San Sebastián de los Ballesteros_2019-2024

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Sebastián de los Ballesteros

Córdoba, febrero de 2019

Equipo Redactor:

UTE FOP-MHF

Fernando Osuna Pérez

Miguel Huertas Fernández

Promotores:

Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros

Excma. Diputación de Córdoba

Departamento de Vivienda

2019-2024

San Sebastián de los Ballesteros_PMVS

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Sebastián de los Ballesteros

Córdoba, febrero de 2019

Equipo Redactor:

UTE FOP-MHF

Fernando Osuna Pérez

Miguel Huertas Fernández

Promotores:

Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros

Excma. Diputación de Córdoba

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. Introducción 09
1.1. Antecedentes 09
1.2. Marco legislativo 09
1.3. Objetivo del PMVS 14
1.4. Estructura del PMVS 14
1.5. Contenido del PMVS 15

2. Documento de información y diagnóstico 16
2.1. Análisis Preliminar 16
2.2. Metodología de análisis 16
2.3. Análisis de la población 16
2.4. Análisis del parque de viviendas del municipio 20
2.5. Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico 22
2.6. Recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda 26
2.7. Perfil del demandante de vivienda protegida 27
2.8. Estimación de la necesidad de vivienda protegida 30
2.9. Estudio de los grupos en riesgo de exclusión social 41
2.10. Síntesis de la demanda y de la oferta en materia de vivienda 44

3. Objetivos 46
3.1. Objetivos predeterminados en los PMVS 46
3.2. Objetivos a implementar en el municipio 46

4. Estrategias 47
4.1. Estrategias de acceso a la vivienda (E.1) 47
4.2. Estrategias de uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial (E.2) 47
4.3. Estrategias de información y asistencia a la ciudadanía (E.3) 48

5. Programa de actuación 50
5.1. Relacion general de tipos de actuaciones disponibles 50
5.2. Programa de Actuación propuesto 51
5.3. Vigencia y revisión del PMVS 51
5.4. Evaluación económico-financiera del Plan 51
5.5. Gestión y evaluación del PMVS 53

6. Plan de Participación Ciudadana 56
5.1. Introducción 56
5.2. Programa de participación y colaboración 56
5.3. Participación ciudadana 56
5.4. Propuestas de acciones de comunicación 56

II. FICHAS DE ACTUACIONES

Ficha Propuesta de Actuuación A.1.4 62
Ficha Propuesta de Actuuación A.2.1 62
Ficha Propuesta de Actuuación A.2.4 62
Ficha Propuesta de Actuuación A.3.2A 63
Ficha Propuesta de Actuuación B.1.1 63
Ficha Propuesta de Actuuación B.2.2A 63
Ficha Propuesta de Actuuación B.2.2B 64

III. PLANOS

1. Plano de situación 67
Plano 01 Plano de Situación 69

2. Planos de análisis de población 71
Plano 02 Población por parcela catastral destinada a vivienda 73
Plano 03 Viviendas deshabitadas 74
Plano 04 Superficie por persona en viviendas ocupadas 75
Plano 05 Estado de las vivienda 76
Plano 06 Viviendas con personas mayores de 65 77
Plano 07 Viviendas con población menor de 18 78
Plano 08 Población en riesgo de exclusión social 79
Plano 09 Infravivienda 80
Plano 10 Oferta de viviendas en portales web de compra y venta 81

3. Planos de análisis de parque de viviendas 83
Plano 11 Viviendas por parcela catastral 85
Plano 12 Calidad constructiva de la vivienda 86
Plano 13 Altura de las viviendas 87
Plano 14 Antigüedad de la construcción y reformas 88
Plano 15 Solares 89
Plano 16 Tipo de vivienda 90

4. Planos de planeamiento urbanístico 91
Plano 17 Clases y Categorías de Suelo. Delimitación de sectores 93

5. Planos de recursos municipales 95
Plano 18 Parque de VPO 97
Plano 19 Parque municipal de viviendas y solares 98

IV. ANEXOS

Anexo 1. Planeamiento general del municipio 101
Plano de Clasificación de Suelo 103
Plano de Sistemas Generales 104
Plano de Ordenación Pormenorizada 105
Ficha de la Unidad de Ejecución SUNC-R01 106
Ficha de la Unidad de Ejecución SUNC-R02 107
Ficha de la Unidad de Ejecución SUNC-R03 108
Ficha de la Unidad de Ejecución SUNC-R04 109
Ficha de la Unidad de Ejecución SUNC-R05 110
Ficha de la Unidad de Ejecución SUNC-I01 111
Ficha de la Unidad de Ejecución SUNC-I02 112
Ficha del sector SRS-R01 113
Ficha del sector SRNS-01 114
Ficha del sector SRNS-02 115
Ficha del sector SRNS-03 116
Ficha del sector SRNS-04 117

Anexo 2. Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Sebastián de Los Ballesteros 119

I.MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Sebastián de los Ballesteros se redacta por la Diputación Provincial de Córdoba, a través del Departamento de Vivienda de la Delegación de Cooperación con los Municipios y Carreteras, por encomienda expresa por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros.

El Equipo Redactor del presente documento, constituido en Unión Temporal de Empresas (UTE), está compuesto por:

D. Fernándo Osuna Pérez, Arquitecto.

D. Miguel Huertas Fernández, Arquitecto.

Han colaborado en su redacción:

D. Francisco Ansio Ortega, Alcalde del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros.

Dña. Cristina Aroca Escobar, Secretaria del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros.

D. Joaquin Sag Lesmes, Policía del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros.

D. Juan Luis Mejías Cobos, Trabajador social del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros.

La Dirección y Coordinación del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido realizada por el Departamento de Vivienda de la Diputación de Córdoba, a través de D. José Luis Nicolau Franco, Jefe del Departamento y de Dª. María José Porres Oliva, Responsable Técnica de Planes Municipales de Vivienda y Suelo del citado Departamento.

La sección del Sistema de Información Geográfica y Estadística (SIGE) de la Diputación de Córdoba se ha encargado de asistir a los arquitectos redactores del presente plan. El PMVS se ha redactado en el periodo comprendido entre agosto de 2018 y diciembre de 2018, habiendo sido entregado para su aprobación el 21 de diciembre de 2018 y reenviado el 31 de enero de 2019.

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 por las restricciones en la inversión en vivienda por parte d ela administración. La vivienda libre se encuentra desestructurada, sin que exista una razonable correspondencia entre costos y precio. El desarrollo de nuevos suelos edificables se ha visto muy dificultado.

En definitiva, la vivienda protegida goza de escasas ayudas públicas, no es viable económicamente, tiene escasas fuentes de financiación y se han de ejecutar en la actualidad, en la mayoría de ocasiones, 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

-- Economización y Sostenibilidad

-- Ágilización de plazos

1.2. Marco legislativo

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

La normativa sectorial de aplicación establece de manera más concreta lo siguiente:

--Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo se ajustarán en cuanto a objeto y estructura a lo establecido en el art. 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la Vivienda en Andalucía, en coherencia con el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y ajustándose a la Ley 7/2002, en todo lo que afecte a la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

--Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo se redactarán según las directrices y criterios de la “Guía Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo” (Junta de Andalucía) y contendrán al menos, lo establecido en el art. 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la Vivienda.

A continuación se sintetiza la legislación vigente en torno a la vivienda.

1.2.1. 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 actuación de aquellos poderes (STC 152/ 1988, de 20 de julio, FJ 2).

El segundo aspecto del derecho reconocido por el art. 47 se centra en su regulación específica, que presenta una complejidad verdaderamente extraordinaria por la confluencia de dos factores, el objeto regulado y la pluralidad de fuentes normativas.

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

Es por ello que el desarrollo normativo del art. 47 puede contemplarse en la doble óptica que enmarca la compleja materia que integra el derecho urbanístico, por una parte, y en cuanto objeto de protección específica de las Administraciones.

Hay que hacer notar que la legislación sobre la vivienda tiene una especial complejidad que deriva del enorme número de normas que la componen, de los cambios permanentes a los que dichas normas están sometidas y del número de fuentes normativas que inciden especialmente en la regulación del derecho urbanístico dada la pluralidad de los entes públicos competentes en la materia. La obligación que el art. 47 impone a los poderes públicos se precisa en el art. 148.1.3ª CE al establecer que las Comunidades Autónomas podrán asumir como competencia exclusiva "la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", competencia que ha sido efectivamente incluida en todos los Estatutos de Autonomía.

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

1.2.2. Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (Competencia Estatal).

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, todos salvo el Plan Estatal 2013-2016, mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño como en su contenido.Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecidos 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), 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio), 2009-2012 (Real Decreto 2066/2008, de 12 de Diciembre) y el último 2013-2016 (Real Decreto 233/20013, de 5 de abril). En la actualida está vigente el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado mediante Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo.

El carácter unitario y constante se materializaba en los siguientes 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 se manifestó con especial gravedad en el sector de la vivienda y puso de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta matia.

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 la actualidad, pese a observarse un gran dinamismo en la actividad de arrendamiento de vivienda y un significativo aumento del porcentaje de población que reside en alquiler, que ha alcanzado el 22,2% en España según datos de Eurostat, aún se encuentra alejado de la media Europea situada en el 30,8%.

La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, en los años 2012 y 2013, aconsejaba un cambio de modelo que equilibrara ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propiciara la reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que buscara 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 Plan Estatal 2013-2016 sobreponiéndose al carácter unitario y constante de los planes anteriores, abordó esta díficil problemática, acotando las ayudas a los fines que se consideraban prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que, 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 y profesional que el existente. Así, el Plan Estatal 2013-2016, prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se centró en las ayudas al alquiler y la rehabilitación, sin fomentar con ayudas públicas la adquisición de viviendas ni la construcción de nuevas viviendas, salvo que se tratara de viviendas públicas en alquiler. Este planteamiento, en términos generales, fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto.

Hoy debemos insistir en el cambio de modelo iniciado con el Plan Estatal 2013-2016, y así, el Plan Estatal 2018-2021 mantiene la apuesta decidida por fomentar el alquiler y la rehabilitación con carácter prioritario, si bien introduce algunas modificaciones que ajustan y mejoran los planteamientos del anterior plan.

1.2.3. LEY 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (Competencia autonómica).

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.

1.2.4. Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda (Competencia autonómica).

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.

1.2.5. DECRETO 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (Competencia autonómica).

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

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

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

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

El Estatuto establece también que los municipios tienen competencias propias sobre la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda de protección oficial.

Uno de los instrumentos utilizados por todas las Administraciones Públicas para hacer efectivo este derecho fundamental a una vivienda digna y adecuada es la planificación sectorial en materia de vivienda y suelo.

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

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

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

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

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

En 2015 se han ejecutado un total de 10.694 lanzamientos de inmuebles en la comunidad andaluza, bien sea por impagos de hipotecas o de alquiler. Esta cifra supone el 15,9% del total nacional, por debajo en términos absolutos de Cataluña (23,1%) y ligeramente por delante de la Comunidad Valenciana (14,9%).

