivienda 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 solo en lo referente a la arquitectura, sino además, o más importante, en el diseño social de la promoción, en función de a que 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. Es habitual también encontrar zonas de juego para niños, puesto que un elevado número de mujeres que han sufrido violencia de género tienen hijos.

Esta situación no lleva a la consideración que este tipo de alojamientos equipamentales nos lleva a plantearnos 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, podemos comentar que las familias mono-

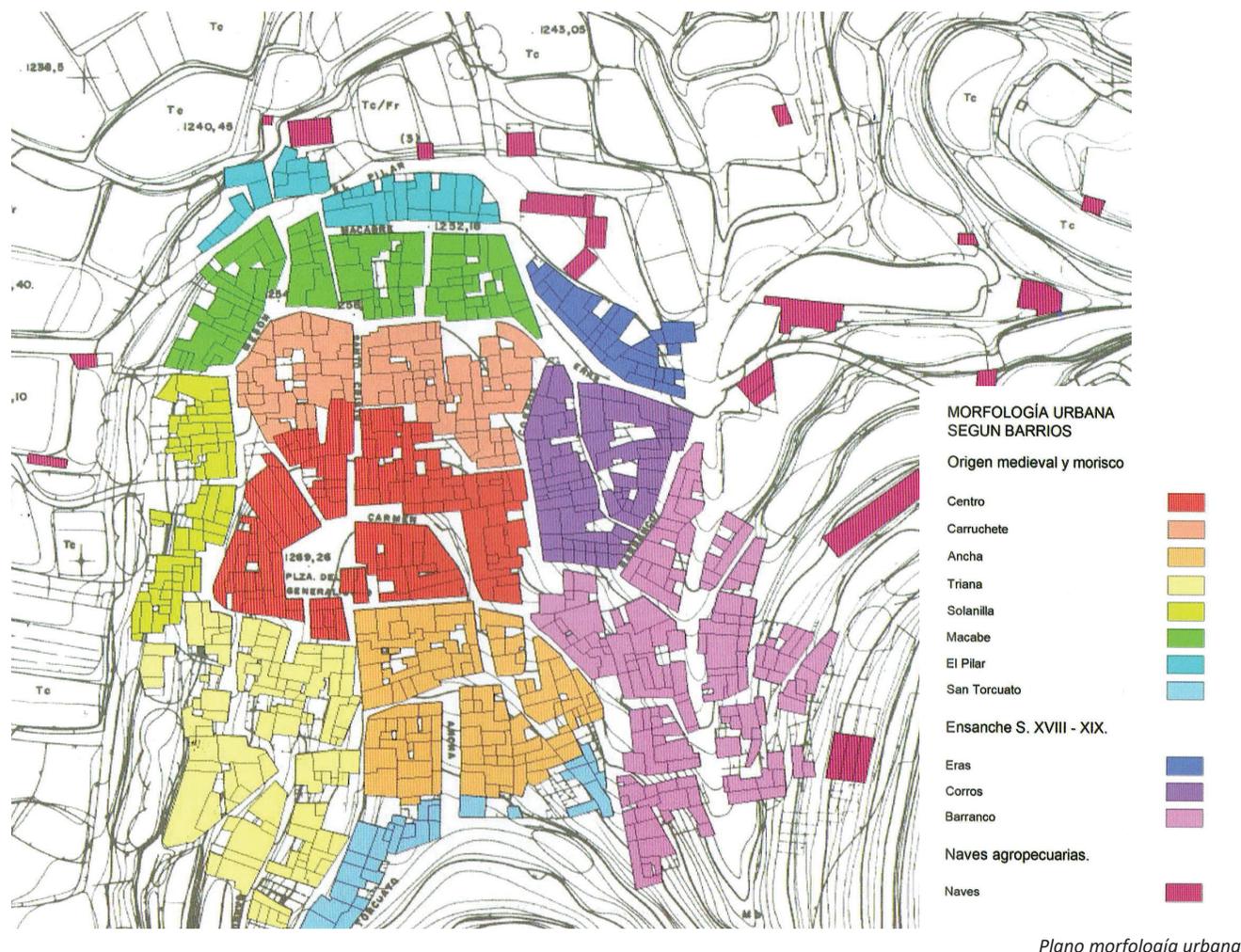
parentales (principalmente formadas por mujeres con hijos) en situación de exclusión social presentan una problemática parecida a las de la violencia de género en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de servicios comunes 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...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 este 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. Sin ánimo de dar una cifra global, podemos plantearnos una proyección recogiendo la actual situación del registro de demandantes, por lo que estaríamos hablando de una demanda de alojamiento para los colectivos más básicos de 2 aloja-

mientos. Entendiendo por básicos, como hemos dicho, aquellos relacionados con la exclusión social, mayores y víctimas de violencia de género.



7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas

7.1 Introducción

En este apartado tratamos de analizar 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 Ferreira. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial podremos sumar 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 fundamentaremos luego las actuaciones a proponer.

7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios

A continuación se pasa a describir los barrios existentes en Ferreira, su estado de conservación y posibles indicadores de vulnerabilidad urbana.

Ferreira se sitúa al oeste de la rambla que toma el nombre del municipio, y que ha sido un elemento condicionante en la configuración urbana del núcleo, además



Barrio Centro



Barrio Triana o Río Alto



Barrio Barranco



Barrio Ancha

de la acequia, el castillo y el hecho de ubicarse en una zona de cruce de caminos. Se emplaza en un terreno en pendiente lo que obliga al escalonamiento de las viviendas. Las calles son largas, sumamente estrechas, empinadas y enrevesadas, muchas de ellas verdaderas vías de tránsito.

A rasgos generales, en la trama urbana de Ferreira se distinguen las siguientes morfologías y barrios:

Trazado medieval. Se corresponde con el asentamiento originario (gran parte del casco urbano), abarcando los barrios de **El Pilar, Macabe, Carruchete, Centro, Calle Ancha, San Torcuato, Solanilla y Triana o Río Alto.** Las calles presentan un trazado laberíntico y tortuoso, formando muchas de ellas adarves o pequeñas plazoletas que fueron los patios y antesalas de las viviendas medievales. Se trata de vías estrechas y sinuosas, con frecuentes tramos en escalera, lo que las hace,

en su mayor parte sólo transitables a pie.

Ensanche a partir del siglo XVIII. Se extiende en una franja norte-sur, al oeste del núcleo, abarcando los barrios de **Eras, Corros y Barranco.** Cuenta con vías más amplias y menos tortuosas que en el resto del municipio

7.3. Análisis del parque de viviendas del municipio

De la recopilación de la información facilitada por el censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, del trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Ferreira, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo. Incluimos 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.

Como se puede observar en la gráfica, la mayor parte del parque de viviendas de Ferreira son antiguas y están construidas antes del año 1900. Por lo que necesitarán rehabilitación y reformas.

7.3.1. Densidad de viviendas

La densidad de población en Ferreira es de 7,20 habitantes/Km², concentrándose 314 habitantes en el núcleo urbano de Ferreira y 4 habitantes en edificación diseminada. La densidad de vivienda es directamente proporcional al número de habitantes.

Municipio	Unidad poblacional	Población total
18074-Ferreira	Ferreira	314
	Fuera del núcleo urbano	4

Fuente: INE. Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional 2015.

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

Parcelario	Solares	Edificado	Total
Número	105	294	399

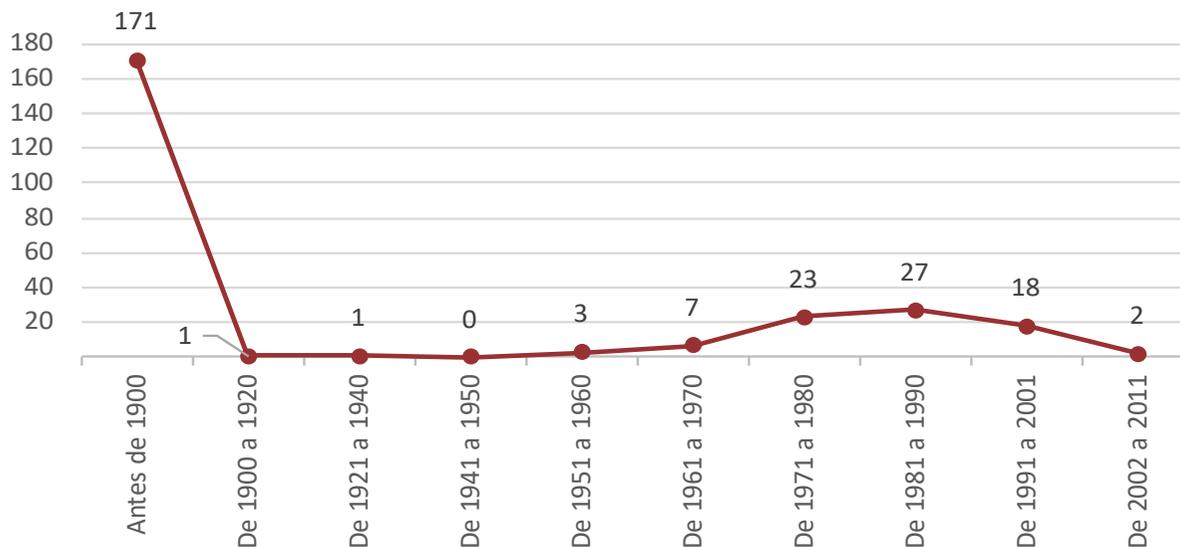
Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía 2015(SIMA).

Superficies	Urbanas	Sin edificar	Edificadas
Parcelas	123	36	87

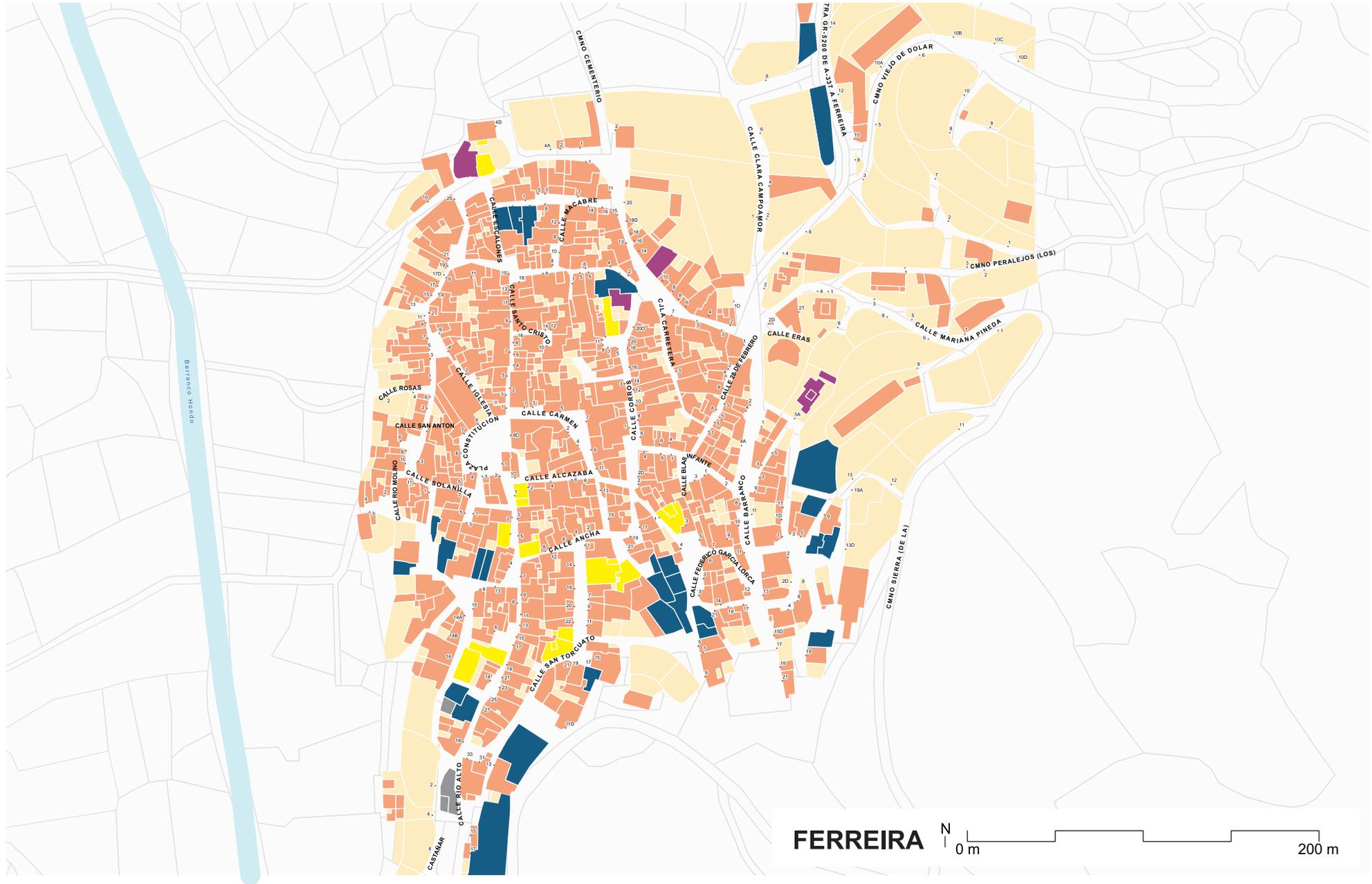
superficie: hectáreas

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano año 2015.

Aunque los datos de Catastro son los más actualizados (año 2015), se ha realizado una visita a los núcleos de población contabilizando las viviendas en mal estado



Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA). Antigüedad de las viviendas



Ferreira. Estado de las viviendas, solares y ruinas.

SOLARES Y ZONAS RUINOSAS FERREIRA	
LOCALIZACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL
CL ANCHA 17	6940903VG9164B0001EU
CL CARMEN 25	6941718VG9164B0001HU
CL CARMEN 27	6941717VG9164B0001UU
CL CARRUCHETE 1	6841607VG9164B0001JU
CL CARRUCHETE 11	6841612VG9164B0001SU
CL CARRUCHETE 5	6841606VG9164B0001IU
CL CARRUCHETE 6	6841804VG9164B0001ZU
CL CARRUCHETE 9	6841604VG9164B0001DU
CL MACABRE 2	6943103VG9164D0001OW
CL MACABRE 4	6943104VG9164D0001KW
CL PALACIO 7	7041501VG9174A0001DW
CL PALACIO 17	7040502VG9174A0001JW
CL PALACIO 13	7041601VG9174A0001JW
CL PALACIO 11	7041602VG9174A0001EW
CL RIO ALTO 16	6840604VG9164B0001IU
CL SAN TORCUATO 11	6940502VG9164B0001QU
CL SAN TORCUATO 2	6941716VG9164B0001ZU
CL SAN TORCUATO 4	6941715VG9164B0001SU
CL SAN TORCUATO 5	7040305VG9174A0001DW
CL SAN TORCUATO 6	6941714VG9164B0001EU
CL SAN TORCUATO 8	6941712VG9164B0001IU
CM DEL DEPOSITO 1	6940503VG9164B0001PU
CR DE DÓLAR 3	7043901VG9174C0001HB
CR DE DÓLAR 5	7044902VG9174C0001UB
PL UE2 14	7142209VG9174A0001QW
CL CARRUCHETE 17	6840601VG9164B0001RU
CL JOSE PERAL LOPEZ 1	6942218VG9164A0001QZ
CL RIO ALTO 20 (RUINOSO)	6839501VG9163H0001PZ
CL CARRUCHETE 19 (RUINOSO)	6840602VG9164B0001DU
CL ESCALONES 4	6943102VG9164D0001MW

de conservación, los solares y zonas en estado de ruinas existentes.