En términos de incidencia relativa, se han ejecutado en Andalucía 1,27 lanzamientos por cada mil habitantes, por debajo de la media nacional que está en 1,45 y de nueve comunidades autónomas, entre las que des-

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

tacan Baleares (2,1), Cataluña (2,09), Canarias (2,08), Comunidad Valenciana (2,02) o Murcia (1,88).

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

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

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

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

Según el Censo anteriormente citado de 2011, cerca del 40% de las viviendas principales existentes en Andalucía fueron construidas en el periodo 1951-80, localizándose gran parte de ellas en las barriadas residenciales edificadas en las periferias de las principales ciudades andaluzas.
A pesar de su antigüedad, el 92,2% de los 2.014.676 edificios residenciales existentes en Andalucía se encuentran en «buena» situación, siendo la proporción de edificios andaluces en estado «ruinoso», «malo» o «deficiente», de un 7,8% del total, dos puntos por debajo del promedio nacional (un 9,9%).

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

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

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

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

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

Se estima, según los estudios existentes que con cada millón de euros invertidos en 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 CO_2, además de fomentar el uso de energías renovables. Por lo tanto, las actuaciones de rehabilitación contribuyen de manera decisiva a la consecución de los objetivos relacionados con la lucha contra el cambio climático en la línea de los acuerdos adoptados en la Cumbre del Clima de París y en la Estrategia 2020 de la Comisión Europea.

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

El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 será el primero que se articulará en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (art. 12).

Es un Plan que surge de un diagnóstico realista, adaptado y coherente con las circunstancias económicas, financieras y sociales de hoy, radicalmente distintas de las de planes precedentes.

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

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

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

--1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.

--2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas en régimen de alquiler, alquiler con opción a compra y compra, como medio de fomento de la recuperación económica del sector para reactivar la creación y mantenimiento de empleo estable en el mismo.

--3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

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

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

El capítulo II, en desarrollo de la disposición final tercera de la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, se dedica al Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en materia de Desahucios, que asumirá las funciones de las Oficinas en Defensa de la Vivienda, existentes en las Delegaciones Territoriales, y que como ellas, en su triple vertiente de prevención, intermediación y protección, atenderá a las personas en riesgo de pérdida de su vivienda habitual y permanente, siendo un instrumento a disposición de la ciudadanía para la información y el asesoramiento relacionado con el derecho a una vivienda digna, con especial atención a aquellas personas que carecen de los medios adecuados para la defensa de sus intereses.
Cierra el título con el capítulo III, dedicado a establecer instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes. Por un lado a los municipios, en sus obligaciones respecto a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y a los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último, en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

El Título II se dedica a las disposiciones en materia de vivienda, regulando en su capítulo I las viviendas y alojamientos protegidos calificados no solo conforme al presente Plan sino acogidos a anteriores planes de vivienda. En este sentido destacar las ayudas a adquirentes de vivienda protegida y a las personas promotoras de viviendas para el alquiler. También se introduce, como novedad, un programa de viviendas protegidas de precio limitado, con el objetivo de impulsar la promoción de viviendas en las reservas de los terrenos establecidas por la legislación urbanística para su destino a viviendas protegidas. El capítulo II se dedica al fomento del alquiler, con los programas que incentivan este régimen de tenencia. En el capítulo III se contemplan una serie de medidas de carácter habitacional, como son la autoconstrucción y las permutas protegidas de viviendas.
Por último, el capítulo IV se reserva para todo el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, contemplándose la posibilidad de incorporación al mismo de viviendas para su cesión de uso. Se pretende garantizar la finalidad como servicio público de este parque residencial, persiguiendo su integración en la dimensión social y urbana de nuestras ciudades.

El Título III contempla una serie de disposiciones en materia de rehabilitación. Así, su capítulo I recoge las medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda y que, por una parte, permiten profundizar en el conocimiento de esta realidad en Andalucía y, por otra, refuerzan los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos.

El capítulo II se dedica a la rehabilitación residencial, distinguiendo tres figuras que aunque cuentan ya con una amplia implantación en nuestra Comunidad, se han adaptado a la nueva realidad de Andalucía. Se trata de la rehabilitación autonómica de edificios, la rehabilitación autonómica de viviendas, la adecuación funcional básica de viviendas, la rehabilitación energética del parque público residencial, y la rehabilitación singular. El capítulo III, por su parte, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación Integral, la regeneración del espacio público o la rehabilitación de edificios públicos, pretende la rehabilitación de la ciudad orientándola hacia un modelo de ciudad sostenible. Las disposiciones en materia de rehabilitación incluidas en el Título III 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.

1.2.6. 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 (Competencia autonómica).

Parte I . 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 ma-

nera permanente, señalando que su regulación será objeto de desarrollo reglamentario.

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

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

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

El Reglamento establece los requisitos que habrán de reunir las personas demandantes de vivienda protegida y los datos básicos que deberán figurar en las solicitudes de inscripción que se presenten, sin perjuicio de que cada Registro pueda requerir datos adicionales.

Igualmente, se regula la necesidad de comprobación de estos datos antes de proceder a la inscripción, así como la modificación y actualización de los datos inscritos por variación de las circunstancias de las familias inscritas.

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

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

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

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

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

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

Recoge también esta Ley la obligación por parte de las Administraciones Públicas de favorecer el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social. Los planes de vivienda y suelo venían ya recogiendo la figura del alojamiento protegido tanto en la dimensión señalada en la Ley citada como para otros colectivos específicos para los que pudiera resultar adecuada. Siendo una figura de reciente implantación y a la vista de la experiencia recabada, resulta necesario realizar algunos ajustes sobre la regulación existente en el Reglamento de Viviendas Protegidas aprobado mediante Decreto 149/2006, de 25 de julio. En la modificación del Reglamento de Viviendas Protegidas, que se aprueba en el artículo 2 de este Decreto, se incluyen también correcciones sobre la definición de superficie útil o las autorizaciones de obra, motivadas por las diferentes interpretaciones que estos conceptos venían provocando. Por último, se prevé que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social. También mediante este Decreto se procede a modificar la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda aprobada por el Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, adscribiéndose a la Viceconsejería la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía.

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

1.3. Objetivo del PMVS

El objeto del PMVS es identificar y cuantificar las necesidades de vivienda del municipio y articular las medidas necesarias para atenderlas; para lo cual se han de proyectar, presupuestar y programar las actuaciones correspondientes, ajustándolas a unos plazos establecidos y justificados.
Las actuaciones han de estar incardinadas en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico vigente y ser coherentes con el Plan Andaluz de Vivienda.

De manera sintética, este PMVS pretende desarrollar 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. Estructura del PMVS

El PMVS se estructura a partir de tres pilares:

--Analítico: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.

-- Estratégico: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.

-- Programático: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS debe estar acompañado de un Plan de Comunicación y Participación que posibilite la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

1.5. Contenido del PMVS

El PMVS debe abordar, al menos, los aspectos determinados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda vigente. Se estructurará en tres bloques:

-- Información y diagnóstico.

-- Definición de objetivos.

-- Estrategias y programa de actuación.

En el primero, se aborda el trabajo analítico de obtención de información, para conocer las necesidades de vivienda, la oferta de las mismas existente en el municipio y su estado de conservación.

En el segundo, se definen los objetivos y estrategias que establezca el Ayuntamiento para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, así como en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el ayuntamiento.

En el tercero, se formula el Programa de Actuación del Plan, que contendrá una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a rehabilitación.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan pueda construirse desde el inicio colectivamente.

2. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

Este apartado del PMVS se realizará un primer análisis del estado actual y de los problemas que plantea la vivienda en el municipio de San Sebastián de los Ballesteros, que justifiquen las propuestas y actuaciones.

Después de una toma de datos y recopilación de información, se ha procedido a un estudio previo y análisis extendido a toda la población y al parque de vivienda existentes, su situación actual y las tendencias de la localidad.

2.1. Análisis Preliminar

San Sebastián de los Ballesteros es un municipio perteneciente a la provincia de Córdoba, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El municipio se encuentra en la Comarca de la Campiña Sur Cordobesa y limita con los municipios de La Victoria, La Rambla y La Carlota. Está situado a 36,2 kilómetros de Córdoba Capital, a través de las carretas CV-220 y la A-4, Madrid-Sevilla, a una altitud de 312 msnm. y con una extensión superficial de 10,06 km^2.

El municipio consta de 1 solo núcles urbano y una población total de 808 habitantes en el año 2017. Existen 357 viviendas principales y 681 declaraciones de IBI de naturaleza urbana, 92 solares catastrales y 583 parcelas catastrales edificadas[1].

El núcleo urbano se asienta sobre la Campiña y tiene una trayectoria histórica que arranca del siglo XVI, siendo los siguientes, algunos de los capítulos más significativos de su historia[2]:

--En 1585 los Jesuitas del colegio cordobés de Santa Catalina adquirieron unas tierras del término de La Rambla conocidas por "Ballesteros y Gregorio", cuya jurisdicción y señorío obtuvieron en 1615, momento en que cambiaron el antiguo topónimo por el de San Sebastián de los Ballesteros (Cordobaturismo.es). Al parecer, *este paraje es conocido como "Ballesteros" por mantener cierta relación con las huestes de los Reyes Católicos en la Conquista de Granada, en su especialidad de su cuerpo de ejército de ballesteros; da como resultado el nacimiento de San Sebastián de los Ballesteros (Cordobapedia).*

--A raíz de la expulsión de los Jesuitas en 1767, revirtieron a la Corona estas tierras, en las que al año siguiente se fundó una de las Nuevas Poblaciones creadas por Carlos III en el desierto de La Parrilla.

--Las Nuevas Poblaciones de Andalucía y Sierra Morena fueron una intendencia española cuya creación se inició hacia 1767, durante el reinado de Carlos III creada al amparo del Fuero de Población. Su creación se debe a un proyecto ilustrado elaborado por Campomanes y encomendado a Pablo de Olavide, que consistía en poblar las grandes extensiones despobladas existentes en el curso del Camino Real de Andalucía. El objetivo era favorecer la seguridad del tráfico de personas y mercancías que circulaban por el camino de Andalucía, especialmente de los peligros derivados del bandolerismo. Para ello se fomentó en esos lugares la agricultura y la industria, atrayendo colonos centroeuropeos católicos, principalmente alemanes, flamencos y suizos. Los primeros colonos fueron traídos por el aventurero bávaro Johann Kaspar Thürriegel.

--La iniciativa pretendía implantar una nueva organización social, liberada en cierto modo de las restricciones jurisdiccionales del Antiguo Régimen. Para ello se redactó el Fuero de las Nuevas Poblaciones, que regulaba los aspectos de la vida económica y social de los colonos.

--Los nuevos asentamientos humanos no recibieron el nombre de ciudad, villa o lugar, sino que se conocían como feligresías y aldeas y todas en conjunto como «Nuevas Poblaciones». La capitalidad de la intendencia y la sede del intendente se estableció en La Carolina, cuya construcción ya estaba finalizada en 1770, y en la La Carlota (Wikipedia).

--En 1978 se lleva a cabo el proyecto de repoblación sobre la hacienda de San Sebastián de los Ballesteros, [...] con la llegada de unos 390 colonos de Centroeuropa, principalmente Alemanes y Franceses -cuyos rasgos étnicos y apellidos aún perviven-, junto con personas de pueblos aledaños, razón por la cual el gentilicio de sus pobladores es tanto el de sansebastianenses como el de "alemanes" (Cordobapedia y Cordobaturismo.es). El municipio de San Sebastián de los Ballesteros perteneció administrativamente a La Carlota, también fundado para la ocasión junto al resto.