En ocasiones resulta complicada la toma de datos con respecto a las parcelas catastrales debido a que existen parcelas que parte está edificada y parte en estado de ruina. Es por esto que se ha realizado un plano con la superficie aproximada.

Tras la visita al núcleo y con los datos aportados por el técnico municipal se han contabilizado un total de 28 solares y 2 solares ruinosos en Ferreira.

7.3.2. 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 Ferreira según el INE de 2011 es de 275.

Hay que destacar que el número de viviendas vacías existentes es superior al número de viviendas principales en Ferreira.

Tipo	Principal	Secundaria	Vacías
Nº viviendas	140	110	25

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Antigüedad

De la explotación de los datos sobre la evolución de la construcción en las edificaciones en la localidad se detecta que la antigüedad del parque de viviendas, por períodos decenales, referida al censo de 2011 es la siguiente: un 72,33% de las viviendas se construyeron con anterioridad a 1970, es decir 183 viviendas tienen más de 45 años.

Cabe destacar el gran número de viviendas existentes antes del 1900. Al ser viviendas antiguas necesitarán rehabilitaciones integrales para solucionar posibles problemas estructurales y adaptarse a la normativa vigente.

Estado de conservación

Se han considerado los edificios (253) de viviendas principales y secundarias existentes.

Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº edificios	221	18	12	2

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Las celdas marcadas con * pueden contener errores elevados de muestreo.

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística del año 2011, se observa que el 87,35% de los edificios destinados a viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 7,11% tiene alguna deficiencia, el 4,74% están en mal estado y el 0,79% en estado ruinoso.

Se ha realizado un trabajo de campo en el núcleo contabilizando las viviendas en mal estado y en ruinas en el parque residencial.

De las 253 edificios destinados a viviendas existentes en Ferreira (según los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía 2015), se han contabilizado 14 viviendas en mal estado de conservación y 5 en estado ruinoso en el municipio de Ferreira.

Para la detección de viviendas en mal estado, 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 obtenidos del IECA, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

Nº Habitaciones	1	2	3	4	>4
Nº viviendas	-	-	-	-	139

Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011
Las celdas marcadas con * pueden contener errores elevados de muestreo.

Accesibilidad. Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. Nº de edificios por número de plantas

La mayor parte de las edificaciones destinadas a viviendas son de una y dos plantas de altura. El número de viviendas en edificios con 3 alturas (incluyendo solo las que están sobre rasante) sin ascensor es de 44.

Alturas	1	2	3	4	5	Total
Nº edificios	31	178	44	-	-	253

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011. (Viviendas principales y no principales).

Con respecto a la información de edificios destinados a viviendas de más de 2 plantas para el municipio de Ferreira facilitada por el productor responsable del Censo de Población y Viviendas 2011, y contrastada por el IECA con la información del Instituto Nacional de Estadística, fuente oficial del Censo, se puede afirmar la veracidad de los datos publicados, ya que se realizó un Censo de Edificios exhaustivo que permitió la georreferenciación de todos los edificios y conocer sus características.

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el INE a fecha 2011 se puede afirmar que del total de edificios destinados a vivienda la mayor parte de la edifi-

cación es de 1 y 2 plantas lo que representa un 82,60% del total de los edificios de Ferreira.

Por otra parte, según los datos del INE 2011, la mayor parte de los edificios destinados a viviendas no son accesibles generando dificultad para las personas mayores o con movilidad reducida.

Accesible	Sí	No	No consta	Total
Nº edificios	10	243	-	253

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios

Instalaciones de agua corriente

De los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, los hogares existentes en Ferreira cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal el 100% del parque de viviendas. No disponemos de los datos desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas que tienen agua corriente por abastecimiento privado de pozos o depósitos o no dispone de agua corriente.

Evacuación de aguas residuales

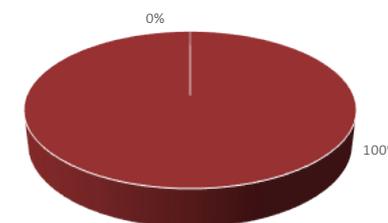
La gran mayoría cuenta con evacuación a la red de alcantarillado municipal, 251. 1 a otro tipo de sistema y 1 que no tiene.

Instalación Servicios Aseos-Baños

El 100% de las viviendas de Ferreira poseen aseos dentro de la vivienda. (Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011).

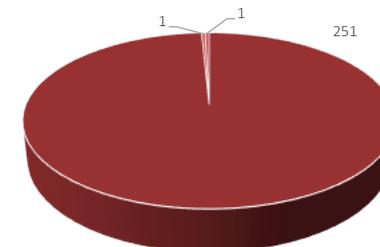
Instalación Calefacción

El número de viviendas que no disponen de ningún



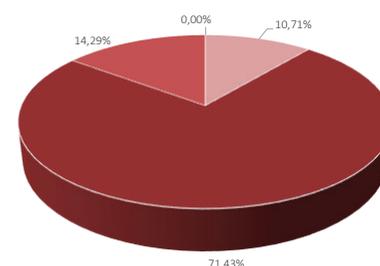
- Agua corriente por abastecimiento público
- Agua corriente por abastecimiento privado o particular del edificio

Agua corriente
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011



- Alcantarillado
- No tiene
- No consta

Evacuación aguas residuales
Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011



- Con calefacción colectiva o central
- Con calefacción individual
- Sin instalación pero con aparatos que permiten calentar alguna habitación
- Sin calefacción y sin ningún aparato que permita calentar

Calefacción
Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011



tipo de calefacción representan un 14,29% del parque de viviendas. Respecto a los hogares que tienen calefacción, el 0% disponen de calefacción central, el 10,71% calefacción individual y el 71,93% no poseen instalación de calefacción, pero sí aparatos que permiten calentar alguna estancia.

Disponibilidad de gas

El 100% de las viviendas no poseen gas.

Instalación Tendido Telefónico

Un total de 275 viviendas, el 52,73% no cuenta con tendido telefónico hasta la vivienda, lo que les imposibilita contar con una línea fija de teléfono.

Edificios adaptados

De un total de 275 de viviendas existentes en Ferreira tan solo 15 están adaptadas y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona. Estos datos se deben a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Ferreira presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.

La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

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.

Disponibilidad de Ascensor

De 253 edificios en Ferreira sólo 1 posee ascensor.

Garajes

Del parque de viviendas existentes en Ferreira (275 viviendas) no existen garajes.

7.3.4. Detección de infravivienda

Según el Decreto 141/2.016, artículo 62, 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:

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 ó

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 Ferreira podría tener una relevancia significativa, ya que existen viviendas muy antiguas y en mal estado de conservación. Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento no se tiene conocimiento de que las condiciones de habitabilidad de alguna de las viviendas ocupadas sean deficientes, afirmando que no hay infravivienda. El Ayuntamiento en la actualidad no dispone de ningún registro ni Mapa urbano de la Infravivienda del municipio, aunque el personal técnico de la oficina municipal nos confirma que no hay infravivienda en el municipio.

Actualmente, no se ha podido detectar en el municipio de Ferreira la presencia de infravivienda debido a que no se disponen de suficientes datos para demostrar que las viviendas en mal estado detectadas son infraviviendas. Haría falta un estudio más profundo sobre cada una de las viviendas en mal estado.

Basándonos en los datos aportados desde el Ayuntamiento podemos decir que no existe infravivienda como tal en el municipio de Ferreira.

7.3.5. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación

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 Ferreira no 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, no 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 del 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.

7.4. Áreas de rehabilitación integral

Con los datos facilitados por el técnico municipal y tras la inspección visual realizada por los núcleos de población se detectan numerosas viviendas susceptibles de rehabilitación.

Pero no encontramos grandes bolsas de viviendas en mal estado, sino dispersas por el municipio.

Algunas cuestiones mejorables en el parque construido de vivienda como la accesibilidad, recuperación de entornos degradados de espacios públicos de especial valor cultural, mejoras de accesos y regeneración de algunos barrios degradados, son aspectos a considerar también en este documento. Se adjunta en el anexo fichas de las áreas de rehabilitación detectadas.

BLOQUE 3 OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

8. Análisis de planeamiento

8.1. El 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.

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Ferreira se incluye en una unidad territorial organizada por ciudades medias denominadas “altiplanicies orientales”, dentro de un ámbito denominado “territorios organizados por redes urbanas en áreas rurales”.

8.2. La vivienda en la Planificación Subregional.

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son un instrumento de ordenación territorial 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.

8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda.

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en sus más de ocho 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.

8.4. El Planeamiento Urbanístico

8.4.1. Planeamiento General Vigente

El objeto del presente documento es la descripción del trabajo de análisis que se ha realizado en el ámbito del Estudio de Oferta de Vivienda Protegida para Ferreira, en función del planeamiento vigente.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 8 de marzo de 2002. La adaptación parcial a la LOUA fue aprobada el 31 de enero de 2011.

8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)

Se está tramitando el Plan General de Ordenación Urbana de Ferreira.

8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano

Las clasificación, y categorización, del suelo urbano se rige según el artículo 45 de la LOUA.

Artículo 45 Suelo urbano

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e

integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

2. En esta clase de suelo, el Plan General de Ordenación Urbanística, o en su caso el Plan de Ordenación Inter-municipal, establecerá las siguientes categorías:

A) Suelo urbano consolidado, integrado por los terrenos a que se refiere el apartado anterior cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares y no deban quedar comprendidos en el apartado siguiente.

B) Suelo urbano no consolidado, que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del

aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

Reserva de suelo para vivienda protegida

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA, especialmente de su artículo 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

Será exigible para aquellos sectores de Suelo Urbanizable que no cuenten con aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo anterior al 20 de enero de 2007, y a aquellas áreas en Suelo Urbano no consolidado, sin ordenación pormenorizada, que no cuenten con aprobación inicial de su planeamiento de desarrollo anterior a la tramitación del presente documento de Adaptación Parcial.

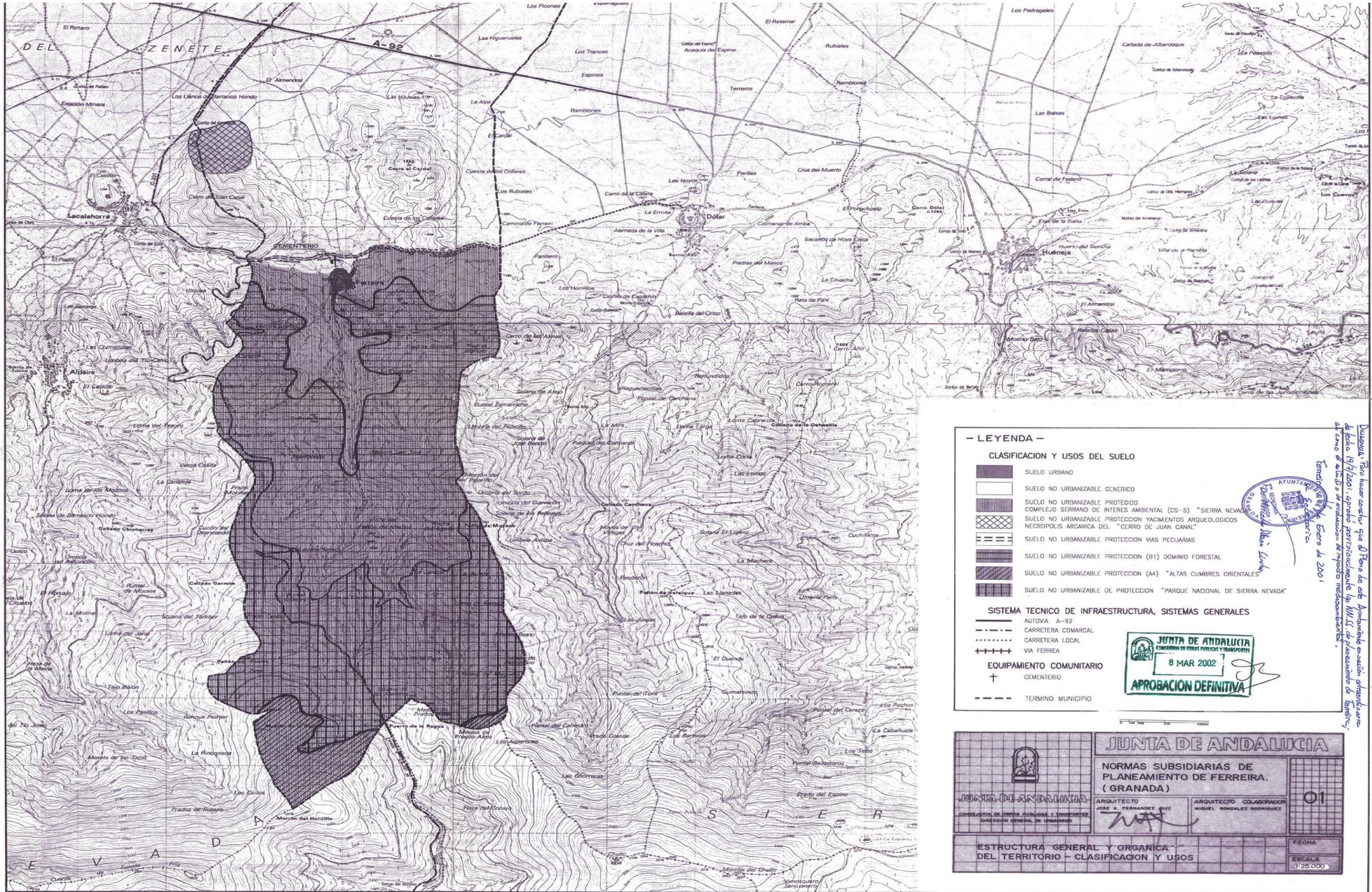
En el caso de que en el desarrollo de una de las áreas de suelo urbano no consolidado del municipio con uso característico industrial UE-1 o UE-2 y que por compa-

tibilidad de los usos pormenorizados, se llegase a materializar edificabilidad destinada al uso Residencial, al menos un treinta por ciento (30%) de ésta se destinaría a vivienda protegida, en la forma que el Artículo Primero de la Ley 1/2006, de 16 de mayo, de Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo establece.

8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

Atendiendo a las necesidades del núcleo de Ferreira y manejando los factores de población y de crecimiento de los últimos años, se llega a la conclusión de que la única necesidad de suelo existente actualmente y en una proyección de futuro es el residencial. La cuantificación del mismo es difícil de precisar, ya que éste depende directamente de factores relacionados entre sí.

	Unidades de ejecución	Uso	Superficie bruta (m2)	Densidad global (viv/ha)	Edificab. global (m2t/m2s)	Superficie VP 30% (m2)	Sistema actuac.
Ferreira	UE-1	INDUSTRIAL	8.804	0	0,90	2.117	COMPENSACIÓN
	UE-2	INDUSTRIAL	9.963	0	0,90	2.183	COMPENSACIÓN



- LEYENDA -

CLASIFICACION Y USOS DEL SUELO

- SUELO URBANO
- SUELO NO URBANIZABLE GENÉRICO
- SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION NECROPOLIS ARGARICA DEL "CERRO DE JUAN CANAL"
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION VIAS PECUARIAS
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION (B1) DOMINIO FORESTAL
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION (A4) "ALTAS CUMBRES ORIENTALES"
- SUELO NO URBANIZABLE PROTECCION "PARQUE NACIONAL DE SIERRA NEVADA"

SISTEMA TÉCNICO DE INFRAESTRUCTURA, SISTEMAS GENERALES

- AUTOVIA A-92
- CARRETERA COMARCAL
- CARRETERA LOCAL
- VIA FERREA

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- CEMENTERIO
- TERMINO MUNICIPIO

AYUNTAMIENTO DE FERREIRA
8 MAR 2002
APROBACION DEFINITIVA

Dispositivo. Tras haberse verificado que el Plano de este Ayuntamiento no ocasiona perjuicio alguno a los derechos de terceros, se declara su conformidad con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ferreira, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Reglamento de Urbanismo de Andalucía.

Fecha: 8 MAR 2002

JUNTA DE ANDALUCIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE FERREIRA. (GRANADA)

ARCHITECTO: JOSÉ A. FERNÁNDEZ RUIZ
ARCHITECTO COLABORADOR: MIGUEL GONZÁLEZ RODRÍGUEZ

ESTRUCTURA GENERAL Y ORGANICA DEL TERRITORIO - CLASIFICACION Y USOS

FECHA: FEBRERA DE 2000

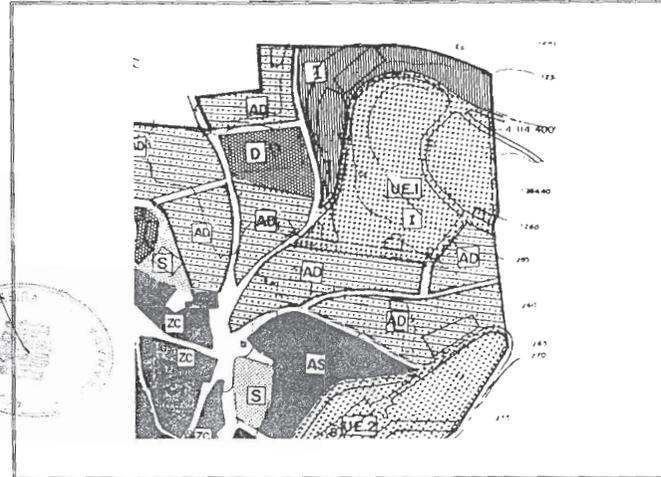
Plano Clasificación y Usos de Ferreira. NNS

Nombres Subsecciones de Planeamiento Municipal (del 1 al 10)

Aspirante Subdirector: José A. Fernández Ruiz

DUEÑA: Para hacer constar que la redacción del plano de parcelación e implantación de las viviendas de este Ayuntamiento para el sistema de I.S.O.S. dando cumplimiento al acuerdo de la C.P.M.U. de fecha 15 de marzo de 2002, Ref. 00078. Teniendo en cuenta 30 de junio de 2002.

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 01



OBJETIVOS: Consolidar edificación dispersa existente a través del suelo industrial espontáneo ya dado

SUPERFICIE APROXIMADA	USOS	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE
8.804 M ²	INDUSTRIAL	AISLADA / ADOSADA

APROVECHAMIENTOS Y CESIONES					
VIALES	SEÑALADO	%	-	M ²	1.746 M ²
	ESTIMADO	%	-	M ²	-
EDIFICABILIDAD	La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza				
ZONAS VERDES	-				M ²
EQUIPAMIENTOS	-				M ²
SUELO EDIFICABLE NETO	PATRIMONIO MUNICIPAL		(10%)	706 M ²	
	NETO PRIVADO		El resultante		

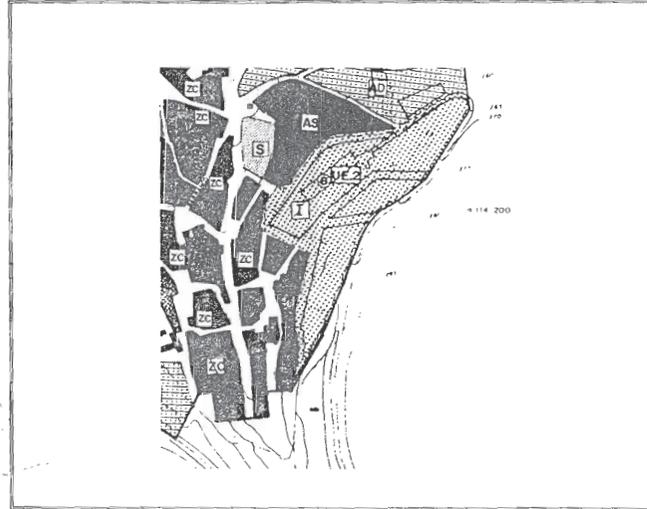
ORDENACIÓN Y GESTIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

* Los Estudios de Detalle sólo serán exigibles en los casos previstos en la Normativa Urbanística (Art. 64 de R.P.)

8 MAR 2002

 APROBACIÓN DEFINITIVA

UNIDAD DE EJECUCIÓN Nº 02



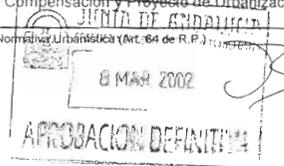
OBJETIVOS: Consolidar edificación dispersa existente a través del suelo industrial espontáneo ya dado

SUPERFICIE APROXIMADA	USOS	TIPOLOGÍA PREDOMINANTE
9.963 M ²	INDUSTRIAL	AISLADA / ADOSADA

APROVECHAMIENTOS Y CESIONES			
VIALES	SEÑALADO	%	M ²
	ESTIMADO	%	M ²
EDIFICABILIDAD La resultante de la aplicación de la correspondiente Ordenanza			
ZONAS VERDES	- M ²		
EQUIPAMIENTOS	- M ²		
SUELO EDIFICABLE NETO	PATRIMONIO MUNICIPAL		(10%) 728 M ²
	NETO PRIVADO		El resultante

ORDENACIÓN Y GESTIÓN	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
GESTIÓN PREVIA A LA EDIFICACIÓN	Estudio de Detalle, Proyecto de Compensación y Proyecto de Urbanización

* Los Estudios de Detalle sólo serán exigibles en los casos previstos en la Normativa Urbanística (Art. 64 de R.P.)



Para hacer constar que se remite a este expediente el expediente de urbanización de Ferrera en materia de IC, CE, estando completamente al acuerdo de la C.P.T.U de fecha 18-3-02, en virtud de lo que se acuerda en el Pleno de la Junta de Ferrera de fecha 18-3-02. La Secretaría.

9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso

9.1. Titularidad vivienda protegida

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Ferreira no existe ninguna promoción pública viviendas protegidas.

9.2. Régimen de tenencia

Régimen de tenencia	
Propia por herencia o donación	59
Propia, por compra, totalmente pagada	62
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	*
Alquiler	*
Otra forma	*
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	*

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

(* El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

De los datos extraídos del Censo de 2011 el régimen de tenencia en el municipio de Ferreira es propiedad por compra. Un 44,60 % de las viviendas principales están adquiridas por compra y totalmente pagada. Las viviendas propiedad por herencia o donación representan un 42,44 % sobre el total de las viviendas.

9.3. Tipos de uso

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 275 viviendas. De las cuales 140 son viviendas habituales, 110 viviendas secundarias y 25 viviendas están vacías.

Tipo	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas	140	110	25

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

9.4. Viviendas deshabitadas

No se tiene constancia de las viviendas deshabitadas en Ferreira, salvo los datos de viviendas vacías del Censo de 2011. Tras el trabajo de campo realizado no se puede asegurar las viviendas que están en mal estado estén deshabitadas.

9.5. Vivienda pública

Actualmente en el municipio de Ferreira existen 4 viviendas del grupo escolar, propiedad del Ayuntamiento.

9.6. Viviendas destinadas para la venta

Algunas de las viviendas disponibles para la venta no se anuncian en los portales de Internet para su compra. Como hemos indicado anteriormente, no existen corredores oficiales ni administradores de fincas legalmente establecidos en la localidad, con lo que no podemos contar con un análisis de datos profesiona-

lizados

9.7. Viviendas rehabilitadas

En el periodo 2006-2015, y según los datos dados por el Ayuntamiento por la Consejería de Fomento y Vivienda, existen 8 actuaciones de Rehabilitación autonómica:

Rehabilitación autonómica 2008:

- Expediente GR-08/38-S1-RA: 5 actuaciones.

Rehabilitación autonómica 2009:

- Expediente GR-08/50-RA: 3 actuaciones.

No existen datos de actuaciones de Rehabilitación de infravivienda.

10. 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, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas obtenidos a través de la inspección visual trabajo de campo realizado.

10.1. Patrimonio Municipal de viviendas

Tras la información dada por el técnico municipal del Ayuntamiento de Ferreira, el Patrimonio Municipal de viviendas existente asciende a 4 viviendas del grupo escolar.

VIVIENDA MUNICIPAL	Dirección	Referencia Catastral	Nº viviendas	Sup Parcela	Superficie Construida
VIV ESC	CL ERAS 20	7043102VG9174C0001HB	4	1.670 m ²	350 m ²

Patrimonio Municipal de viviendas.



10.2. Patrimonio Municipal de suelo

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Ferreira expone una relación de los bienes que integran el Patrimonio Municipal de Suelo:

SOLAR	SITUACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE M ²
S-01	CL ANCHA 17	6940903VG9164B0001EU	91
S-02	CL CARMEN 25	6941718VG9164B0001HU	44
S-03	CL CARMEN 27	6941717VG9164B0001UU	140
S-04	CL CARRUCHETE 1	6841607VG9164B0001JU	55
S-05	CL CARRUCHETE 11	6841612VG9164B0001SU	84
S-06	CL CARRUCHETE 5	6841606VG9164B0001IU	143
S-07	CL CARRUCHETE 6	6841804VG9164B0001ZU	84
S-08	CL CARRUCHETE 9	6841604VG9164B0001DU	86
S-09	CL MACABRE 2	6943103VG9164D0001OW	96
S-10	CL MACABRE 4	6943104VG9164D0001KW	144
S-11	CL PALACIO 7	7041501VG9174A0001DW	127
S-12	CL PALACIO 17	7040502VG9174A0001JW	125
S-13	CL PALACIO 13	7041601VG9174A0001JW	120
S-14	CL PALACIO 11	7041602VG9174A0001EW	81
S-15	CL RIO ALTO 16	6840604VG9164B0001IU	156
S-16	CL SAN TORCUATO 11	6940502VG9164B0001QU	501
S-17	CL SAN TORCUATO 2	6941716VG9164B0001ZU	102
S-18	CL SAN TORCUATO 4	6941715VG9164B0001SU	95
S-19	CL SAN TORCUATO 5	7040305VG9174A0001DW	69
S-20	CL SAN TORCUATO 6	6941714VG9164B0001EU	155
S-21	CL SAN TORCUATO 8	6941712VG9164B0001IU	227
S-22	CM DEL DEPOSITO 1	6940503VG9164B0001PU	3059
S-23	CR DE DÓLAR 3	7043901VG9174C0001HB	402
S-24	CR DE DÓLAR 5	7044902VG9174C0001UB	196
S-25	PL UE2 14	7142209VG9174A0001QW	602

11. Solares y ruinas

En el municipio de Ferreira 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 y ss 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 al núcleo se han contabilizado un total de 28 solares, 2 solares ruinosos, y 5 viviendas en ruina.

BLOQUE 4. Planificación, programación y gestión del Plan Municipal de Vivienda y rehabilitación

12. 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 existente en el municipio de Ferreira.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
PREVISIÓN DE POBLACIÓN			
2000	2016	2019	2023
361	303	288	268
No existe previsión de crecimiento poblacional.			
DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Registro de demandantes de vivienda protegida			
Nº DE INSCRITOS: 1			
SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO:			
Régimen de alquiler	1		
Régimen de alquiler con opción a compra	-		
Compra	-		
SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO			
Un dormitorio	-		
Dos dormitorios	-		
Tres dormitorios	-		
Más de tres dormitorios	-		
SOLICITUD DE VIVIENDA ADAPTADA: NO			
SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS			
nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	1	-	-
1-1,49	-	-	-
1,5-1,99	-	-	-
2-2,49	-	-	-
2,5-2,99	-	-	-
3-3,49	-	-	-
3,5-3,99	-	-	-
4-4,49	-	-	-
Mayor de 4,5	-	-	-

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
Jóvenes menores de 35 años	1
Mayores	-
Familias numerosas	-
Familias monoparentales	-
Víctimas de violencia de género	-
Víctimas de terrorismo	-
Personas procedentes de ruptura familiar	-
Emigrantes retornados	-
Personas en situación de dependencia	-
Personas con discapacidad	-
Situación de riesgo o exclusión social	-
COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO O EXCLUSIÓN	
MUJERES MALTRATADAS	-
MUJERES EN SITUACIÓN VULNERABLE	1
MAYORES EN SITUACIÓN VULNERABLE	75
MENORES EN SITUACIÓN VULNERABLE	-
PERSONAS SIN HOGAR	NO
DESAHUCIOS	NO

VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS

CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA

- Existencia de 14 viviendas en mal estado de conservación y/o abandonadas distribuidas en la trama urbana edificada.
- Viviendas antiguas no adaptadas al CTE.
- Viviendas de 1 a 4 plantas de altura, siendo la más habitual 2.
- La mayoría de las viviendas tienen más de 4 habitaciones.
- Alto porcentaje de viviendas no accesibles (94,54%).
- El 52,73% de viviendas no poseen tendido telefónico.
- El 14,29% de los hogares no posee ningún tipo de calefacción.
- El 100% de las viviendas no poseen garaje.

ÁREAS DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Denominación	-
Superficie	-
Clasificación	-

Zona en mal estado de conservación del parque residencial. Numerosas edificaciones en mal estado y ruinas, falta de accesibilidad.

OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

PLANEAMIENTO

UE-01	
Superficie	8.804 m ²
Nº de viviendas de Protección	14
UE-02	
Superficie	9.963 m ²
Nº de viviendas de Protección	15

PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO

SOLAR	SUPERFICIE M2	Nº VP
S-01	91	2
S-02	44	1
S-03	140	2
S-04	55	1
S-05	84	1
S-06	143	2
S-07	84	1
S-08	86	1
S-09	96	2
S-10	144	2
S-11	127	2
S-12	125	2
S-13	120	2
S-14	81	1
S-15	156	3
S-16	501	8
S-17	102	2
S-18	95	2
S-19	69	1
S-20	155	3
S-21	227	4
S-22	3059	28
S-24	196	1

PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS

El Ayuntamiento de Ferreira posee actualmente 4 viviendas del grupo escolar.

TIPOS DE USO (PPAL, SECUNDARIO Y DESHABITADAS)

Según los datos del Censo de Población y Vivienda existe un alto porcentaje viviendas vacías.

Principal	Secundaria	Vacía
140	110	25

SOLARES Y RUINAS

Se han contabilizado un total de 28 solares, 2 solares ruinosos y 5 ruinas en el municipio de Ferreira.

13. Objetivos y líneas estratégicas

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias por el Ayuntamiento de Ferreira para posteriormente elaborar el programa de actuación.

13.1. Objetivos

Objetivos Fundamentales:

1. Hacer efectivo el acceso de la ciudadanía del municipio a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
2. 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.
3. Establecer una oferta cualificada que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años, en coherencia con los plazos de vigencia del PGOU), apoyándose en los distintos programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (o el vigente en cada momento) y los que, en caso, pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el PGOU.
4. 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.
5. Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas conducentes a la disminución de stock de viviendas vacías.
6. 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.