--A los colonos se les entregó, además de vivienda y algunos animales, "una suerte", un terreno de unas veintiocho fanegas para su labor agrícola. Y es esta actividad agrícola la que han venido desarrollando sus vecinos hasta la actualidad, concretamente los cultivos de cereal (trigo y cebada) y el olivar, aunque también se desarrollaron otros como arvejones, el garbanzo, las habas, etc (Cordobapedia).

--Otra herencia de aquella fundación inspirada por las ideas racionalistas de la Ilustración es el trazado urbano de la villa, de calles rectas y cuadriculadas, en cuyo centro se abre una espaciosa plaza llamada del Fuero (Cordobaturismo.es)

--El diseño configuración del trazado urbano inicial de esta villa se debe a Simón Desnaux, uno de los colaboradores extranjeros de Pablo de Olavide Intendente de la Corona para las Nuevas Poblaciones, siendo 59 viviendas las primeras construidas, en su mayoría en el entorno de la hacienda jesuítica (Cordobapedia).

--Con la caída de Pablo de Olavide, el 22 de marzo de 1795, Tomás González Carvajal fue nombrado intendente de las Nuevas Poblaciones de Andalucía y Sierra Morena (Wikipedia).

--El municipio se emancipa del municipio de La Carlota y, por tanto, consigue su independencia administrativa en 1822 (Cordobapedia).

1. Andalucía pueblo a pueblo, IECA, Junta de Andalucía (2011, 2017).
2. Entrada 'San Sebastián de los Ballesteros' en las webs Wikipedia, Cordobapedia y Cordobaturismo.es.

2.2. Metodología de análisis

Para poder realizar una estimación de las necesidades de vivienda del municipio, se realizará un estudio de la población, el parque de viviendas, el planeamiento urbanístico, así como los instrumentos municipales disponibles, para poder obtener la previsión del número de hogares. Para realizar dichas previsiones, se han estudiado a nivel cuantitativo las principales variables al respecto.

La metodología empleada, a partir de la formulación desagregada de las previsiones de los distintos componentes que afectan al crecimiento de la población, el desarrollo de viviendas y la disponibilidad de suelo a tal fin, presenta la ventaja de que permite obtener unas previsiones desagregadas por factores de sexo, edad, tipologías, estados de conservación..., determinándose así no solo la evolución en el tiempo, sino la estructura del fenómeno.

A continuación se presentan un conjunto de análisis estadísticos a partir de bases de datos oficiales, información municipal y toma de datos in situ, realizada por el equipo redactor.

2.3. Análisis de la población y la demanda residencial

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de San Sebastián de los Ballesteros. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2017 del municipio de San Sebastián de los Ballesteros asciende a 808 habitantes que residen en el núcleo urbano principal.

Del total de población en el núcleo del municipio, 405 son hombres y 403 son mujeres. La distribución por sexo es del 50,12% de hombres y 49,88% mujeres. En la pirámide de población, en base al Padrón de 2016, pueden observarse las siguientes cuestiones:

--Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 30 y 59 años. En el caso de los hombres la distribución poblacional se concentra en la franja 45-54 años y 60-69 años. En el caso de las mujeres, se concentran en las franjas 30-54 y 65-79 años.

--Respecto a la simetría, la pirámide poblacional es relativamente simétrica.

En los últimos 10 años, San Sebastián de los Ballesteros ha sufrido un mínimo aumento poblacional con una tasa de crecimiento natural en torno al -7 y de crecimiento migratorio de -11. Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de San Sebastián de los Ballesteros alcanza su máximo en el año 1950 con 1.640 habitantes, lo que supone más del doble de los actuales. A partir de la década de los 60 comienza la emigración de la población productiva, que abandona el campo buscando una mejora en la calidad de vida en las ciudades, produciéndose un fuerte descenso poblacional que se estabiliza a partir de los años 70 en torno a los 800 habitantes.

Si se compara la evolución de la población de San Sebastián de los Ballesteros con respecto a la de la provincia de Córdoba:

--La provincia presenta un incremento poblacional hasta el año 2011 donde existe un leve decrecimiento.

--La población de San Sebastián de los Ballesteros sufre un crecimiento poblacional del -3.35% desde 2006 hasta 2017. Desde el año 2000 se han ido alternando periodos de mínimo crecimiento con períodos de mínimo decrecimiento poblacional, con valores de crecimiento entre l -2,51% y 0,84%.

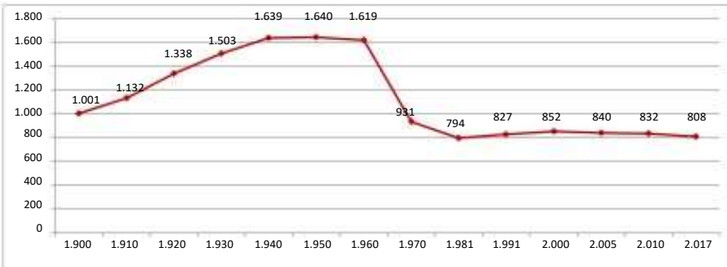


Figura.00_ Evolución de la población.

Fuente: IECA.

2.3.1. Evolución de la población

La población se ha mantenido entre los 800 y 860 habitantes en las últimas décadas. Durante los años 90 la población sufrió un leve ascenso desde los 837 habitantes hasta los 852. Durante la primera década del presente siglo, la población siguió descendiendo hasta los 832 habitantes, tras experimentar varios episodios leves de recuperación. Finalmente, en la segunda década de este siglo, después de un leve ascenso intermedio, la población se ha situado en una tendencia de decrecimiento hasta los 811 habitantes computados en 2016, que sitúa a la población en valores inferiores a los de comienzo de siglo.

2.3.2. Pirámide de población

La silueta de la pirámide de población es más homogénea que la andaluza aunque presenta ciertas diferencias en la simetría poblacional entre hombres y mujeres, existiendo más mujeres en los periodos de edad comprendidos entre 30 y 34 años. Sin embargo, los hombres son mayoritarios en el periodo entre 45 y 49 años.

2.3.3. Población residente por parcela catastral

La mayoría de parcelas catastrales urbanas están habitadas por 3-4 personas de media. Hay un número similar de parcelas habitadas por 1 y 2 personas por parcela catastral, respectivamente. Existen tan solo algunas parcelas catastrales con más de 4 personas por parcela.

2.3.4. Número medio de residentes por vivienda

La mayor parte de las viviendas están habitadas por 1 persona. Hay un número similar de viviendas habitadas por 2 y 3-4 personas. Otro grupo más reducido lo componen las viviendas habitadas por 5-6 personas. Las viviendas habitadas por más de 6 personas aparecen como algo anecdótico.

2.3.5. Población residente en núcleos de población y en diseminados

El 100% de la población, 811 personas, viven en un núcleo urbano.

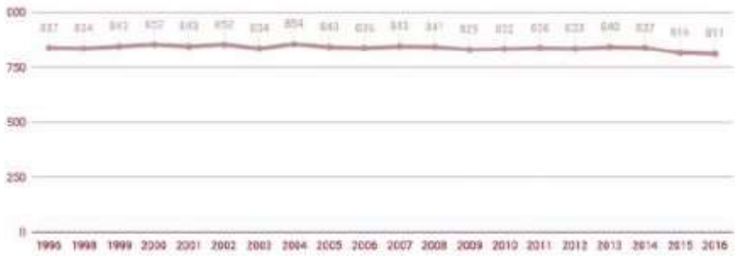


Figura.01_ Evolución de la población 1996-2016.

Fuente: IECA, Padrón Municipa

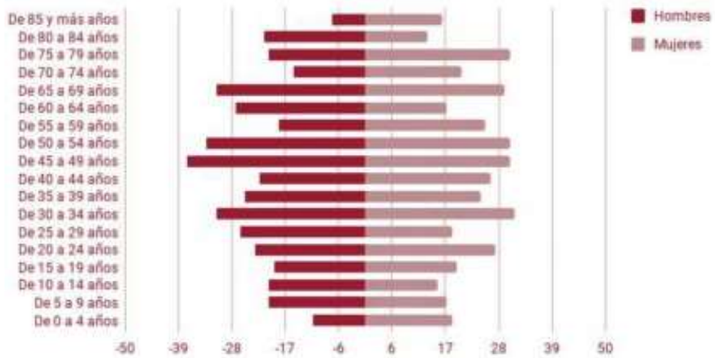


Figura.02_ Pirámide de población.

Fuente: IECA. Padrón Municipal (2016)

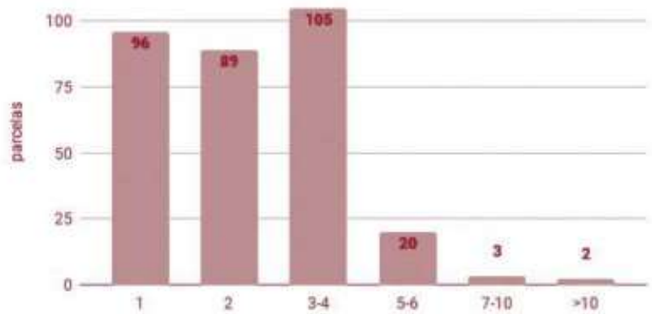


Figura.03_ Población residente por parcela catastral.

Fuente: Catastro Urbano y Padrón Municipal (2016).

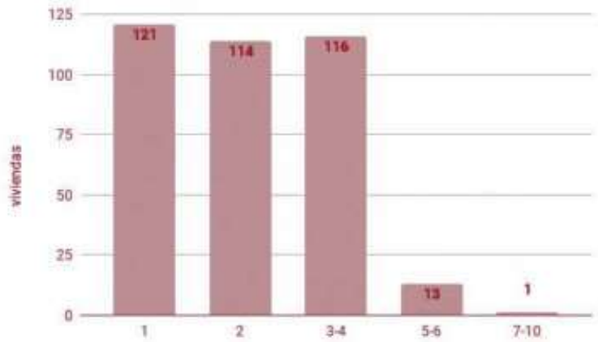


Figura.04_ Número medio de residentes por vivienda.

Fuente: Catastro Urbano y Padrón Municipal (2016).

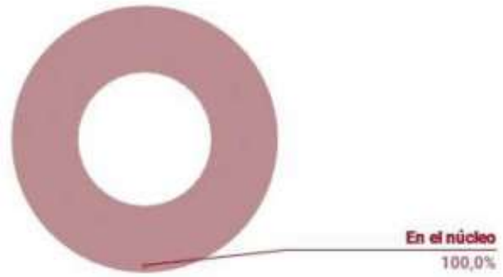


Figura.05_ Población residente en núcleos de población y en diseminados.

Fuente: IECA. Padrón Municipal (2016)

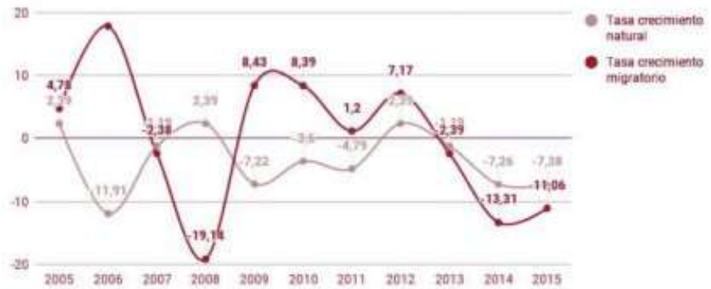


Figura.06_ Componentes del crecimiento demográfico. Tasa de crecimiento natural y migratorio.

Fuente: IECA.

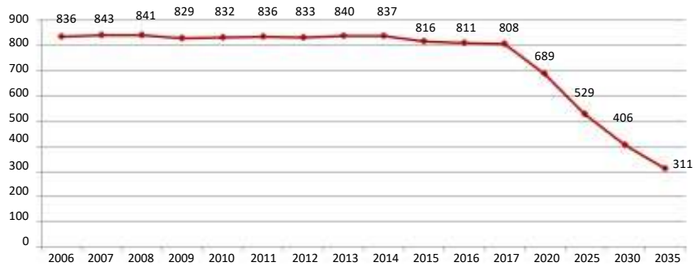


Figura.07_ Proyección de la población de San Sebastián de los Ballesteros 2020-2035.

Fuente: Elaboración Propia a partir de los datos del INE.

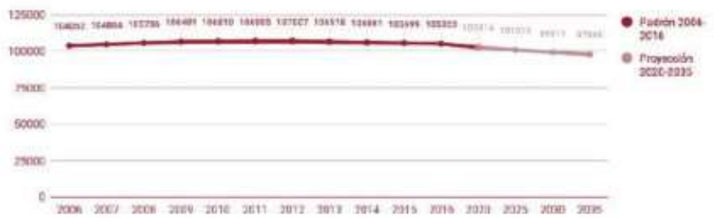


Figura.08_ Proyección de la población para la Comarca de la Campiña Sur Cordobesa en el periodo 2020-2035.

Fuente: IECA.

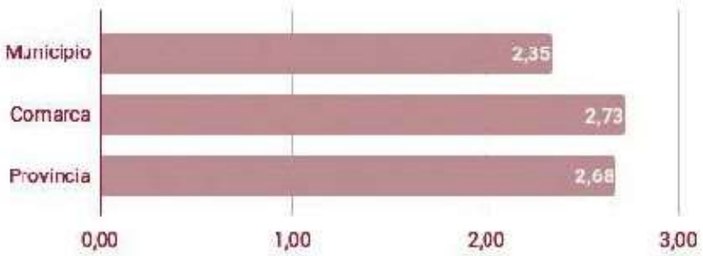


Figura.09_ Tamaño medio del hogar. Número de personas.

Fuente: INE. Censo 2011.

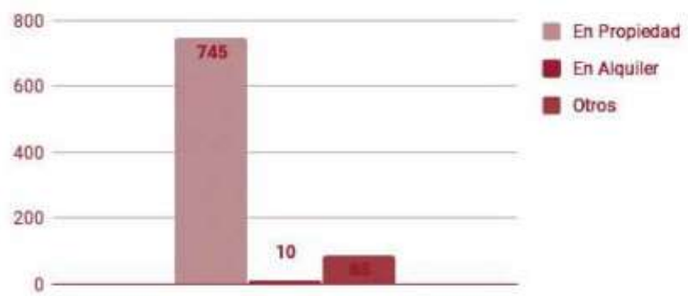


Figura.10_ Número de personas según régimen de tenencia de la vivienda.

Fuente: INE. Censo 2011.

2.3.6. Componentes del crecimiento demográfico. Tasa de crecimiento natural y migratorio

La tasa de crecimiento natural y migratoria son muy dispares y opuestas, aunque ambas presentan un decrecimiento demográfico en el periodo 2005-2015. La tasa de crecimiento natural muestra varios estadios intermedios de recuperación seguidos de caídas, con tasas que oscilan entre 2,39 y -11,91. Del mismo modo, la tasa de crecimiento migratorio muestra picos de crecimiento seguidos de fuertes decrecimientos a lo largo de todo el periodo, con tasas que oscilan desde casi 20 positivo hasta -19,14. En 2015, la tasa de crecimiento natural se sitúa en -7,38 y la de crecimiento migratorio en -11,06, ambas con signo negativo.

2.3.7. Proyección de la población 2020-2035

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

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

La proyección sobre el comportamiento de la mortalidad del núcleo de población se ha realizado bajo el supuesto de mantener la tendencia creciente que ha venido mostrando históricamente la esperanza de vida. Ésta es sin duda la hipótesis más razonable visto el pasado de la serie analizada. No obstante, el crecimiento de la esperanza de vida tiene un límite biológico ya que la longevidad del ser humano no puede alargarse indefinidamente, por lo que a medida que nos acercamos a ese límite sería razonable pensar en una ralentización de su crecimiento. De este modo, se considera una hipótesis de un aumento de la esperanza de vida en 10 años de aproximadamente 2 años.

Según las tendencias observadas, la población de San Sebastián de los Ballesteros ha sufrido un leve descenso poblacional con pequeños episodios de recuperación intermedios. Para los cálculos de la previsión de población se han tomado los datos del padrón de habitantes de los años 2000 y 2017. En el año 2000 San Sebastián de los Ballesteros tenía un total de 852 habitantes, disminuyendo a 808 personas en el 2017. Esto supone un crecimiento vegetativo negativo del -52,58 % y una tasa de crecimiento de -0,0516. Tomando como referencia los datos de población de 2006 a 2017, se ha calculado el crecimiento de la población para una previsión de 3 años (año 2020), 8 años (año 2025), 13 años (año 2030) y 18 años (año 2035), obteniendo los siguientes resultados:

Proyección de la Población	
Proyección para 2020	689
Proyección para 2025	529
Proyección para 2030	406
Proyección para 2035	311

En cuanto a la proyección de la población en el periodo 2020-2035 en la Comarca Campiña Sur Cordobesa, continua la tendencia descendente que se percibe en los últimos años de los que se tienen datos. La secuencia histórica desde 2006 indica una población en la Comarca, superior a 104.000 habitantes, ascendiendo hasta superar los 107.000 habitantes en 2012. A partir de aquí, comienza un suave descenso de la población que hasta los 105.000 habitantes en 2016, tendencia que sitúa dicha población por debajo de los 98.000 habitantes en el año 2035.

2.3.8. Tamaño medio del hogar. Número de personas

Tamaño medio del hogar es de 2,35 personas, cuatro centésimas por debajo del tamaño medio del hogar en la comarca, que se sitúa en 2,73 personas y tres décimas por debajo de la media provincial, que se sitúa en 2,68 personas.

2.3.9. Número de personas según régimen de tenencia de la vivienda

El régimen de tenencia de las viviendas contempladas es mayoritariamente en propiedad, siendo 745 las personas que habitan su vivienda según este régimen, frente a 10 que habitan en régimen de alquiler y 85 que habitan según otros regímenes.

2.3.10. Número de personas según estado de la edificación que habita

El estado de la edificación de residencia en que residen los habitantes del municipio es mayoritariamente bueno para 815 de estas personas. Para el resto de habitantes, es deficiente (25 personas).

2.3.11. Número de familias en situación de riesgo de exclusión social

El número de familias en riesgo de exclusión social es de 4.

2.3.12. Número de personas según su situación laboral

La situación laboral de los habitantes del municipio es dispar. Hay una leve mayoría de personas jubiladas o con invalidez, 235 habitantes, frente a

los 215 habitantes ocupados. El resto están parados, 195 habitantes, o en otra situación no determinada, 190 habitantes.

2.3.13. Demandantes de empleo según su clasificación. Paro registrado por edad

El conjunto de demandantes de empleo está clasificado según distintas categorías. Existen 59 demandantes de empleo ocupados, 58 parados registrados, 51 trabajadores eventuales agrarios subsidiarios y una cantidad que representa al 1,8% de otros demandantes de empleo no ocupados.

2.3.14. Paro registrado por edad

El paro registrado por grupos de edad se concentra en la franja entre los 45 a 64 años donde se registran a 22 personas. En las franjas anteriores, de 30 a 44 años se registran 19 personas y en la franja de 16 a 29 años se registran otras 16 personas.

2.3.15. Transacciones Inmobiliarias en el periodo 2006-2016

Las transacciones inmobiliarias registradas en el periodo 2006-2016 han decrecido progresivamente. Son prácticamente nulas en el caso de la vivienda nueva, exceptuando un pico de 12 transacciones realizadas en 2008. Las transacciones de vivienda de segunda mano se han mantenido más estables, siendo más intensas en el periodo 2006-2011, a partir del cual han caído bruscamente.

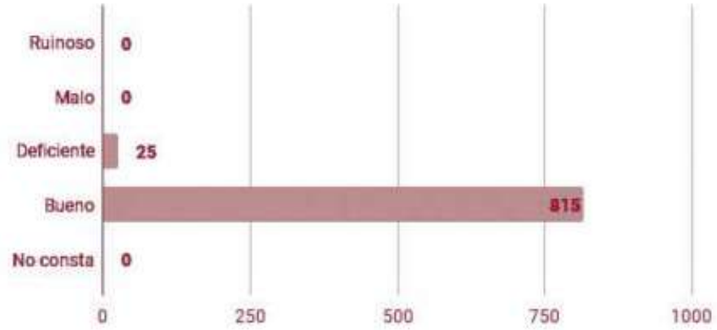


Figura.11_ Número de personas según estado de la edificación que habitan.

Fuente: INE. Censo 2011.

Figura.12_ Número de familias en situación de riesgo de exclusión social.

Fuente: Instituto Provincial de Bienestar Social (2018).

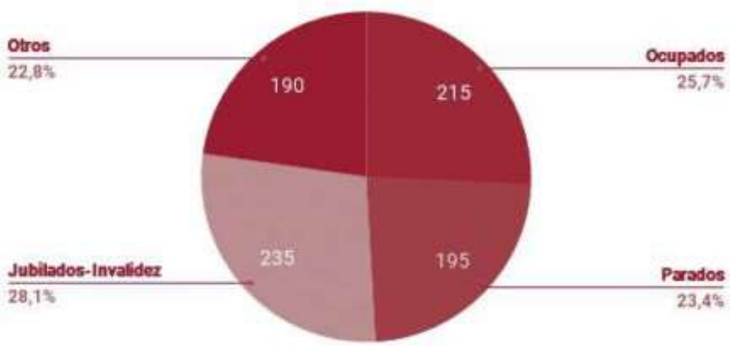


Figura.13_ Número de personas según su situación laboral.

Fuente: INE. Censo 2011.

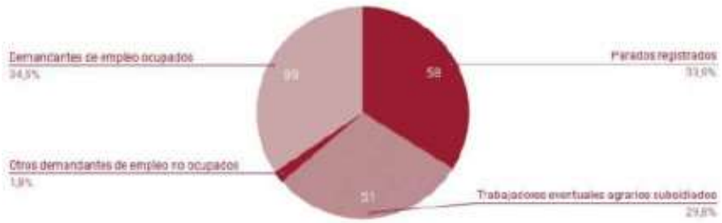


Figura.14_ Demandantes de empleo según su clasificación. Paro registrado por edad.