7. Promover la cohesión social en materia de vivienda, evitar y prevenir los fenómenos discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, especialmente el colectivo inmigrante, consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler un alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas; y facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

Objetivos de naturaleza urbanística:

- Prever una oferta suficiente de viviendas para la población en general, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.
- Prever una oferta suficiente de viviendas protegidas, para satisfacer las necesidades de la población que no puede acceder a la oferta de mercado libre, teniendo en cuenta las disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda del ayuntamiento. Esto supondrá tener que especificar, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de un número determinado de viviendas protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas para cada una de las categorías contempladas en el Plan Vigente de Vivienda, tanto en régimen de alquiler como de venta.
- 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. El objetivo deberá fijarse para un período de cinco años y consistirá en garantizar la 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 existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios. Los objetivos en este sentido para el período de vida del PMVS serán:

1. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación estructural.
 2. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación de fachadas.
 3. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de instalación de ascensores.
 4. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de medidas de adecuación a normativa de las instalaciones.
 5. Actuación sobre viviendas que incumplen normas de habitabilidad, en especial infraviviendas.
 6. Prever las medidas suficientes para optimizar la utilización del parque de viviendas existente.
- Eliminar las situaciones de utilización anómalas:
 1. Actuar sobre viviendas desocupadas de manera permanente a fin de ponerlas en oferta de alquiler, ya sea tutelados por las Administraciones Públicas y/o estudiando posibilidades de imposición de gravámenes fiscales que penalicen las viviendas habitables que permanezcan vacías.
 2. Actuar sobre viviendas sobreocupadas a fin de ade-

cuar a la normativa su utilización.

3. Erradicar los asentamientos chabolistas

- Determinar el horizonte del Plan con número de viviendas protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas para cada una de las categorías tanto en régimen de alquiler como de venta (oferta suficiente de viviendas protegidas, según disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda municipal).

- 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:

- Realizar 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.

- Rehabilitación de fachadas.

- Accesibilidad a la vivienda.

- Rehabilitación estructural.

- Adecuación de las instalaciones.

- Mejora habitabilidad y transformación en viviendas.

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.

- Establecer el marco de actuación en un periodo de unos 5 años desde la presentación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo hasta la consecución de la satisfacción de demanda de vivienda en el municipio.

-Establecer la necesidad económica más precisa por parte del municipio para la correcta inversión en las necesidades de vivienda planteadas.

-Proponer un modelo y criterios a seguir para la realización, por parte de cada municipio, de la parte orientada al cálculo definitivo de la inversión económica necesaria en cada uno de los ámbitos tanto en vivienda de obra nueva como en rehabilitación.

-Proceder a la adjudicación de viviendas protegidas acogándose a lo regulado por el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

13.2. 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:

13.2.1. Acceso a la vivienda

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

– Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y/o las posibilidades de concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

– Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes, 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

Sobre el patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

– 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.

– Adquisición, ampliación y cesión del patrimonio municipal de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

– Monetización y 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.

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del derecho a la vivienda:

– Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, en construcción, procedentes del SAREB, de desahucios y/o del stock de viviendas sin vender, con el objetivo de su incorporación al parque público de vivienda o de la vivienda protegida.

– Aplicación de medidas de fomento y coercitivas según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal.

13.2.2. Alojamientos transitorios

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos en riesgos de exclusión social, es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales.

Estrategias relacionadas con la determinación de suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos

– Calificación de alojamientos protegidos sobre suelos dotacionales pero siempre de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. Este aspecto debe ser valorado, en el sentido de que efectivamente se pueden calificar promociones de alojamientos protegidos sobre dichos terrenos dotacionales pero siempre que en el planeamiento urbanístico se permita esta posibilidad.

– Realizar un análisis e inventariado de los terrenos equipamentales de titularidad municipal. El objetivo esencial del análisis es el conocer de forma cualitativa y cuantitativa la disponibilidad de terrenos equipamentales del municipio que por sus condiciones serían aptos para su destino a promociones de Alojamientos Protegidos.

– Valorar la idoneidad de los terrenos para la posible ejecución de promociones de Alojamientos Protegidos cumpliendo, de este modo, con una de las exigencias del contenido mínimo esencial del PMVS.

Estrategias relacionadas con la determinación de alojamientos dotacionales de protección municipal

– Impulsar modalidades de promoción de alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

– Realización de un Plan de intervención social, que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles de intervención establecidos en el artículo 8 del Decreto 141/201 y acreditará la sostenibilidad del proyecto.

Estrategias relacionadas con la determinación de alojamientos protegidos de régimen especial

– Proponer alojamientos protegidos en alquiler destinados a un cupo de especial protección, los/las trabajadores/as temporeros/as que necesitan trasladar su residencia temporalmente a este municipio por motivos laborales, destinados a unidades familiares con rentas muy bajas.

13.2.3. Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se preverán en el Plan:

- 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.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:
- 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 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.
- El Ayuntamiento de Ferreira, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer de la puesta en marcha de un programa de alojamientos transitorios. El Real Decreto 233/2013 en su artículo 38, establece ayudas para cubrir los gastos de los realojos producidos a consecuencia de actuaciones de regeneración y renovación urbanas. Dichas ayudas consisten en una subvención al realojo de hasta 4.000 € anuales, con un máximo de 3 años, por unidad de convivencia a realojar. Los promotores de cualquier actuación que se desarrolle en el ámbito del presente PMVS, que apareje el realojo de familias, deberán contar en su estudio económico con partida suficiente para soportar los costos de los realojos o complementar las ayudas públicas a las que pueda acogerse. Los realojos se realizarán preferentemente en viviendas vacantes del parque público de alquiler.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial

- Impulsando 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.

– Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. Políticas concertadas de rehabilitación de viviendas que el Ayuntamiento de Ferreira, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer la puesta en marcha de dichas políticas concertadas de rehabilitación de viviendas, con delimitación de áreas o ámbitos de actuación. (Real Decreto 233/2013). Dichas actuaciones gozan de protección pública, según los casos. Tradicionalmente, en programas anteriores, la Junta de Andalucía ha venido fomentando con programas propios la rehabilitación y adecuación funcional de viviendas y edificios. Es previsible, por tanto, la renovación de programas anteriores o incluso la inclusión de nuevos programas en el futuro Plan Andaluz.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

Se plantea también a largo plazo:

- 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 de aplicación de las políticas de rehabilitación.

13.2.4. 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 los 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 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.
- Elaborar una 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 casco antiguo y los barrios de viviendas-cueva.
- Evaluación económica financiera del Plan según los recursos municipales y los derivados de las ayudas públicas y de financiación que se contemplen en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2.013-2.16 en materia de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguladas por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, con la firma del correspondiente Convenio, y el orden de desarrollo por parte del futuro Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. El objetivo es realizar un estudio económico y financiero más preciso por parte del municipio para la correcta inversión en las necesidades de vivienda planteadas.
- Definición de un programa de actuación en un horizonte temporal razonable, de 5 años, según el estudio económico financiero realizado.

- Definición de los mecanismos e instrumentos para la implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.



13.3. Líneas estratégicas a seguir

A corto plazo, las líneas estratégicas a seguir en el municipio de Ferreira son las siguientes:

13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial

- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar tanto de titularidad pública como privada, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.

- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz. Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

- El ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado "Municipio de Rehabilitación Autonómica".

- Se procederá a la información a los vecinos del municipio sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

13.3.2. Estrategias en cuanto Infravivienda

No se han detectado infraviviendas en el municipio de Ferreira, por lo que no hay líneas estratégicas a seguir en este aspecto.

13.3.3. Estrategias en cuanto a Áreas de Rehabilitación Integral

- El Ayuntamiento delimitará y propondrán las Áreas de Rehabilitación Integral, solicitando su declaración a la Comunidad Autónoma.

- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación y regeneración de zonas urbanas degradadas.

13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios

- Impulsar la construcción de alojamientos equipamentales que den salida a aquellos demandantes con riesgo de exclusión social, o la creación de "alojamientos transitorios" en los que en un tiempo limitado, determinados colectivos (jóvenes, familias procedentes de desahucios, mujeres maltratadas...) consigan una solución inmediata a sus problemas en tanto se resuelvan estos.

- Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de los alojamientos, con el fin de que las soluciones que se aporten en los alojamientos alcancen una adecuada eficacia social.

- Favorecer la colaboración con otras administraciones para impulsar la construcción de alojamientos transitorios como prioridad en el municipio.

13.3.5. Estrategias en cuanto a viviendas protegidas

- Activación y actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

- Rehabilitar y adecuar a la actual normativa las viviendas del patrimonio municipal que no se encuentran en uso.

- Fomentar convenios con otras administraciones para la rehabilitación y oferta de las viviendas sin uso actual pertenecientes a dichas administraciones para cubrir la demanda de vivienda protegida.

- Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal, dándosele prioridad a los solares.

- En el caso de que la demanda de vivienda protegida fuera mayor, se procederá al desarrollo de los sectores recogidos en el planeamiento (Adaptación LOUA).

14. Programación y Planificación

14.1. Programa de Actuación

En el municipio de Ferreira se plantean dos tipos de actuaciones, por un lado las destinadas a promocionar las viviendas protegidas y por otra lado la eliminación de infravivienda y rehabilitación del parque de vivienda del municipio.

Actuaciones para vivienda protegida y alojamientos transitorios

En el municipio de Ferreira existen propiedades municipales que son susceptibles de rehabilitar y adecuar como viviendas protegidas. Hay un total de 4 viviendas públicas (viviendas de las escuelas).

En cuanto a la creación de vivienda protegida de obra nueva, el municipio cuenta con 24 solares municipales.

A continuación, en la tabla de Programa de Actuación, se observa que para la obtención de vivienda protegida en el municipio de Ferreira se le da prioridad a la rehabilitación y adecuación de los edificios públicos existentes sobre la ejecución de obra nueva.

Actuaciones en rehabilitación y eliminación de infravivienda

En el municipio existen 13 viviendas que necesitan rehabilitación y que podrían acogerse al programa de Rehabilitación Autonómica.



Programa de Actuación

		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº viviendas	2019	2020	2021	2022	2023			
Actuaciones para vivienda protegida nueva	Adecuación de edificios existentes	Municipal	VIV ESC	350 m²s	4	x	x	x	x				
		Otras administraciones											
		Privada											
		Obra nueva en solares	Municipal	S-01	91	2					x		
	S-02			44	1				x				
	S-03			140	2								
	S-04			55	1					x			
	S-05			84	1						x		
	S-06			143	2								
	S-07			84	1							x	
	S-08			86	1							x	
	S-09			96	2							x	
	S-10			144	2								
	S-11			127	2								
	S-12			125	2								
	S-13			120	2								
	S-14			81	1								x
	S-15			156	3								
	S-16			501	8								
	S-17			102	2								x
	S-18			95	2								x
	S-19			69	1								x
	S-20			155	3								
	S-21			227	4								
	S-22			3059	28								
	S-24			196	1								
				Otras administraciones									
	Privada												
	Obra nueva en sectores		UE-01	2.117 m²s	14						x		
			UE-02	2.183 m²s	15						x		

Programa de Actuación											
		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº viviendas	2019	2020	2021	2022	2023	
Actuaciones de Rehabilitación y eliminación Infravivienda	Vivienda	Municipal	Eliminación de Infravivienda	-							
			Eliminación de Infravivienda en viviendas-cueva	-							
			Mejora y conservación del parque residencial	350 m ²	4						
		Otras administraciones	Mejora y conservación de viviendas-cueva	-							
			Mejora y conservación del parque residencial	-							
		Privada	Eliminación de Infravivienda	-							
			Mejora y conservación del parque residencial	3.886 m ²	13	x	x	x	x	x	
	Actuaciones de reforma interior (ARI)*	-									

*Actuación de transformación urbanística por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignada por el planeamiento.

14.2. Evaluación económica-financiera

Basándonos en las premisas que establece el Decreto 141/2016, 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.

Posteriormente, una vez realizado ese 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, podrá seguir un esquema como el mostrado en la siguientes tablas, acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el Técnico competente y que podrá seguir, como guía de referencia, aunque no es preceptivo, el indicado posteriormente, basado en los porcentajes correspondientes a cada capítulo genérico de obra que el Colegio de Arquitectos de Granada cita en su publicación “Costes de Referencia de la Construcción 2017” Evidentemente, la valoración por Capítulos es orientativa, siendo la cuantía indicada en dicho resumen de presupuesto la máxima posible a conceder, según Decreto 141/2016, con lo cual la valoración real de cada Capítulo será la pertinente en cada caso en particular.

En cuanto al Capítulo de Eficiencia Energética, se ha incluido parte del de Albañilería, que el Colegio de Arquitectos proporciona, en un subcapítulo nombrado como Fachadas y que junto a Carpintería y Vidrios, conforman dicho Capítulo ya que en algunos casos hay ayudas si este Capítulo tiene cuantía mayor del 25% del total del Presupuesto.

Las cuantías por Capítulo, como se indica, son estimativas, y no tienen que corresponder exactamente con la

realidad de la vivienda que en cada caso sea objeto de estudio pormenorizado.

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.

Resumen Económico Financiero Rehabilitación

El Decreto 141/2016, en sus artículos 78 al 82, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de rehabilitación autonómica recogido en dicho Decreto. 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.

Al no tener datos sobre los beneficiarios, se hará una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas que necesitan rehabilitación y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016. (Ver tabla en el punto 14.2.1. Rehabilitación).

Por otra parte, el municipio cuenta con viviendas municipales con necesidades de rehabilitación.

La rehabilitación de viviendas municipales no viene contemplada de forma expresa en los programas que integran el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. La valoración económica de la rehabilitación de estas viviendas públicas se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2017. (Ver tabla en el punto 14.2.1. Rehabilitación).

Se adjunta a continuación una tabla con los porcentajes que corresponden a cada capítulo de obra, y donde se detallan los capítulos a tener en cuenta en una obra de reforma que suponen un 60 % de los costes de una obra nueva (factor de reforma 0,60).

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m²
- Factor de localización (Fl) para el municipio de Ferreira: 0,95
- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00
- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00
- Factor de reforma (Fr): 0,60
- Módulo base de reforma (Mr): 299,25 €/m²
- $Mr = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$

Resumen Económico Financiero Infravivienda

El Decreto 141/2016, en sus artículos 63 al 67, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de transformación de infravivienda recogido en dicho Decreto. 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.

El Decreto 141/2016, en sus artículos 68 al 71, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivien-

da. 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. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.

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 fa-

miliares ponderados no superiores al IPREM.

No se ha realizado valoración económica debido a que no se localiza infravivienda en el municipio.

Resumen Económico Financiero Obra nueva

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2017.