Fuente: IECA (2016). Ámbito: Municipio.

Figura.15_ Paro registrado por edad.

Fuente: IECA, a partir de datos de SPEE y SAE (2016).

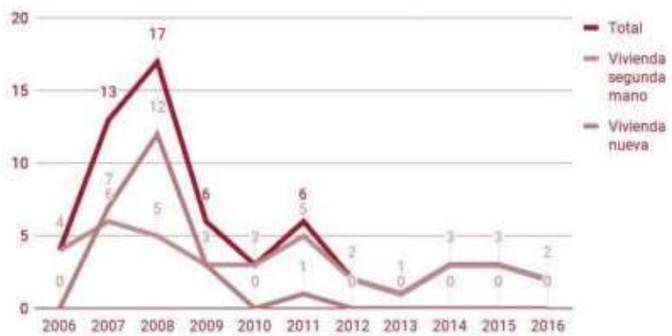


Figura.16_ Transacciones inmobiliarias en el periodo 2006-2016.

Fuente: Ministerio de Fomento. Ámbito: Municipio.

Figura.17_ Número Total de Viviendas.

Fuente: Catastro Urbano (2016)

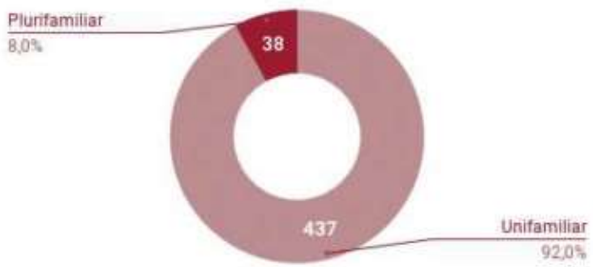


Figura.18_ Número de viviendas según tipo de edificio.

Fuente: Dirección General del Catastro.

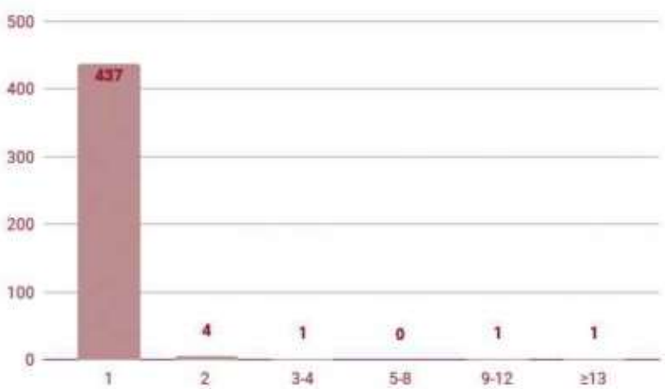


Figura.19_ Número de viviendas por parcela catastral.

Fuente: Catastro Urbano. Ámbito Núcleo (2016).

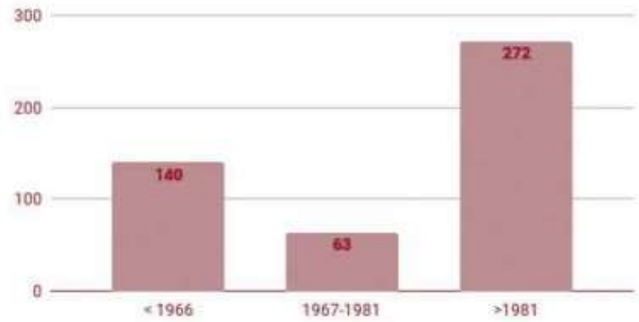


Figura.20_ Número de viviendas según la fecha de construcción.

Fuente: Catastro Urbano (2016). Ámbito: Núcleo.

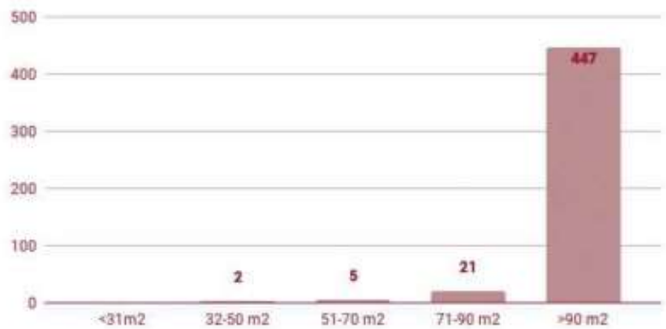


Figura.21_ Número de viviendas según su superficie media construida.

Fuente: Catastro Urbano, 2016.

Figura.22_ Edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor.

Fuente: INE. Censo, 2011.

2.4. Análisis del parque de viviendas del municipio

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada y el trabajo de campo llevado a cabo, que se extiende a la totalidad del parque de viviendas en suelo urbano de San Sebastián de los Ballesteros. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial se sumará la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral. Sobre el estudio de la situación actual se fundamentarán posteriormente las actuaciones a proponer.

2.4.1. Estado de la edificación

El municipio de San Sebastián de los Ballesteros cuenta con un núcleo principal. A partir de la recopilación de la información facilitada en el Censo de Población y Vivienda del año 2011, los datos consultados en la Web del Instituto Nacional de Estadística (INE), en la Web del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), así como el trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio, se puede elaborar un primer diagnóstico. En cuanto a las características del parque de viviendas del municipio, en el centro urbano la mayor parte de viviendas son de tipología unifamiliar y 2 plantas de altura. En la periferia y nuevas unidades de ejecución, la mayor parte de las viviendas son, igualmente, de tipología unifamiliar y 2 plantas de altura. La mayoría de las viviendas han sido construidas después de los años 80, tal y como se puede comprobar en el Plano de “Antigüedad de la construcción” (ver ‘Parte III. Planos’ del presente documento).

El análisis del mercado de vivienda, muestra que las transacciones de vivienda de segunda mano ha sufrido altibajos durante la crisis, produciéndose un pico de crecimiento en 2007, para luego ir descendiendo hasta un valor 1 en 2013. Estas oscilaciones en el número de transacciones se siguen manteniendo hasta la actualidad, llegando con un valor de 2. Respecto a la vivienda nueva, se mantiene en valores nulos en los últimos años, excepto un pico de ventas en el año 2008. El crecimiento de las construcciones de vivienda ha sido positivo desde los años 70 hasta la primera década del presente siglo, aumentando progresivamente el número de viviendas edificadas.

2.4.2. Número total de viviendas

El número de viviendas en suelo urbano catastral es de 475.

2.4.3. Número de viviendas según tipo de edificio

La mayoría de viviendas del entorno urbano son de tipo unifamiliar, alcanzando el número de 437 frente a 38 viviendas que son de tipo plurifamiliar.

2.4.4. Número de viviendas por parcela catastral

La gran mayoría de parcelas catastrales, 437, incluyen una sola vivienda. Son minoritarias las parcelas catastrales que tienen más de una vivienda, existiendo 4 parcelas con 2 viviendas, 1 parcela que tienen entre 3 y 4 viviendas, 1 parcela que tienen entre 9 y 12 viviendas y 1 parcela que tiene más de 13 viviendas.

2.4.5. Número de viviendas según la fecha de construcción

El parque de viviendas del municipio tiene una fecha de construcción relativamente moderna, según información catastral. Se aprecian 272 viviendas con fecha porterior a 1981, 63 viviendas en el periodo comprendido entre 1967 y 1981 y las 140 viviendas restantes son anteriores a 1966.

2.4.6. Número de viviendas según su superficie media construida

La mayoría de viviendas tienen una superficie mayor de 90 m2, siendo el caso de 447 viviendas del núcleo urbano. Existen 21 viviendas con superficie entre 71-90 m2, 5 viviendas con superficie entre 51-70 m2, 2 viviendas con superficie entre 32-50 m2. No existe ninguna vivienda de superficie inferior a 31 m2.

2.4.7. Edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor

Existen 112 viviendas de 1 planta, 358 viviendas con dos plantas y 4 viviendas de 3 plantas, de las cuales ninguna dispone de ascensor.

2.4.8. Número de edificios según la accesibilidad

Según determina el Censo de Población y Vivienda en su clasificación de viviendas accesibles, existen 5 viviendas de este tipo, lo que supone el 1,1%, frente a 469 viviendas no accesibles, que representan el 98,9%. Si bien, de los datos derivados de gráficos anteriores, hay que considerar que existen 112 viviendas de una planta en las que no sería necesaria la instalación de ascensor, por lo que reduce el nº de viviendas con necesidad potencial de intervenciones estructurales de accesibilidad a la cantidad de 362 viviendas.

2.4.9. Número de viviendas según calidad de la construcción

La mayoría de viviendas tienen una mala o regular calidad constructiva. Del total de viviendas, 38 tienen un nivel de calidad malo y 430 tienen un nivel de calidad regular.

2.4.10. Parcelas catastrales según indicador combinado de la antigüedad y calidad constructiva

La Vivienda ha tenido históricamente una calidad mala-regular en el periodo desde 1900 hasta 1980. A partir de se observa una ligera mejora de la vivienda hacia un nivel de calidad regular.

2.4.11. Año de la última valoración catastral

La última valoración catastral tuvo lugar en 2008.

2.4.12. Viviendas según el tipo de ocupación

La mayoría de viviendas son principales. Existen 365 de éstas viviendas, frente a 110 viviendas no principales.

2.4.13. Número viviendas vacías

Existen 67 viviendas vacías.

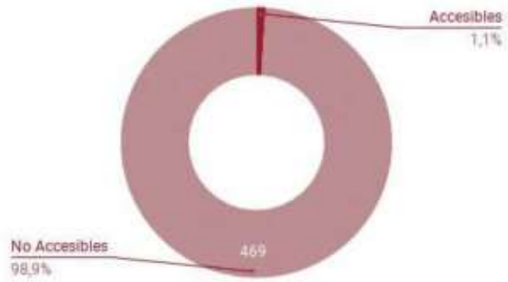


Figura.23_ Número de edificios según la accesibilidad.

Fuente: INE. Censo 2011.

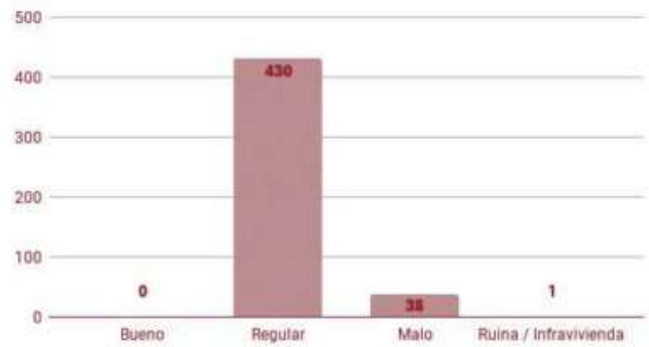


Figura.24_ Número de viviendas según calidad de la construcción.

Fuente: Catastro urbano, 2016.

Figura.25_ Parcelas catastrales según indicador combinado de la antigüedad y calidad de la constructiva.

Fuente: Catastro urbano, 2016. Ámbito urbano.

Figura.26_ Año de la última valoración catastral.

Fuente: Dirección General del Catastro.

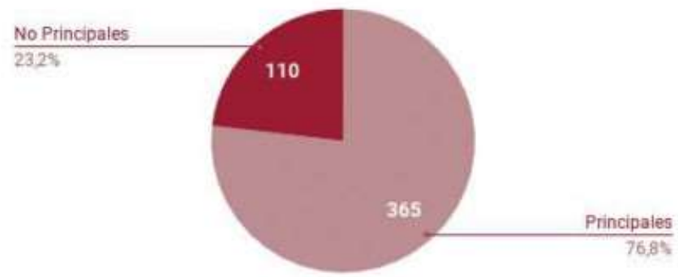


Figura.27_ Viviendas según el tipo de ocupación (núcleo).

Fuente: Padrón Municipal. Dirección General del Catastro, 2016.

Figura.28_ Número viviendas vacías.

Fuente: INE. Censo 2011.

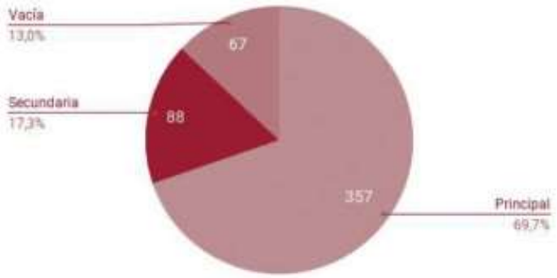


Figura.29_ Viviendas según el tipo de ocupación (municipio).

Fuente: INE. Censo, 2011.

Figura.30_ Número de solares.

Fuente: Dirección General del Catastro, 2015. Ámbito núcleo.

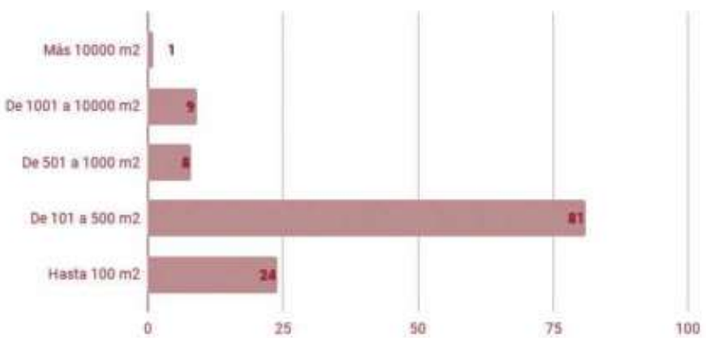


Figura.31_ Número de solares (catastro urbano) según su superficie.

Fuente: Dirección General del Catastro, 2015. Ámbito núcleo.

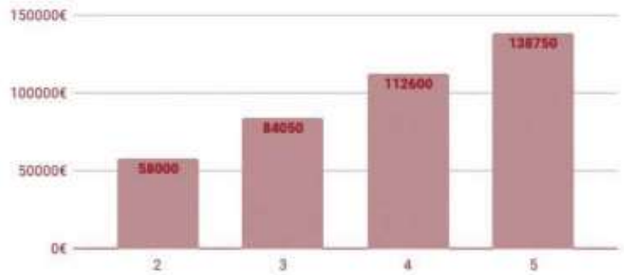


Figura.32_ Precio medio de la vivienda según el número de habitaciones.

Fuente: Portales Web Inmobiliarios, 2017. Ámbito Núcleo.

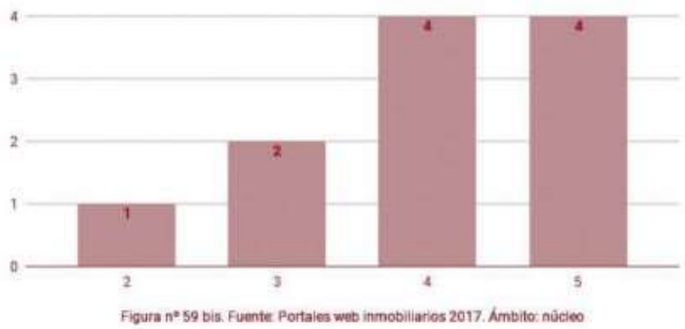


Figura.33_ Número de viviendas en venta clasificado por el número de habitaciones.

Fuente: Portales Web Inmobiliarios, 2017. Ámbito Núcleo.

2.4.14. Viviendas según el tipo de ocupación

Existen 357 viviendas principales, 88 viviendas secundarias y 67 viviendas vacías.

2.4.15. Número de solares

El número total de solares en el núcleo urbano es de 123.

De los solares existentes en el núcleo urbano, 24 son igual o menores de 100 m2, 81 son de 101 a 500 m2, 8 son de 501 a 1.000 m2, 9 son de 1001 a 10.000 m2 y 1 es de más de 10.000 m2.

2.4.16. Precio medio de la vivienda según el número de habitaciones

El precio medio de las viviendas de 2 dormitorios es de 58.000 Euros, el de viviendas de 3 dormitorios de 84.050 Euros, el de viviendas de 4 dormitorios de 112.600 Euros y el de viviendas de 5 dormitorios es de 138.750 Euros.

La mayoría de viviendas en venta son de 4 y 5 habitaciones (4 de cada tipología). Existe también 1 vivienda en venta de 2 habitaciones y 2 viviendas de 3 habitaciones.

2.4.17. Estado de la edificación

Como se ha indicado anteriormente, se ha realizado un trabajo de campo mediante reconocimiento visual en el núcleo contabilizando las viviendas a rehabilitar, las infraviviendas y la ruina. De las parcelas edificadas existentes en San Sebastián de los Ballesteros, los datos obtenidos tras la visita al municipio son:

	A rehabilitar	Infravivienda	Ruina
Nº viviendas	58	7	4

La localización de estos inmuebles se ha cartografiado en el Plano de Estado de la vivienda.

2.4.18. Áreas de rehabilitación integral

Tras la inspección visual realizada en el núcleo de población se detecta un área susceptible de rehabilitación integral que se han recogido en la planimetría del presente documento.

En el núcleo de San Sebastián de los Ballesteros se ha delimitado 1 área de rehabilitación integral para el Centro Histórico.

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 urbana, son aspectos a considerar también en este documento.

2.5. Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico

San Sebastián de los Ballesteros es un municipio de la Comarca de la Campiña Sur de Córdoba. A continuación, se desarrolla un diagnóstico del planeamiento que afecta a las determinaciones de vivienda y suelo a las que atiende el presente PMVS.

2.5.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

La Comunidad Autónoma de Andalucía, desde su Plan de Ordenación del Territorio (POTA), apuesta por una política territorial basada en un desarrollo equilibrado, solidario y sostenible.

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, lo que incide

directamente en el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de futuras viviendas.

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.

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, que habrá de 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. El parque municipal de la vivienda tiene una considerable incidencia sobre todo lo anterior. 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 cuidad: 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 San Sebastián de los Ballesteros está considerado un 'Asentamiento de Cabecera Municipal' dentro de la 'Unidad Territorial Campiña y Subbética de Córdoba-Jaén'. Forma parte, a su vez, de un 'Centro funcional básico de segundo nivel'.

2.5.2. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda y Suelo

La Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), en sus más de dieciséis 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 este tipo de vivienda.

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, incorpora las siguientes especificaciones 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 15 viv/Ha 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 durante la revisión de dicho planeamiento-, 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 (PGOU) establezcan 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.

2.5.3. Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba

El Plan Especial del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Córdoba no establece determinación alguna en el municipio.

2.5.4. Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba

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

San Sebastián de los Ballesteros es uno de los 14 municipios que componen la Aglomeración Urbana de Córdoba, según establece el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Córdoba (en elaboración), formulado mediante Decreto 242/2011, de 12 de julio (Boja nº 146 de 27 de Julio de 2011). Al no estar aprobado, sus determinaciones no son vinculantes.

Se evidencian desplazamientos vivienda-trabajo de carácter bidireccional entre San Sebastián de los Ballesteros con la Capital, Córdoba y La Carlota, debido esto último a que en La Carlota se localizan servicios de escala supralocal que atienden a poblaciones limítrofes.

San Sebastián de los Ballesteros forma parte de la Zona Sur del POT, asentamiento propio de la Campiña de reducidas dimensiones y con decrecimiento poblacional, a pesar de lo cual existe demanda de segunda residencia para uso de ocio.

2.5.5. Planeamiento General Vigente

El PMVS de este municipio toma como referencia para su desarrollo, el planeamiento general vigente.

El planeamiento general de San Sebastián de los Ballesteros actualmente en vigor es el Plan General de Ordenación Urbanística de San Sebastián de los Ballesteros 2013 (aptobación provisional 13/12/2013 y aprobación definitiva 08/02/2017), adaptado a la LOUA.

El planeamiento general vigente establece respecto a las viviendas de protección pública, lo siguiente:

Memoria de Ordenación, pág. 20.

"[...] conveniencia y oportunidad de acometer la formulación del Plan General en sustitución de la actual D.S.U., por tres razones fundamentales:

a) [..] localización de nuevos espacios productivos y dotacionales o de suelo específico para vivienda protegida."

Memoria de Ordenación, pág. 68.

"La identificación de un área o sector con el uso global residencial obligará a desarrollar, salvo excepción expresada en el Plan, el uso pormenorizado de vivienda en dos clases, el de vivienda libre y el de vivienda protegida, en los porcentajes establecidos en la ficha que fija las condiciones particulares para cada ámbito. "

Memoria de Ordenación, pág. 113.

"Las áreas y sectores con uso residencial tienen destinada un 30% de su edificabilidad a viviendas de protección u otros regímenes de protección pública, a excepción de las Áreas de Planeamiento Incorporado, en las que incurre la circunstancia de que sus instrumentos de ejecución son anteriores al 17 de enero de 2007. Por tanto, las áreas de planeamiento SUNC-SSB-R01-API, SUNC-SSB-R02-API , SUNC-SSBR03- API y SUNC-SSB-R04-API se integran en el presente Plan General manteniendo las determinaciones que fueron establecidas en la D.S.U. vigente y, por tanto, no incorporan reservas para vivienda protegida u otros regímenes de protección pública.

No existen en el Plan áreas o sectores que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectáreas y que por su tipología no se considerasen aptas para la construcción en un determinado ámbito de planeamiento y fuese necesario prever su compensación en el resto de áreas o sectores y asegurar su distribución equilibrada en el conjunto de la ciudad.
Una vez realizada la cuantificación de superficies con limitación de crecimiento territorial según la extensión del Suelo Urbano existente y la limitación del crecimiento territorial por Población en los próximos ocho años, se aporta la tabla siguiente con la edificabilidad asignada a los sectores con uso global residencial y el porcentaje de vivienda protegida previsto.
Tal como se muestra en la tabla, la superficie edificable en áreas y sectores de uso residencial con obligatoriedad de reserva de vivienda protegida [SUNC-SSB-R05-ARI y SRS-SSB-R01] es 24.181,13 m²t. La reserva de VP establecida en ellos asciende a 7.254,34 m²t, que representa el 30,00% exigido por la LOUA. "

Respecto a las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir necesidades de vivienda protegida, no se actuará en todos los suelos, sólo en aquellos en los que se cumpla alguna de las siguientes condiciones:

--Alguna Unidad de Ejecución no cuenta con ordenación pormenorizada completa en el PGOU.