Los valores que se han tenido en cuenta son los siguientes:

– Módulo base (Mo): 525,00 €/m²

– Factor de localización (Fl) para el municipio de Ferreira: 0,95

– Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00

– Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00

– Módulo base de construcción (Mc): 498,75 €/m²

– $Mc = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc$

Presupuesto estimativo según costes de referencia de la edificación				
Capítulo	%	Presupuesto estimativo infravivienda (1)	Presupuesto estimativo rehabilitación (2)	Rehabilitación edificio público (3)
1. Movimiento de tierras	1,50%	474 €	240 €	0,90%
2. Cimentación	5%	1.580 €	800 €	3,00%
3. Estructura	20%	6.320 €	3.200 €	12,00%
4. Albañilería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
5. Cubierta	10%	3.160 €	1.600 €	6,00%
6. Eficiencia Energética				
6.1. Carpintería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
6.2. Fachada	7%	2.212 €	1.120 €	4,20%
6.3. Vidrios	1%	316 €	160 €	0,60%
7. Saneamiento horizontal	2%	632 €	320 €	1,20%
8. Solados, revestimientos y alicatados	20%	6.320 €	3.200€	12,00%
9. Instalaciones de electricidad	4%	1.264 €	640 €	2,40%
10. Instalaciones de fontanería y saneamiento	3%	948 €	480 €	1,80%
11. Griferías y sanitarios	3,5%	1.106 €	560 €	2,10%
12. Instalaciones especiales	4%	1.264 €	640 €	2,40%
13. Pinturas	3%	948 €	480 €	1,80%

(1) El presupuesto estimativo por capítulos para infravivienda se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo de Actuación de 31.600 €

(2) El presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo de Actuación de 16.000 €

(3) El porcentaje a tener en cuenta para el presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación de edificios públicos se ha calculado aplicando un coeficiente de reducción de 0,60

14.2.1- Rehabilitación.-

Rehabilitación. Programa de rehabilitación autonómica				
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 78 al 82 Decreto 141/2016				
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo	Máximo subvencionable		
≤ 2,5 IPREM	16.000€	45% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	7.200€+800€	8.000€
≤ 1,5 IPREM	16.000€	55% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	8.800€+800€	9.600€
Estimación económica				
Máximo subvencionable	Nº viviendas	Estimación presupuesto subvencionable		
9.600 €	13	124.800 €		
Rehabilitación. Viviendas públicas				
	Denominación	Superficie construida	Nº viviendas	Estimación presupuesto
Viviendas municipales	VIV ESC	350 m ²	4	104.737,50 €

Mo: 525€/m²; Fl: 1; Ft: 1,00; Fc: 1,00; Fr: 0,6

Mr: 299,25 €/m²

14.2.2- Infravivienda.-

Infravivienda. Programa de transformación de infravivienda			
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 63 al 67 del Decreto 141/2016			
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo	Máximo subvencionable	
≤ 1,5 IPREM	31.600 €	95% presupuesto máximo	30.020 €
Estimación económica			
Máximo subvencionable	Nº viviendas	Estimación presupuesto subvencionable	
30.020 €	-	- €	

14.2.3- Obra Nueva.-

Evaluación Económica Financiera obra nueva de vivienda protegida					
	Denominación	Superficie m ²	Superficie edificable Viviendas protegidas m ² t	Nº viviendas	Costes ejecución de la vivienda
Solares Municipales	S-01	91	182	1	90.772,50 €
	S-02	44	88	1	43.890,00 €
	S-03	140	280	2	139.650,00 €
	S-04	55	110	1	54.862,50 €
	S-05	84	168	1	83.790,00 €
	S-06	143	286	2	142.642,50 €
	S-07	84	168	1	83.790,00 €
	S-08	86	172	1	85.785,00 €
	S-09	96	192	1	95.760,00 €
	S-10	144	288	2	143.640,00 €
	S-11	127	254	2	126.682,50 €
	S-12	125	250	2	124.687,50 €
	S-13	120	240	2	119.700,00 €
	S-14	81	162	1	80.797,50 €
	S-15	156	312	2	155.610,00 €
	S-16	501	1.002	5	499.747,50 €
	S-17	102	204	1	101.745,00 €
	S-18	95	190	1	94.762,50 €
	S-19	69	138	1	68.827,50 €
	S-20	155	310	2	154.612,50 €
	S-21	227	454	3	226.432,50 €
	S-22	3.059	4.283	28	2.135.946,75 €
	S-24	196	274	1	136.857,00 €
	Solares otras administraciones				
Solares privados					
Sectores	UE-01	2.117	3.387	14	1.689.366,00 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-02	2.183	3.493	15	1.742.034,00 € + gastos de gestión y urbanización

*Se ha utilizado para el cálculo de los precios por metro cuadrado de vivienda protegida los costes de referencia del Colegio de Arquitectos de Granada del 2016

Mo: 525€/m²; FI: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00;

Mc: 498,75€/m²

14.3. Recursos Municipales

Para llevar a cabo las actuaciones del Plan de Vivienda será necesario que el Ayuntamiento adopte una serie de medidas. Medidas de carácter general:

14.3.1. Recursos integrantes del Patrimonio Municipal de suelo y de las viviendas de titularidad del Ayuntamiento o ente público

Patrimonio Municipal de Suelo

El ayuntamiento de Ferreira podrá ceder los solares que a continuación se numeran para dotar de un total de 29 viviendas demandadas en el municipio.

Patrimonio Municipal de Suelo

SOLAR	SUPERFICIE M2	Nº VP
S-01	91	2
S-02	44	1
S-03	140	2
S-04	55	1
S-05	84	1
S-06	143	2
S-07	84	1
S-08	86	1
S-09	96	2
S-10	144	2
S-11	127	2
S-12	125	2
S-13	120	2
S-14	81	1
S-15	156	3
S-16	501	8
S-17	102	2
S-18	95	2

S-19	69	1
S-20	155	3
S-21	227	4
S-22	3059	28
S-24	196	1

Patrimonio Municipal de Viviendas

El ayuntamiento de Ferreira podrá ceder las viviendas de propiedad municipal que a continuación se numeran para abastecer un total de 4 viviendas demandadas en el municipio.

Patrimonio Municipal de Viviendas

VIV ESC	
Superficie Construida	350 m ²
Nº Viviendas de Protección	4

14.3.2. Viviendas Protegidas

El Ayuntamiento podrá ceder gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad ó el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción.

14.3.3. Recursos económicos

Medidas de carácter general

- Crear una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda.

El municipio de Ferreira establecerá las siguientes bonificaciones:

Bonificaciones fiscales por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):

-1. Para viviendas de protección oficial: Las viviendas de protección oficial y las equiparables a éstas conforme a la normativa de la Comunidad Autóno-

ma, gozan de una bonificación obligatoria de carácter rogado del 50% de la cuota íntegra del IBI, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Una vez transcurrido el plazo anterior, los Ayuntamientos podrán establecer o no una bonificación para viviendas de protección oficial y similares.

-2. Para bienes inmuebles urbanos situados en zonas

-rurales que dispongan de un nivel de servicios, infraestructuras o equipamientos inferior a la de las áreas consolidadas del Municipio, se podrá regular una bonificación cuya cuantía anual no supere el 90% de la cuota íntegra del IBI. (Vivienda Protegida, Infravivienda y Rehabilitación).

Bonificaciones fiscales por el Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO):

-1. Una bonificación de hasta el 40% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales. (Vivienda Protegida, Infravivienda y rehabilitación).

En cuanto a viviendas protegidas

- El Ayuntamiento se inscribirá en el Programa de intermediación que regula el programa de cesión de viviendas para el alquiler a entes públicos.

- El Ayuntamiento se acogerá al Programa de Alquiler de Viviendas Deshabitadas, como entidad gestora.

- Informar y facilitar al ciudadano que se pueda acoger al Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas, regulado por la Orden de 5 de octubre de 2017.

En cuanto a infravivienda

- Financiará y ejecutará las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias y asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.
- El Ayuntamiento se acogerá al Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.

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. 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.

El Ayuntamiento contribuirá a la financiación del coste con una aportación mínima del 10%.

El Ayuntamiento actuará como promotor de las actuaciones financiadas con cargo al Programa, aportará el trabajo social de apoyo a la actuación y financiará y ejecutará las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias.

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- El Ayuntamiento asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.

14.3.4. Designación de agente municipal para gestión del Plan Municipal de Vivienda

En cuanto a viviendas protegidas

- Continuar con la actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida a través de la Oficina de Vivienda municipal.
- Informar y facilitar al ciudadano que se pueda acoger al Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas, regulado por la Orden de 5 de octubre de 2017.

En cuanto a infravivienda

- Designar a un agente responsable la creación del mapa urbano de infravivienda del municipio.
- Designar un agente para la gestión de las solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias.
- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- El Ayuntamiento aportará el trabajo social de apoyo a la actuación.

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Designar a un agente responsable para el asesoramiento en cuanto a los programas de rehabilitación autonómica.
- El Ayuntamiento solicitará que el municipio sea declarado de rehabilitación autonómica por la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con la normativa de desarrollo del Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020.

- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral

- Acogerse al programa en materia de rehabilitación en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto:

De acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del citado decreto, la ejecución de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación y la propuestas de estas a la Consejería competente en materia de vivienda.

Designar a un agente responsable la redacción del documento conforme a los criterios recogidos en el artículo 90 del decreto: justificación de la delimitación, objetivos a alcanzar, descripción detallada de las actuaciones que se proponen, descripción de las acciones para incluir la participación ciudadana, programa temporal, plan de realojo, viabilidad urbanística, viabilidad económica, etc.

15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

15.1. Modo e instrumentos 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:

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

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.

En todo momento será necesaria la coordinación entre las diferentes administraciones como Urbanismo, Área de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnosis

de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá activar el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de Ferreira.

15.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

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:

- 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.

15.3. Plan de Comunicación y Participación

15.3.1. Introducción

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 Ferreira 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

Tabla para la evolución y gestión anual del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Actuaciones a valorar		Reprogramación				
Actuaciones	Valoración de las propuesta del PMVS	2019	2020	2021	2022	2023
Actuaciones	Atención y satisfacción de la demanda insatisfecha					
	Actualización del registro de demandantes de vivienda protegida					
	Evolución y combatimiento del hacinamiento					
	Transformación de viviendas inadecuadas o infravivienda					
	Funcionamiento de la política de precios de la vivienda					
	Mejora y conservación del parque residencial					
	Eliminación de Infravivienda en viviendas-cueva					
	Mejora y conservación de viviendas-cueva					
	Mejora y conservación de las Áreas de Rehabilitación Integral					

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.

15.3.2. 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.

15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación

Las propuestas que se presentan son las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se considerarán inicialmente, necesarias llevar a cabo. Hay que tratar de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y fácil de comprender.

15.3.4. Participación Ciudadana.

El artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto del plan de participación ciudadana es fomentar técnicas de participación ciudadana en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación con el propósito de que:

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como

propias las propuestas del plan

- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, después de la aprobación del Plan, es el momento de asentar las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas:

- Buzón de sugerencias.
- Charlas a diferentes colectivos.
- Consulta previa a la elaboración de la Normativa (Ordenanzas...).
- Documentación en exposición pública.
- Audiencia e información pública en la elaboración de Normativa.
- Jornadas Técnicas.
- Sesiones colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.
- Exposición interactiva, talleres Guadalinfo, etc.

1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (TV, prensa....) para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Ferreira.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía de Ferreira en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales (y TV local en su caso).
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y Materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de Comunicación	Página web municipal Díptico informativo Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento. Impresión de dípticos, saluda alcalde y creación banner página web.

2. ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través de la web del Ayuntamiento. Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Responsables	Administración Municipal y Técnicos Municipales.
Audiencia Objetivo	Demandantes potenciales de vivienda y población en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y Materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP Informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Encuesta en papel Encuesta on-line en la web municipal Medios de comunicación Redes sociales
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento. Impresión encuestas y creación de base de datos.

3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN

Descripción	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación para comenzar la campaña de divulgación del Plan.
Objetivos	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Ferreira. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía de Ferreira en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales (y TV local en su caso).
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento de Ferreira hasta la presentación del documento de aprobación inicial.
Recursos y Materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento (junto con la participación de la Diputación Provincial de Granada). Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de los medios de comunicación.
Canales de Comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio, TV) Redes sociales
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

4. DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PLAN EN LOS MEDIOS Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal y TV.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: Gabinete de prensa y Diputación de Granada.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía de Ferreira en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y Materiales	Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal.
Canales de Comunicación	Página web municipal Medios de comunicación (Prensa, radio, TV)
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

5. PÁGINA FACEBOOK DEL PMVS

Descripción	Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook para reforzar la campaña de información del PMVS de Ferreira, con vínculos a la web municipal.
Objetivos	Ofrecer una posibilidad de comunicación más directa con la ciudadanía a través de las posibilidades de las redes sociales que favorezcan el diálogo y la participación ciudadana dentro de la campaña de divulgación del PMVS
Responsables	Administración Municipal.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía de Ferreira en general con acceso a redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Seguimiento durante los procesos de participación pública en la elaboración del PMVS.
Recursos y Materiales	Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal.
Canales de Comunicación	Página web municipal Redes sociales
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

6. JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PLAN DE VIVIENDA

Descripción	Mesa Técnica en al que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía.
Objetivos	Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.
Responsables	Alcalde y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia Objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y relacionadas con la vivienda.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y Materiales	Presentación conjunta entre el Gabinete de Prensa y un equipo municipal designado por el Ayuntamiento de Ferreira y la Diputación Provincial de Granada.
Canales de Comunicación	Notas de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV) Redes sociales Enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con la Diputación Provincial de Granada.

7. PRESENTACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PMVS

Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de Actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento de Ferreira.
Responsables	Alcalde y Concejal de Urbanismo
Audiencia Objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el ayuntamiento. Acto municipal en rueda de prensa.
Recursos y Materiales	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.
Canales de Comunicación	Nota de prensa Medios de Comunicación (TV, radio, Prensa) Redes sociales (Ayuntamiento) Web municipal
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

FICHA MODELO A SEGUIR PARA PROGRAMAR NUEVAS ACCIONES

Descripción	
Objetivos	
Responsables	
Audiencia Objetivo	
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	
Recursos y Materiales	
Canales de Comunicación	
Observaciones	



ANEXOS: Documentación

ANEXO I. Encuesta municipal



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FERREIRA

Encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de FERREIRA

Dirección: _____ Núcleo población: _____
Ref. catastral: _____ Fecha: _____

Instrucciones

El siguiente cuestionario tiene fines exclusivamente estadísticos. Responder el cuestionario marcando con una X la respuesta que crea más acertada a su situación concreta en cada caso. Cuando tenga que escribir algo, hágalo con letra mayúscula y clara.

Parte I: DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA

1)		¿Qué antigüedad tiene su vivienda?
	a.	Anterior a 1950
	b.	1950 – 1975
	c.	1975 – 1990
	d.	1990 – 2005
	e.	2005 – 2015
	f.	Posterior a 2015

2)		¿Ha rehabilitado o reformado su vivienda en los últimos 10 años?
	a.	Sí
	b.	No
	c.	En caso afirmativo, indique al año



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FERREIRA

3)		¿Cuántas personas residen en la vivienda de forma habitual?
	a.	Una
	b.	Dos
	c.	Tres
	d.	Cuatro
	e.	Cinco
	f.	Más de 5

4)		¿Tipología de vivienda?
	a.	Unifamiliar aislada
	b.	Unifamiliar adosada
	c.	Edificio de viviendas
	d.	Otros:

5)		¿Qué superficie tiene su vivienda?
	a.	Menos de 50 m ²
	b.	De 50 a 70 m ²
	c.	De 71 a 90 m ²
	d.	De 91 a 110 m ²
	e.	Más de 110 m ²

6)		¿Cuántos dormitorios tiene su vivienda?
	a.	Uno
	b.	Dos
	c.	Tres
	d.	Cuatro
	e.	Cinco
	f.	Más de 5



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FERREIRA

7)	¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?
a.	Vivienda Libre
b.	Vivienda de protección oficial
c.	Otros. Definir:

8)	¿Qué régimen de titularidad tiene sobre su vivienda?
a.	En propiedad
b.	En alquiler
c.	Alquiler con opción a compra
d.	Cesión de usos
e.	Otros:

9)	En caso de ser propietario, ¿Tiene hipoteca vinculada a la vivienda?
a.	Sí
b.	No
c.	En caso afirmativo indique la cuota mensual

10)	¿A qué uso destina su vivienda?
a.	Vivienda habitual
b.	Segunda residencia
c.	Sin uso:

11)	Si es segunda residencia, ¿Con qué frecuencia la ocupa al año?
a.	Fines de semana
b.	Períodos vacacionales
c.	Casi nunca

12)	¿Estaría dispuesto a alquilarla?
a.	Sí
b.	No
c.	Otros. Definir:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FERREIRA

13)	¿Alguna de las personas que residen en la vivienda podría demandar una nueva vivienda (emancipación, trabajo, accesibilidad, etc.....)?
a.	Sí
b.	No
c.	Motivo:

14)	¿Qué cuota mensual podría afrontar en esa nueva vivienda?
a.	Hasta 90 euros
b.	90-120 euros
c.	120-150 euros
d.	150-200 euros

15)	¿Sabes que existe un Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida?
a.	Sí
b.	No

16)	¿Qué dificultad tiene para hacer frente a los gastos derivados de la vivienda (hipoteca, alquiler, suministros, impuestos mantenimiento,.....)?
a.	Baja
b.	Media
c.	Alta
d.	No puedo hacer frente

17)	¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?
a.	Accesibilidad. Especificar:
b.	Salubridad. Especificar:
c.	Confortabilidad. Especificar:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FERREIRA

18)		En caso de intervención, ¿Qué tipo de rehabilitación necesita su vivienda?
	a.	Accesibilidad personas mayores y/o discapacitados
	b.	Cuartos húmedos (cocina, baño)
	c.	Cubierta
	d.	Humedades en fachada
	e.	Carpintería exterior
	f.	Rehabilitación Integral

Parte II: Instalaciones y Servicios de la vivienda

1)		¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda?
	a.	Habitaciones sin contar cocina y baño
	b.	Número de baños

Índice de hacinamiento: n° personas/ n° habitaciones =

2)		¿Cuántas habitaciones disponen de ventilación natural
	a.	