--Alguna Unidad de Ejecución no cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre.

El planeamiento general vigente en el municipio establece para las distintas clases de suelo lo siguiente:

Suelo Urbano Consolidado.

Respecto al Suelo Urbano Consolidado (SUc), existen 22,9 Has de esta clase de suelo, estableciéndose los siguientes usos globales:

-- Residencial

El PMVS ha de analizar el conjunto de solares o edificaciones susceptibles de ser destinados a la construcción de vivienda protegida sobre esta categoría de suelo, para lo cual han de cumplir preferentemente las siguientes condiciones:

--Ser de Titularidad pública (ver planos de Solares de Titularidad Pública y Edificaciones de Titularidad Pública).

--Compatibles con el uso Residencial (ver plano de Ordenación Completa o Pormenorizada en el planeamiento general vigente).

Suelo Urbano No Consolidado.

Respecto al Suelo Urbano No Consolidado (SUnc), el planeamiento general establece los siguientes usos globales:

-- Residencial

-- Industrial

U.E. en SUnc	Uso Global	Tipología	Superficie (m2)	Dens. Global (viv/Ha)	Edif. Bruta (m²s/m²t)	Planeamiento Desarrollo	Grado Ejecución
R01	Residencial	Unifamiliar Adosada	4.913	60	0,75	Est. Detalle + Proy. Urb. + Proy. Reparc.	No Desarrollada
R02	Residencial	Unifamiliar Adosada	6.521	60	0,75	Est. Detalle + Proy. Urb. + Proy. Reparc.	No Desarrollada
R03	Resi-dencial	Uni. Adosada y Aislada	4.254	60	0,75	Est. Detalle + Proy. Urb. + Proy. Reparc.	No Desarrollada
R04	Residencial	Unifamiliar Adosada	2.130	60	0,75	Est. Detalle + Proy. Urb. + Proy. Reparc.	No Desarrollada
R05	Residencial	Uni. Ados. y Prot. Púb.	27.018	45	0,60	Plan Parcial + Proy. Urb. + Proy. Reparc.	No Desarrollada
I01	Industrial	Almacenamiento	6.514	-	0,60	-	No Desarrollada
I02	Industrial	Cualificada	10.824	-	0,65	Plan Parcial o Est. Detalle + Proy. Urb. + Proy. Reparc.	No Desarrollada

Tabla con los valores generales de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado del Municipio.
Fuente Elaboración propia, a partir del planeamiento general del municipio.

El planeamiento establece 7 Unidades de Ejecución en suelo Urbano No Consolidado (SUnc), de las que 5 son de uso residencial y 2 de uso industrial. Las Unidades de ejecución residenciales R01, R02, R03 y R04 se corresponden con las antiguas unidades de la Delimitación de Suelo Urbano de 2005. La R05, sin embargo, es de nueva delimitación y contempla la reserva del 30% de vivienda protegida.

Suelo Urbanizable Sectorizado

Respecto al Suelo Urbanizable Sectorizado (SUzS), el planeamiento general establece los siguientes usos globales:

-- Residencial

Sector en SUzS	Uso Global	Tipología	Superficie (m2)	Dens. Global (viv/Ha)	Edif. Bruta (m²s/m²t)	Planeamiento Desarrollo	Grado Ejecución
SRS-R01	Residencial	Unifamiliar Adosada, Pareada, Aislada y Protec. Púb.	24.197	35	0,45	Plan Parcial + Proy. Urb. + Proy. Reparc.	No Desarrollado

Tabla con los valores generales de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado del Municipio.

Fuente Elaboración propia, a partir del planeamiento general del municipio.

Existe 1 sector denominado SRS-R01 con 24.197 m2 en esta categoría de suelo, que con una densidad de 35 viv/Ha promueve la construcción de 72 vivivendas, con reserva del 30% de vivienda protegida.

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUzNS), el planeamiento general establece los siguientes usos globales:

-- Incompatible Industrial y Turístico.

Sector en SUzNS	Uso Global	Tipología	Superficie (m2)	Dens. Global (viv/Ha)	Edif. Bruta (m²s/m²t)	Planeamiento de Desarrollo	Grado Ejecución
SRNS-01	No Industrial y Turístico	-	18.591	-	-	Plan de Sectorización	No Desarrollado
SRNS-02	No Industrial y Turístico	-	36.690	-	-	Plan de Sectorización	No Desarrollado
SRNS-03	No Industrial y Turístico	-	32.613	-	-	Plan de Sectorización	No Desarrollado
SRNS-04	No Industrial y Turístico	-	13.680	-	-	Plan de Sectorización	No Desarrollado

Tabla con los valores generales de los Sectores de Suelo Urbanizable No Sectorizado del Municipio.

Fuente Elaboración propia, a partir del planeamiento general del municipio.

Existen 4 sectores en esta categoría de suelo, con uso global incompatible con 'Industrial y Turístico'.

2.5.6. Actuaciones protegidas de vivienda y suelo en el período 1999-2014

Durante el periodo comprendido entre 1999 y 2014 se han llevado a cabo un total de 101 actuaciones de vivienda protegida, que en su gran mayoría (75) han sido de rehabilitación. Un grupo más reducido (25) han sido actuaciones de vivienda con destino a la venta y ninguna actuación de vivienda con destino a alquiler ni de urbanización de suelo.

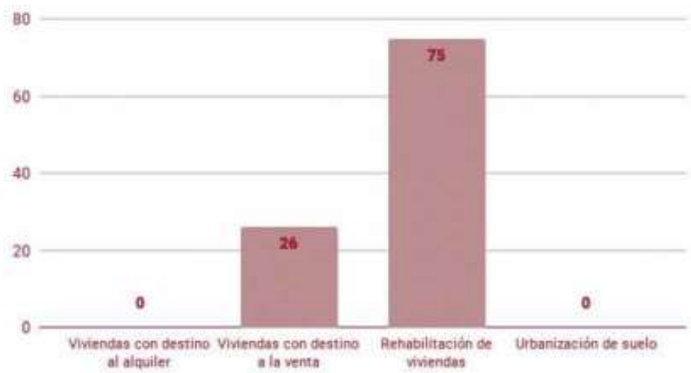


Figura.34_ Actuaciones protegidas de vivienda y suelo en el período 1999-2014.

Fuente: IECA. Ámbito: municipio.

2.5.7. Viviendas Protegidas según tipo iniciativa: pública o privada

Se tiene conocimiento de un total de 9 actuaciones de vivienda protegida, todas de iniciativa privada y ninguna de iniciativa pública.

Figura.35_ Viviendas Protegidas según tipo iniciativa: pública o privada.

Fuente: Ayuntamiento (2018). Ámbito: núcleo.

2.5.8. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

Las clases y categorías de suelo que establece el planeamiento general de San Sebastián de los Ballesteros se reparten ellos porcentajes que establece la siguiente tabla resumen.

Superficie TM (Has)	Superficie SUc (Has)	% SUc	Superficie SUnc (Has)	% SUnc	Superficie SUz (Has)	%SUz
1.060	22,90	2.16%	6,22	0,59%	12,46	1,18%

Tabla con las superficies de las distintas clases de suelo del municipio.

Fuente: Elaboración propia, a partir del planeamiento general del municipio.

El planeamiento general de San Sebastián de los Ballesteros contempla el desarrollo de sectores y unidades de ejecución con uso residencial en distintas las clases y categorías de suelo con objeto de edificar nuevas viviendas, consolidar o legalizar viviendas existentes y reservar algunas de estas viviendas para el desarrollo de vivienda protegida.

Denominación UE	Clase de Suelo	Categoría de suelo	Viv. existentes	nº viv. máx	Reserva VPO	nº VPO mín.	nº VPO máx.
Centro Urbano	Urbano	Consolidado	512 (INE)	~123 (solares)	NO	6 (solares pub.)	123
SUNC-R01	Urbano	No Consolidado	1	29	NO	0	29
SUNC-R02	Urbano	No Consolidado	0	39	NO	0	39
SUNC-R03	Urbano	No Consolidado	4	25	NO	0	25
SUNC-R04	Urbano	No Consolidado	0	12	NO	0	12
SUNC-R01	Urbano	No Consolidado	0	121	30%	38	121
SRS-R01	Urbanizable	Sectorizado	0	72	30%	26	72
SRNS-01	Urbanizable	No Sectorizado	0	~83	30%	-	~24
SRNS-02	Urbanizable	No Sectorizado	0	~165	30%	-	~49
SRNS-03	Urbanizable	No Sectorizado	0	~142	30%	-	~42
SRNS-04	Urbanizable	No Sectorizado	0	~61	30%	-	~18

(*) *Cada ámbito de desarrollo se adecuará a lo establecido en la legislación urbanística en cuanto a la reserva de vivienda protegida. Art. 31 del Decreto 141/2016*

Tabla de unidades de ejecución o sectores de suelo destinados a uso residencial y previsiones de construcción de nueva vivienda nueva.

Fuente: Elaboración propia, a partir del planeamiento general del municipio.

2.5.09. Número de viviendas previstas en el Planeamiento

El planeamiento vigente, tiene una previsión de ejecución de 259 viviendas en las Unidades de Ejecución y Sectores del Suelo Urbano No Consolidado y el Suelo Urbanizable Sectorizado. De las cuales, han de ser viviendas protegidas al menos 64.

Además, con los datos oficiales, en Suelo Urbano Consolidado, pueden construirse aproximadamente 123 viviendas sobre los solares del catastro urbano existentes.

2.5.10. Número de viviendas previstas en los próximos 10 años

El ayuntamiento tiene prevista la construcción de 105 viviendas en los próximos 10 años. Además, existen solares catastrales en el núcleo urbano, lo que abre la posibilidad a la construcción de un máximo de 228 viviendas.

Figura.36_ Número de viviendas previstas en los próximos 10 años.

Fuente: Ayuntamiento (2918). Ámbito: núcleo.

2.6. Recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda

2.6.1. Patrimonio de titularidad Municipal de vivienda y suelo

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

Los datos e inmuebles que se muestran a continuación han sido facilitados por el Ayuntamiento.

2.6.2.Patrimonio Municipal de viviendas

El municipio cuenta con 3 inmuebles en propiedad según la información facilitada.

Referencia catastral	Nº de inmuebles	Estado actual	Superficie parcela
9192311UG3699S	1	A Rehabilitar	342 m²
9192618UG3699S	1	A Rehabilitar	113 m²
9192621UG3699S	1	A Rehabilitar	667 m 2

2.6.3.Patrimonio Municipal de suelo

El municipio de San Sebastián de los Ballesteros cuenta con 6 solares de propiedad municipal pero ninguno de ellos susceptibles de ser contabilizados para la construcción de viviendas protegidas ya que la reserva de suelo para este fin se cubre con las áreas previstas según el planeamiento vigente. Estas áreas se describen en el punto 8.4 y en el Anexo V.

No obstante se describen a continuación los solares de propiedad municipal.