3)		Dispone de abastecimiento de agua sanitaria
	a.	De la red general de abastecimiento
	b.	De abastecimiento privado (pozo, aljibe,...)
	c.	No posee abastecimiento de agua
	d.	Otros:



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FERREIRA

4)		Dispone de evacuación de saneamiento
	a.	A la red general de saneamiento
	b.	Evacuación independiente (fosa séptica, pozo ciego, acequia, rio, etc,...)
	c.	No posee evacuación de aguas residuales
	d.	Otros:

5)		Suministro eléctrico
	a.	125 v./ 220 v. Especificar:
	b.	Diferencial (si o no)
	c.	Protección sobretensiones (toma tierra) (si o no)

6)		Sistema de Calefacción
	a.	Central
	b.	Individual
	c.	Radiadores eléctricos, convectores, chimenea, etc...
	d.	No posee

7)		Si es bloque, ¿dispone de ascensor?
	a.	Sí
	b.	No
	c.	En trámite



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FERREIRA

8)	Electrodomésticos
a.	Frigorífico
b.	Lavadora
c.	Secadora
d.	Lavavajillas
e.	Calentador eléctrico
f.	Calentador de gas
g.	Televisión
h.	Ordenador
i.	Internet
j.	Teléfono fijo

Parte III: Problemas en la vivienda y su entorno

1)	Deficiencias detectadas en el interior de la vivienda
a.	Accesibilidad
b.	Humedades exteriores
c.	Humedades en interiores
d.	Goteras
e.	Poca ventilación
f.	Falta de luz natural
g.	Insectos/Roedores
h.	Aislamiento térmico
i.	Las ventanas no cierran
j.	Falta presión en la red de agua
	Suelo resbaladizo



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE FERREIRA

2)	Deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda
a.	Exceso de ruidos (tráfico, vecinos,...)
b.	Contaminación por tráfico (humo, polvo,...)
c.	Malos olores continuos (industria, comercio, basuras,.....)
d.	Asfalto deficiente o inexistente
e.	Deficiencias en alcantarillado
f.	Limpieza de calles
g.	Acequias descubiertas
h.	Aguas estancadas
i.	Solares sucios
j.	Vertederos de basura
k.	Malas comunicaciones, calles cortadas,.....
l.	Falta de espacios verdes
m.	Peligro de accidentes de tráfico
n.	vandalismo
o.	chabolismo

OBSERVACIONES:

Gracias por su colaboración.

ANEXO II. Datos servicios sociales

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 Ferreira o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos analizados son:

- Mujeres maltratadas u otras personas 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.

COLECTIVOS EN SITUACIÓN DE RIESGO O EXCLUSIÓN	
MUJERES MALTRATADAS	1
MUJERES EN SITUACIÓN VULNERABLE	12
MAYORES EN SITUACIÓN VULNERABLE	57
MENORES EN SITUACIÓN VULNERABLE	18
PERSONAS SIN HOGAR	NO
DESAHUCIOS	NO

Datos facilitados por los servicios sociales.



ANEXO III. Licencias de obras 2005-2016



AYUNTAMIENTO DE FERREIRA

Plaza de la Constitución 1 ☎958 677301, 677217
C.P. 18513, C.I.F. P-18/07600-J, REL.01180747

INFORME DEL TÉCNICO MUNICIPAL.

LICENCIAS DE OBRAS RESIDENCIAL

ANUALIDAD	REHABILITACION		PUBLICA	OBRA NUEVA	
	OBRA MAYOR	OBRA MENOR		PRIVADA	
				AUTOCONSTRUCCION	PROMOCION
2005	1	17	0	1	0
2006	14	10	0	2	1
2007	3	15	0	3	0
2008	3	4	0	1	0
2009	5	12	0	1	0
2010	1	26	0	1	0
2011	0	20	0	0	0
2012	1	14	0	2	0
2013	0	10	0	0	0
2014	2	23	0	2	0
2015	2	20	0	0	0
2016	0	24	0	0	0

Actualmente no existen promociones públicas o privadas en ejecución.

Ferreira a 08 de noviembre de 2016

Fdo. Rafael Espinar Cerrejón
Técnico Municipal

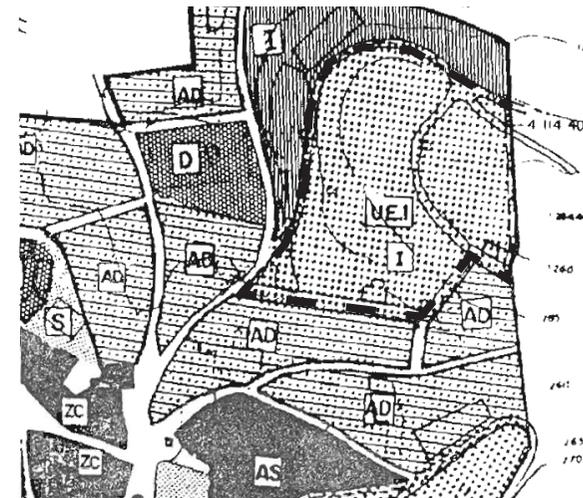


ANEXOS: Inventario de actuaciones previstas

ANEXO IV. Fichas de sectores del planeamiento con reserva de Vivienda Protegida

FICHA DE SECTOR

Denominación: UE-01



CATEGORÍA DE SUELO: SU

SUPERFICIE SUELO TOTAL: 8.804 m²

SUPERFICIE SUELO VP: 3.387 m²t

USO GLOBAL: Industrial

DENSIDAD GLOBAL: 0 viv/ha

EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,90 m²t/m²s

APROVECHAMIENTO MEDIO:

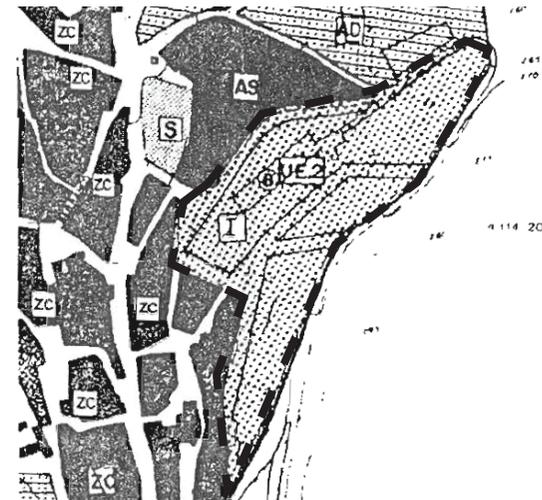
VIVIENDAS TOTALES:

VIV. TOTAL	VP	VIV. LIBRE
-	14	-

SISTEMA DE ACTUACIÓN : Compensación

FICHA DE SECTOR

Denominación: UE-02



CATEGORÍA DE SUELO: SU

SUPERFICIE SUELO TOTAL: 9.963 m²

SUPERFICIE SUELO VP: 3.493 m²t

USO GLOBAL: Industrial

DENSIDAD GLOBAL: 0 viv/ha

EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,9 m²t/m²s

APROVECHAMIENTO MEDIO:

VIVIENDAS TOTALES:

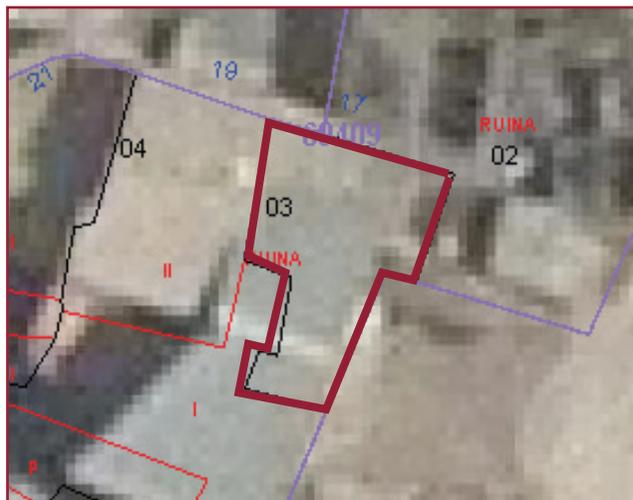
VIV. TOTAL	VP	VIV. LIBRE
-	15	-

SISTEMA DE ACTUACIÓN : Compensación

ANEXO V. Fichas de solares públicos con propuesta de Vivienda Protegida

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-01



CATEGORÍA DE SUELO: SUC

LOCALIZACIÓN: CL ANCHA 17

REFERENCIA CATASTRAL: 6940903VG9164B0001EU

SUPERFICIE SUELO: 91 m²

USO PERMITIDO: Manzana cerrada

Nº MÁX DE PLANTAS: B+2

PARCELA MÍNIMA:

OCUPACIÓN: 100% PB

100% RESTO

EDIFICABILIDAD

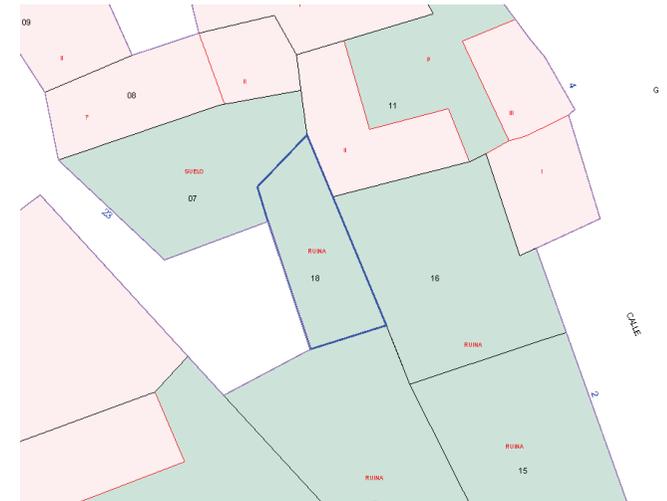
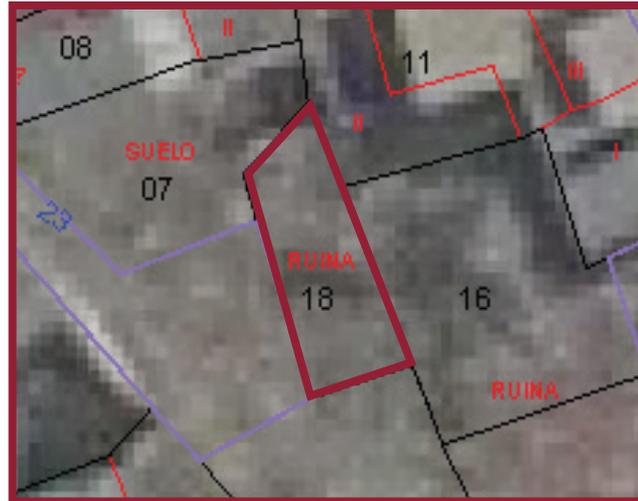
VIVIENDAS TOTALES: 2

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-02



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL CARMEN 25
REFERENCIA CATASTRAL:	6941718VG9164B0001HU
SUPERFICIE SUELO:	44 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN: 100% PB
100% RESTO

EDIFICABILIDAD

VIVIENDAS TOTALES: 1

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-03



CATEGORÍA DE SUELO: SUC

LOCALIZACIÓN: CL CARMEN 27

REFERENCIA CATASTRAL: 6941717VG9164B0001UU

SUPERFICIE SUELO: 140 m²

USO PERMITIDO: Manzana cerrada

Nº MÁX DE PLANTAS: B+2

PARCELA MÍNIMA:

OCUPACIÓN: 100% PB

100% RESTO

EDIFICABILIDAD

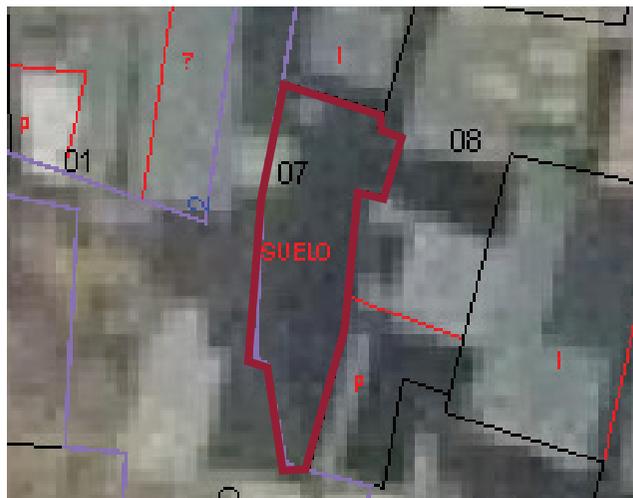
VIVIENDAS TOTALES: 2

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-04



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL CARRUCHETE 1
REFERENCIA CATASTRAL:	6841607VG9164B0001JU
SUPERFICIE SUELO:	55 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

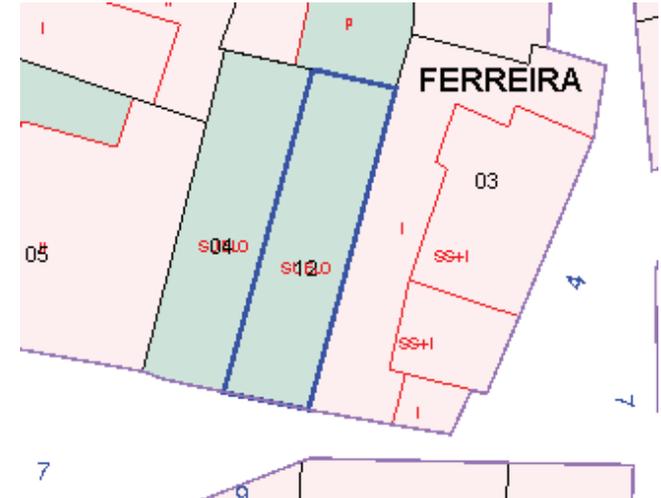
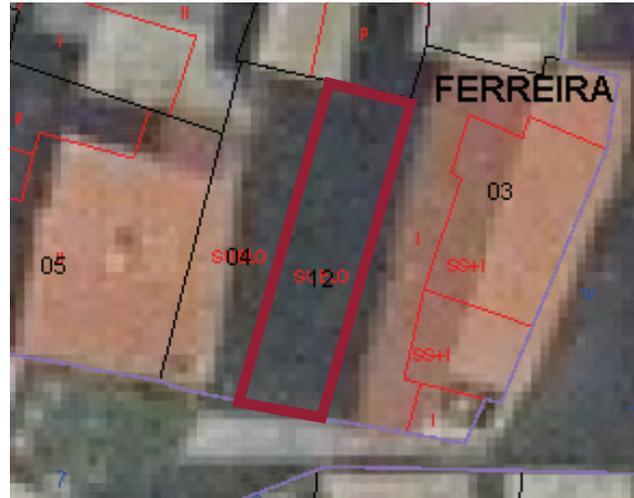
OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO
EDIFICABILIDAD	
VIVIENDAS TOTALES:	1

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-05



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL CARRUCHETE 11
REFERENCIA CATASTRAL:	6841612VG9164B0001SU
SUPERFICIE SUELO:	84 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO

EDIFICABILIDAD

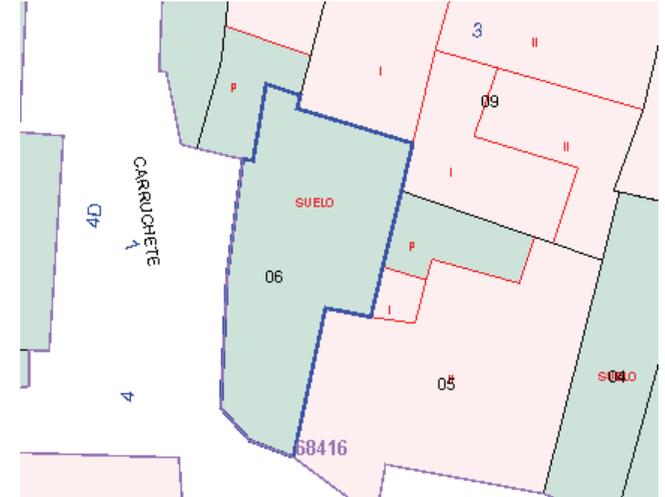
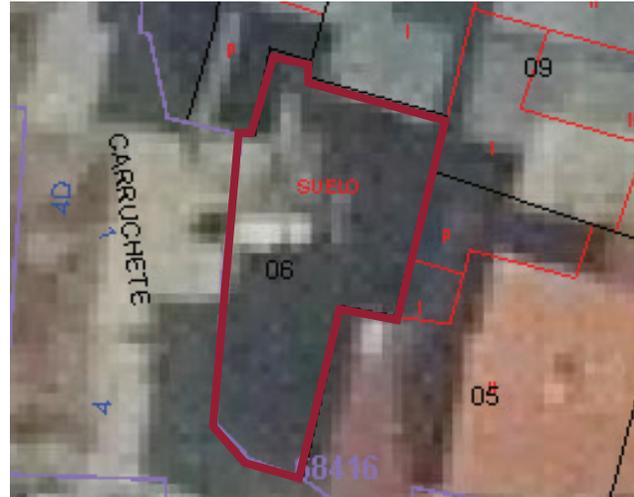
VIVIENDAS TOTALES:	1
---------------------------	---

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-06



CATEGORÍA DE SUELO: SUC

LOCALIZACIÓN: CL CARRUCHETE 5

REFERENCIA CATASTRAL: 6841606VG9164B0001IU

SUPERFICIE SUELO: 143 m²

USO PERMITIDO: Manzana cerrada

Nº MÁX DE PLANTAS: B+2

PARCELA MÍNIMA:

OCUPACIÓN: 100% PB
100% RESTO

EDIFICABILIDAD

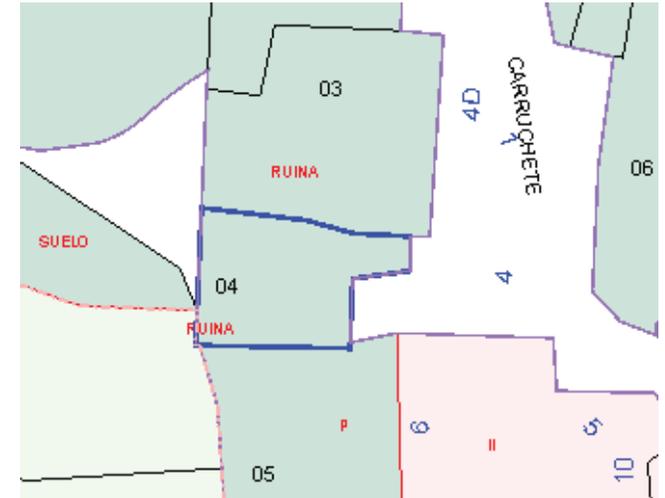
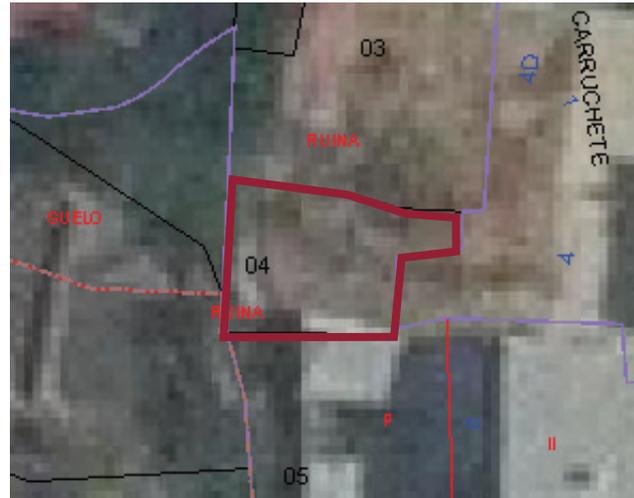
VIVIENDAS TOTALES: 2

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-07



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL CARRUCHETE 6
REFERENCIA CATASTRAL:	6841607VG9164B0001JU
SUPERFICIE SUELO:	84 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO

EDIFICABILIDAD

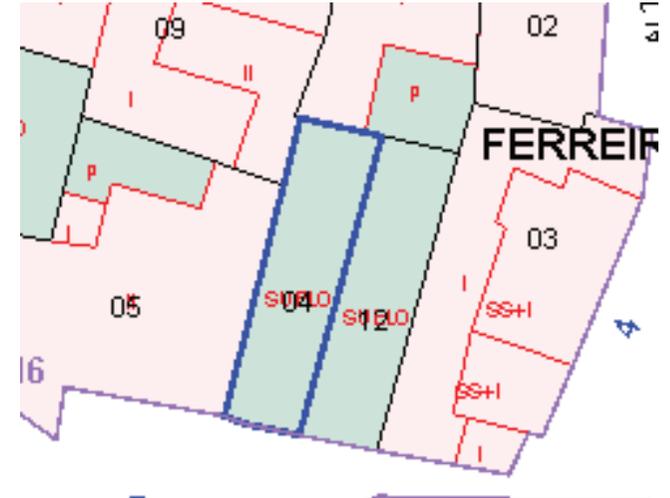
VIVIENDAS TOTALES:	1
---------------------------	---

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-08



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL CARRUCHETE 9
REFERENCIA CATASTRAL:	6841604VG9164B0001DU
SUPERFICIE SUELO:	86 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO

EDIFICABILIDAD

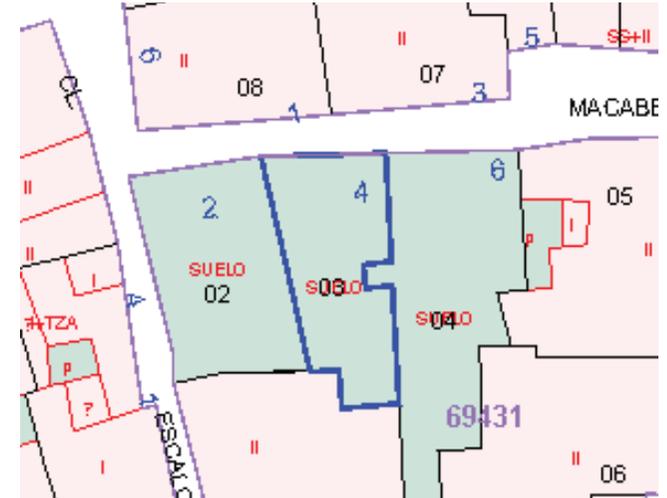
VIVIENDAS TOTALES:	1
---------------------------	---

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-09



CATEGORÍA DE SUELO: SUC

LOCALIZACIÓN: CL MACABRE 2

REFERENCIA CATASTRAL: 6943103VG9164D00010W

SUPERFICIE SUELO: 96 m²

USO PERMITIDO: Manzana cerrada

Nº MÁX DE PLANTAS: B+2

PARCELA MÍNIMA:

OCUPACIÓN: 100% PB
100% RESTO

EDIFICABILIDAD

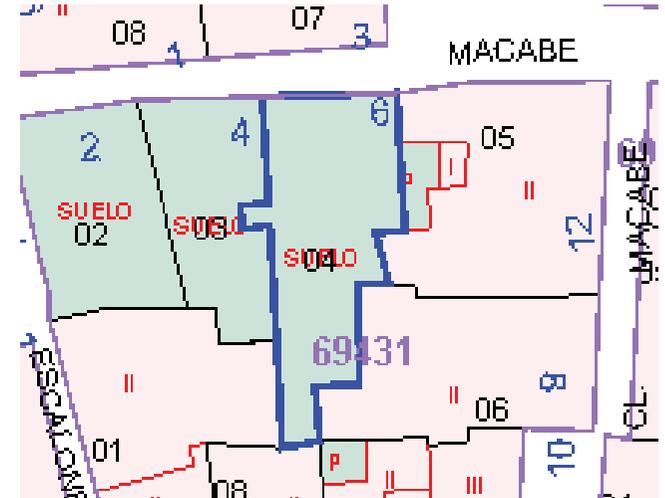
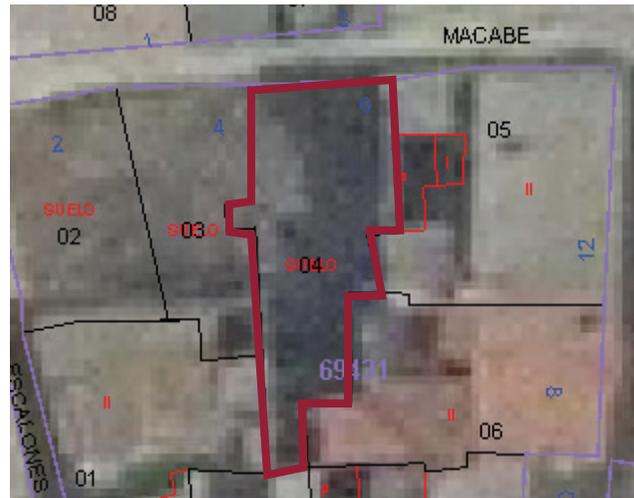
VIVIENDAS TOTALES: 2

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-10



CATEGORÍA DE SUELO: SUC

LOCALIZACIÓN: CL MACABRE 4

REFERENCIA CATASTRAL: 6943104VG9164D0001KW

SUPERFICIE SUELO: 144 m²

USO PERMITIDO: Manzana cerrada

Nº MÁX DE PLANTAS: B+2

PARCELA MÍNIMA:

OCUPACIÓN: 100% PB

100% RESTO

EDIFICABILIDAD

VIVIENDAS TOTALES: 2

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-11



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL PALACIO 7
REFERENCIA CATASTRAL:	7041501VG9174A0001DW
SUPERFICIE SUELO:	127 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO

EDIFICABILIDAD

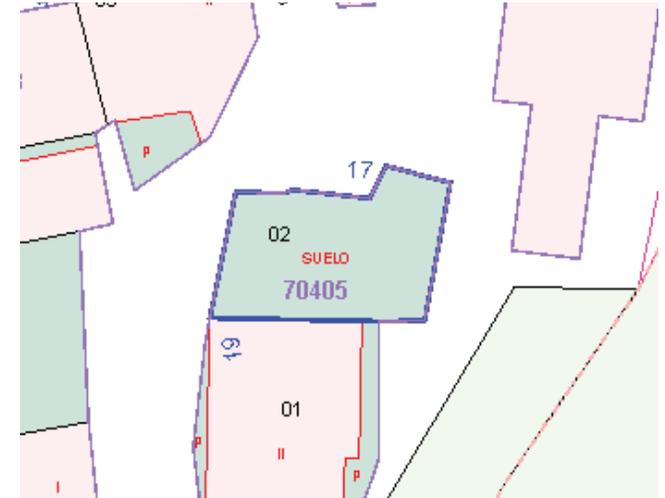
VIVIENDAS TOTALES:	2
---------------------------	---

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-12



CATEGORÍA DE SUELO: SUC

LOCALIZACIÓN: CL PALACIO 17

REFERENCIA CATASTRAL: 7040502VG9174A0001JW

SUPERFICIE SUELO: 125 m²

USO PERMITIDO: Manzana cerrada

Nº MÁX DE PLANTAS: B+2

PARCELA MÍNIMA:

OCUPACIÓN: 100% PB

100% RESTO

EDIFICABILIDAD

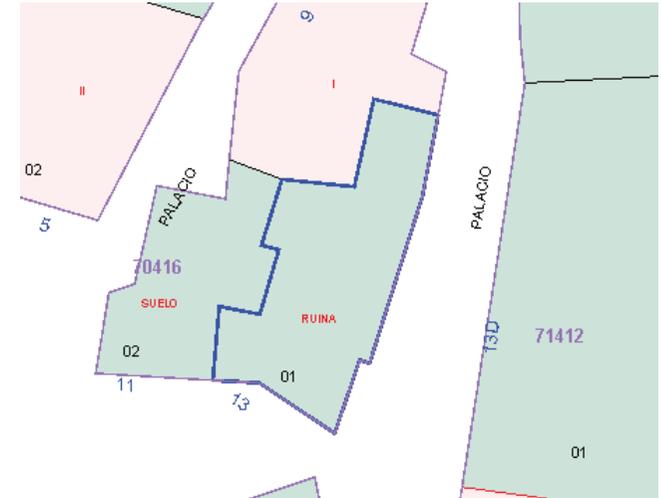
VIVIENDAS TOTALES: 2

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-13



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL PALACIO 13
REFERENCIA CATASTRAL:	7041601VG9174A0001JW
SUPERFICIE SUELO:	120 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN: 100% PB
100% RESTO

EDIFICABILIDAD

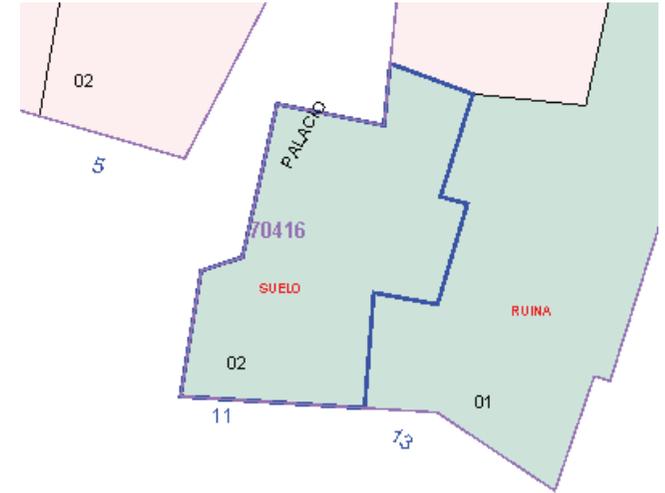
VIVIENDAS TOTALES: 2

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-14



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL PALACIO 11
REFERENCIA CATASTRAL:	7041602VG9174A0001EW
SUPERFICIE SUELO:	81 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO

EDIFICABILIDAD

VIVIENDAS TOTALES:	1
---------------------------	---

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-15



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL RIO ALTO 16
REFERENCIA CATASTRAL:	6840604VG9164B0001IU
SUPERFICIE SUELO:	156 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB 100% RESTO
EDIFICABILIDAD	
VIVIENDAS TOTALES:	3

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-16



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL SAN TORCUATO 11
REFERENCIA CATASTRAL:	6940502VG9164B0001QU
SUPERFICIE SUELO:	501 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO

EDIFICABILIDAD

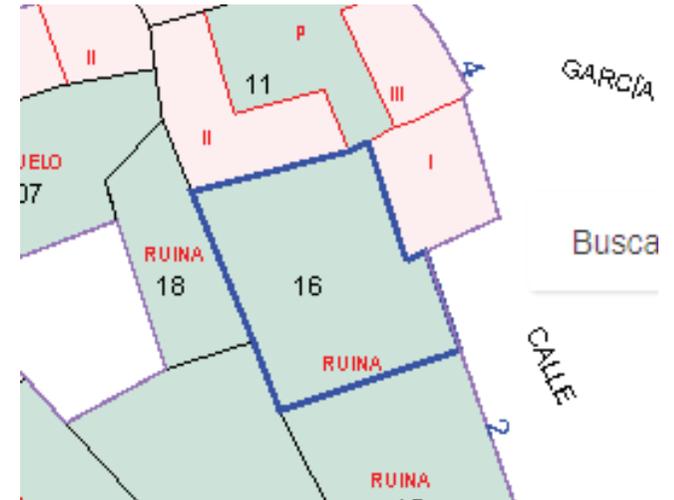
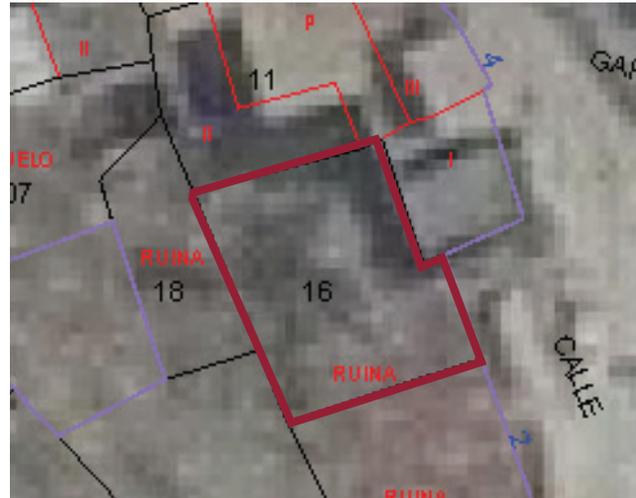
VIVIENDAS TOTALES:	8
---------------------------	---

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-17



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL SAN TORCUATO 2
REFERENCIA CATASTRAL:	6941716VG9164B0001ZU
SUPERFICIE SUELO:	102 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

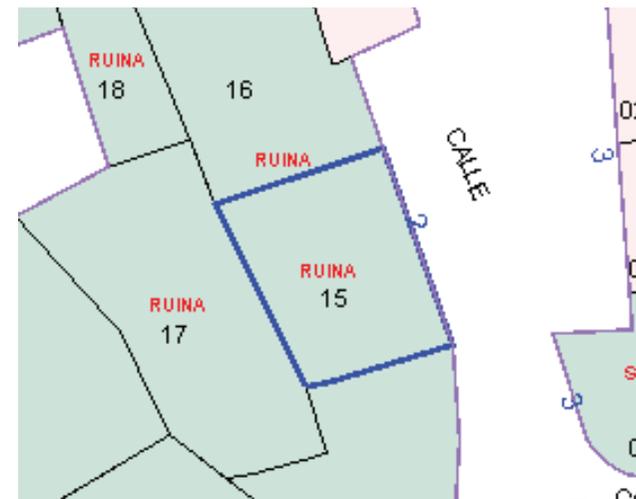
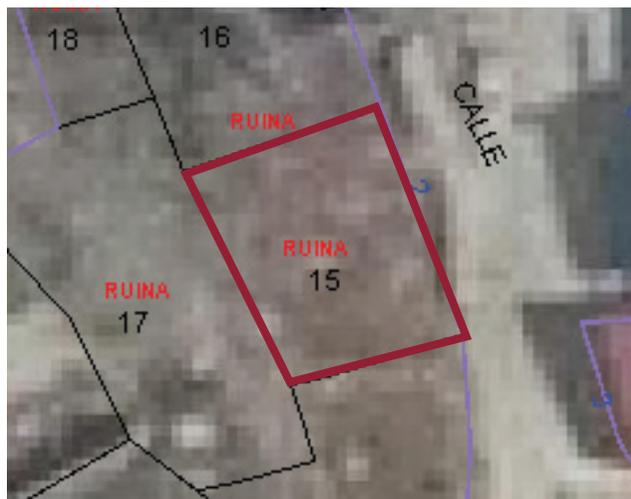
OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO
EDIFICABILIDAD	
VIVIENDAS TOTALES:	2

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-18



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL SAN TORCUATO 4
REFERENCIA CATASTRAL:	6941715VG9164B0001SU
SUPERFICIE SUELO:	95 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO

EDIFICABILIDAD

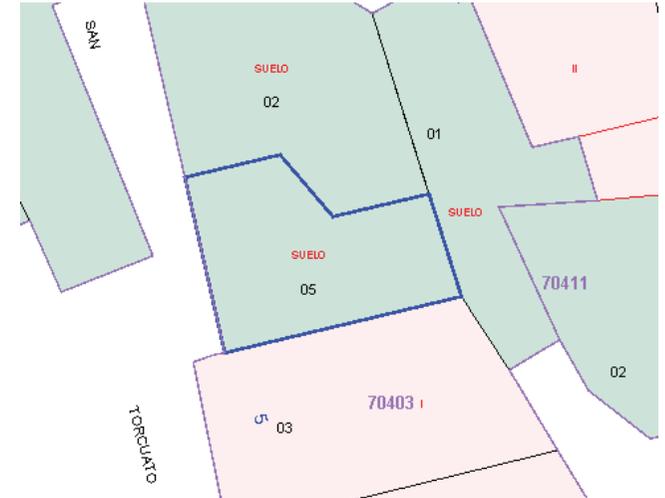
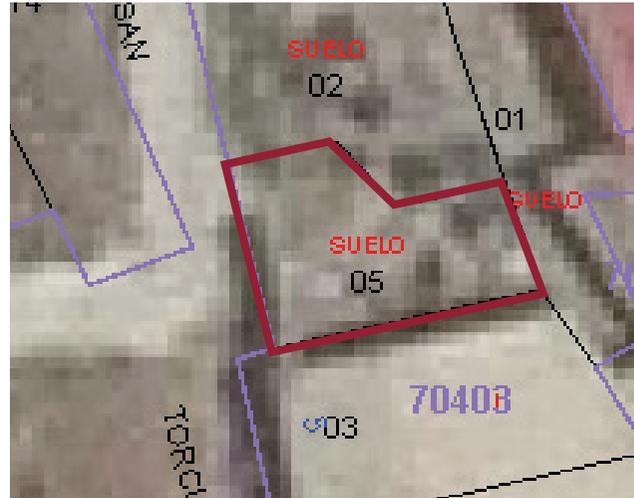
VIVIENDAS TOTALES:	2
---------------------------	---

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-19



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL SAN TORCUATO 5
REFERENCIA CATASTRAL:	7040305VG9174A0001DW
SUPERFICIE SUELO:	69 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN: 100% PB
100% RESTO

EDIFICABILIDAD

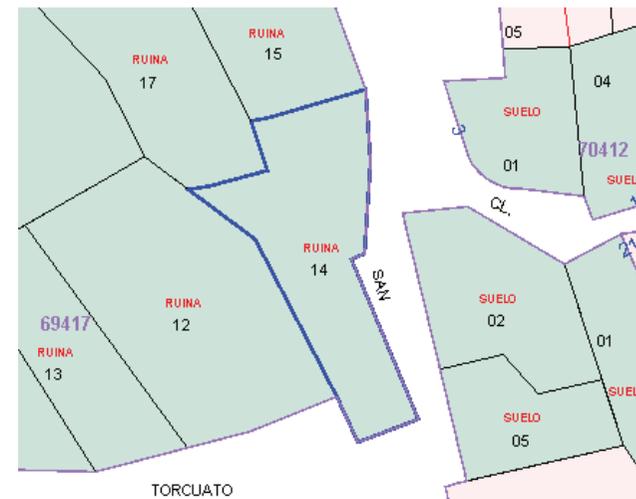
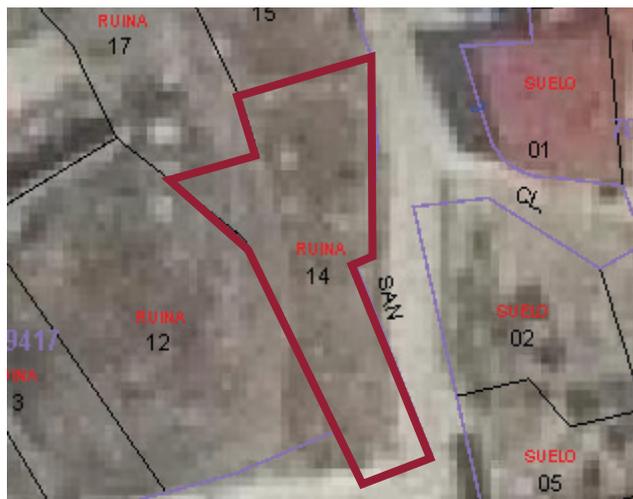
VIVIENDAS TOTALES: 1

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-20



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL SAN TORCUATO 6
REFERENCIA CATASTRAL:	6941714VG9164B0001EU
SUPERFICIE SUELO:	155 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN:	100% PB
	100% RESTO
EDIFICABILIDAD	
VIVIENDAS TOTALES:	3

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-21



CATEGORÍA DE SUELO:	SUC
LOCALIZACIÓN:	CL SAN TORCUATO 8
REFERENCIA CATASTRAL:	6941712VG9164B0001IU
SUPERFICIE SUELO:	227 m ²
USO PERMITIDO:	Manzana cerrada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+2
PARCELA MÍNIMA:	

OCUPACIÓN: 100% PB
100% RESTO

EDIFICABILIDAD

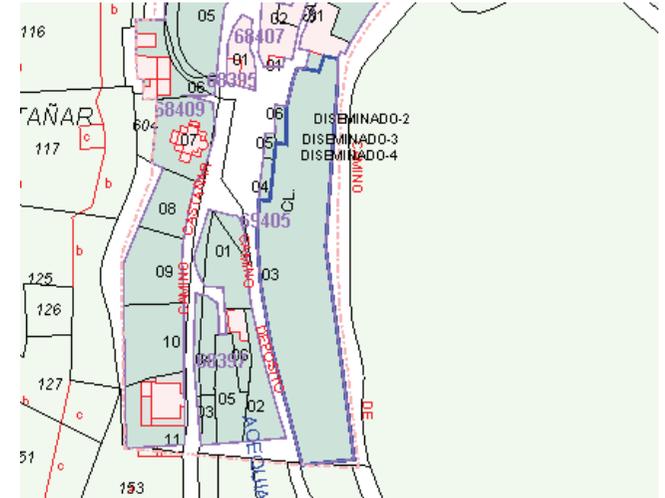
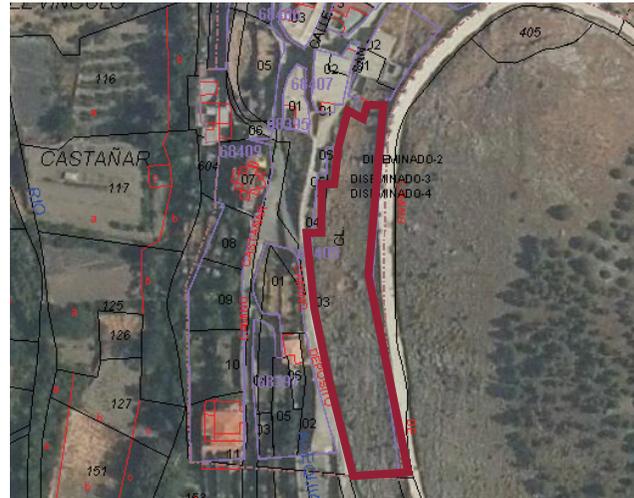
VIVIENDAS TOTALES: 4

OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-22



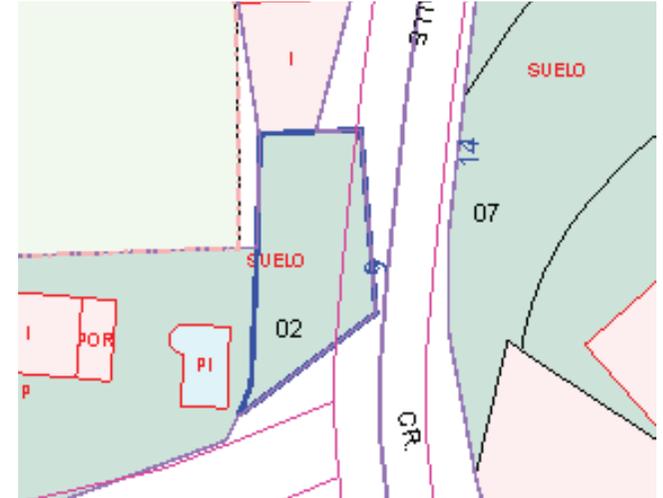
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
LOCALIZACIÓN:	CM DEL DEPOSITO 1
REFERENCIA CATASTRAL:	6940503VG9164B0001PU
SUPERFICIE SUELO:	3.059 m ²
USO PERMITIDO:	Unifamiliar adosada
Nº MÁX DE PLANTAS:	B+1
PARCELA MÍNIMA:	110

OCUPACIÓN:	70% PB
EDIFICABILIDAD	
VIVIENDAS TOTALES:	28

OBSERVACIONES

FICHA DE SOLAR PÚBLICO

Denominación: S-24



CATEGORÍA DE SUELO: SUNC

LOCALIZACIÓN: CR DE DÓLAR 5

REFERENCIA CATASTRAL: 7044902VG9174C0001UB

SUPERFICIE SUELO: 196 m²

USO PERMITIDO: Unifamiliar adosada

Nº MÁX DE PLANTAS: B+1

PARCELA MÍNIMA: 110

OCUPACIÓN: 70% PB

EDIFICABILIDAD

VIVIENDAS TOTALES: 1

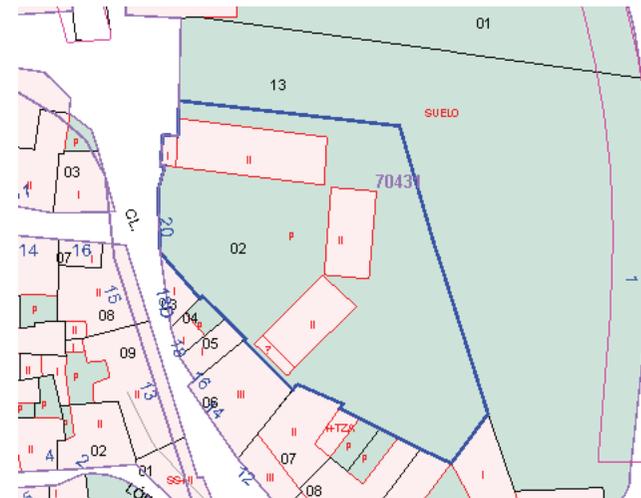
OBSERVACIONES

Para el cálculo del nº de viviendas protegidas se ha estimado una superficie construida por vivienda de 120 m².

ANEXO VI. Fichas de viviendas públicas

FICHA DE VIVIENDA PÚBLICA

Denominación: VIV ESC



CATEGORÍA DE SUELO: SUC

LOCALIZACIÓN: CL CERVANTES 35

REFERENCIA CATASTRAL: 7043102VG9174C0001HB

SUPERFICIE SUELO: 1.670 m²

USO: RESIDENCIAL

Nº MÁX DE PLANTAS: B+2

PARCELA MÍNIMA:

SUPERFICIE CONSTRUIDA: 350 m²

EDIFICABILIDAD -

VIVIENDAS TOTALES: 4

OBSERVACIONES

ANEXO VII. Viviendas Privadas. Rehabilitación