Referencia catastral	Superficie
9290445UG3698N	95 m²
9290446UG3698N	64 m²
9290454UG3698N	152 m²
9290455UG3698N	156 m²
9290803UG3699S	359 m²
9492114UG3699S	6389 m²

2.6.4. Recursos municipales

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

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

-- Patrimonio Municipal de Viviendas

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros no dispone de inmuebles de titularidad pública aptos para cederse en caso de ser necesarios para abastecer la demanda de vivienda protegida en el municipio. Los que dispone están en uso.

-- Patrimonio Municipal de Suelo

El Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros no tendrá que ceder ningún solar ya que la demanda de viviendas está cubierta con las reservas de suelo para tal fin previstas en el planeamiento.

2.6.4.2. Viviendas Protegidas

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

2.6.4.3. Recursos económicos

El Ayuntamiento creará una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda. El municipio de San Sebastián de los Ballesteros 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 respectiva Comunidad Autónoma, 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.

--Si no la establecen, las viviendas dejaran de tener bonificación fiscal por el IBI.

--Si la establecen, la cuantía anual de la bonificación no podrá superar el 50% de la cuota íntegra del IBI, y además, se podrá fijar la duración de la bonificación.

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 95% 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)

2. En materia de deducciones de la cuota íntegra o bonificada, los Ayuntamientos podrán: Deducir el importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licencia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate. (Vivienda Protegida, Infravivienda y rehabilitación).

En cuanto a viviendas protegidas

Acogerse al programa en materia de vivienda propuesto en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto:

--Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 del citado decreto:

El Ayuntamiento asumirán las costas los impuestos, tasas y gravámenes y arbitrios que graven la promoción, así como el estudio geotécnico a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa.

--Programa de rehabilitación de edificios públicos. De acuerdo con lo establecido en el artículo 45 del citado decreto:

La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto le corresponderá al Ayuntamiento, pudiéndose complementar con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

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

En cuanto a viviendas protegidas

--Designar a un agente responsable de la actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

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.

2.7. Perfil del demandante de vivienda protegida

2.7.1. Introducción

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de San Sebastián de los Ballesteros. 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 San Sebastián de los Ballesteros 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.
El municipio de San Sebastián de los Ballesteros tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida, publicada en BOP número 76 el 27 de abril de 2010, cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de San Sebastián de los Ballesteros y regular su funcionamiento.
El equipo redactor del presente PMVS comunica al Ayuntamiento la necesidad de llevar a cabo las acciones para la aprobación del Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registro Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

2.7.2. Metodología

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de viviendas protegidas se ha partido de los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Junta de Andalucía.

El Registro de Demandantes del municipio de San Sebastián de los Ballesteros se encuentra actualizado pero no se encuentra activado el Registro de Demandantes de forma virtual. A fecha de 31 de enero de 2019, existe 1 solicitud, la cual no se encuentra inscrita de manera activa.
Las muestras del estudio han sido analizadas realizando una estratificación de los niveles de renta. Este hecho permite obtener una información pormenorizada para la extracción, si los hubiera, de patrones o características comunes de la muestra.

La estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en relación al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) 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 utili-

za, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

2.7.3. 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.

En el municipio de San Sebastián de los Ballesteros existen 1 solicitud, de la cual y según los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Junta de Andalucía no está inscrita de manera activa.

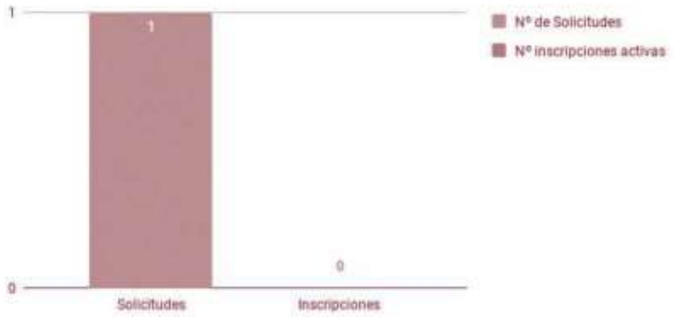


Fig.37_Solicitudes y estado de las inscripciones en el registro municipal de demandantes de vivienda protegida

Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Octubre 2018.

En el municipio de San Sebastián de Los Ballesteros existe una única solicitud de vivienda protegida, por lo que no es posible llevar a cabo la caracterización de los demandantes del municipio, ya que no existen datos como el porcentaje de demandandes por sexo, si algún miembro de la unidad familiar pertenece a algún grupo de especial por-tección, la comparación de datos respecto a Córdoba capital...

Según la ordenanza reguladora de San Sebastián de los Ballesteros, las Victimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo, emigrantes retornados y jóvenes menores tendrán más puntuación al igual que las unidades familiares con algún miembro dentro del Grupo de Especial Protección.

Si se comparan los datos del municipio de San Sebastián de los Ballesteros con los de Córdoba, se observa que en ambos casos el porcentaje de demandantes según la distribución de sexo es diferente.

			San Sebastián de los Ballesteros	Córdoba
Solicitudes a las ins-cripciones activas		Nº	1	26.332
	Inscripciones	Nº	0	23.363
	Inscripciones Activas	Nº	0	6.467
	Inscripciones Cadu-cadas y otros	Nº	0	14.849
Sexo del primer de-mandante	Mujer	Nº	0	11.175
		%	0	47,83
	Hombre	Nº	9	12.188
		%	0	52,17
Composición familiar y accesibilidad	Familia monoparen-tal	Nº	0	2.648
	Familia numerosa	Nº	0	1.050
	Personas con disca-pacidad	Nº	0	2.258
	Necesidad de vivien-da adaptada	Nº	0	342

Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Enero 2019

2.7.4. Edad de los demandantes

Para inscribirse como demandante es necesario ser mayor de edad. Según los datos disponibles en la página de la Consejería de Fomento y Vivienda, respecto a las inscripciones en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de San Sebastián de los Ballesteros, se han estimado los datos que se indican a continuación.

Las dificultades del acceso a la vivienda de los jóvenes no son nuevas. La baja proporción de viviendas en alquiler y sus altas rentas, las dificultades de consolidación laboral, las elevadas tasas de desempleo juvenil, etc. han contribuido a hacer del acceso a la vivienda de los jóvenes un problema en la actualidad.

Según la ordenanza reguladora de San Sebastián de los Ballesteros, los menores de 35 años y mayores de 65 son miembros del Grupo de Especial Protección, por lo que se les otorgará prioridad.

2.7.5. 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:

--Los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.

--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.

Se entiende como familias monoparentales a las formadas por un progenitor (madre o padre) y uno o varios hijos, excluyendo de este cálculo los hogares unipersonales.

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.

En San Sebastián de los Ballesteros no existen hogares monoparentales, según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística.

Se entiende por familia numerosa la integrada por uno o dos ascendientes, con tres o más hijos o hijas, sean o no comunes.

Tampoco existen solicitudes para inscribirse en el Registro de Demandante de Vivienda Protegida por parte de familias numerosas.

Según la ordenanza reguladora de San Sebastián de los Ballesteros, a estas solicitudes se les otorga una mayor puntuación.

2.7.6. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

No existen datos respecto a la preferencia de adquisición al no existir inscripciones.

2.7.7. 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 Salario Mínimo Interprofesional -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 2018 son los siguientes.

IPREM	
IPREM mensual	537,84 €
IPREM anual (12 pagas)	6.454,03 €
IPREM anual (14 pagas)	7.519,59 €

Fuente: Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2017.

No existen datos respecto a IPREM de demandantes al no existir inscripciones.

Según la ordenanza reguladora de San Sebastián de los Ballesteros, los demandantes con un IPREM inferior a 0,70 tendrán prioridad frente a aquellos con un IPREM superior a la hora de la adjudicación de una vivienda en alquiler o alquiler con opción a compra. Para la adquisición de vivienda se favorecerá a las familias numerosos o con algún miembro con dependencia.

2.7.8. 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.

2.7.9. 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 San Sebastián de los Ballesteros, es necesario tener en cuenta cuáles son sus ingresos, y este dato es imposible obtenerlo a nivel municipal. En cambio, sí 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.

2.7.9.1. Jóvenes

Los datos que se obtienen son de la Comunidad Andaluza en el primer trimestre de 2017, procedentes de Observatorio de la Emancipación de Andalucía. Únicamente el 19,3% 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 84,9% 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 39,0% de los casos el periodo de desempleo es de larga duración.

En cuanto a contratos a tiempo parcial, el 27,2% 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 37,0%.

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 2017 es muy baja, así el 67,2 % 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 (34,2%).La tasa de pobreza de la población de menos de 30 años era de 54,0% en el 2016.

Como se ha indicado en el punto 2.7.4., no existen datos disponibles en la página de la Consejería de Fomento y Vivienda, respecto a las inscripciones en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de San Sebastián de los Ballesteros por lo que no se dispone de datos económicos al respecto de los demandantes con este perfil.

2.7.9.2. Personas de 36 a 65 años

Como se ha indicado en el punto 2.7.4., no existen datos disponibles en la página de la Consejería de Fomento y Vivienda, respecto a las inscripciones en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de San Sebastián de los Ballesteros por lo que no se dispone de datos para este perfil.

	Total	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres
Capacidad adquisitiva (euros netos anuales)					
Población joven sin ingresos ordinarios	527.116				
%/total población de su misma edad	41,0%				
Población joven sin salario	864.859	652.422	212.437	432.217	432.642
Variación interanual	-5,38%	-4,96%	-6,66%	-5,98%	-4,78%
%/total población de su misma edad	67,2%	81,8%	43,5%	65,7%	68,8%
Hogares sin pers. ocupadas	23.503	5.298*	18.205	11.539	11.964
Variación interanual	-33,15%	-37,32%*	-31,82%	-42,50%	-20,72%
%/total hogares de su misma edad	19,3%	26,3%*	18,0%	19,0%	19,7%
Ingresos ord. pers. joven	3.429,67	1.579,88	6.414,73	3.541,41	3.315,39
Salario persona joven	9.919,04	6.812,36	10.871,35	9.895,39	9.945,47
Variación interanual	-0,75%				
Persona joven emancipada	11.586,90	6.835,78	12.017,31	11.747,05	11.459,54
Persona joven no emancipada	8.928,96	6.807,05	9.947,50	9.052,92	8.759,21
Ingresos hogar joven	16.073,92	16.815,68	15.906,47	16.660,45	15.448,22
Variación interanual	6,47%				

** Esta cifra no se publica o debe tomarse con precaución, porque puede estar afectada por grandes errores de muestreo.*

Fuente: Observatorio de la Emancipación de Andalucía. Primer trimestre 2017

2.7.9.3. Mayores de 65 años

Como se ha indicado en el punto 2.7.4., no existen datos disponibles en la página de la Consejería de Fomento y Vivienda, respecto a las inscripciones en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de San Sebastián de los Ballesteros por lo que no se dispone de datos para este perfil.

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

La Ordenanza Reguladora no está adaptada al Decreto 1/2012, de 10 de enero, regulador del RPMDVP (Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida). Este punto se desarrollará conforme a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 1/2012, de 10 de enero.

2.8. Estimación de la necesidad de vivienda protegida

En este capítulo se determinan las necesidades futuras de Vivienda Protegida de San Sebastián de los Ballesteros.

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 vivienda 2018-2021", así como en el "Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020", 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.

2.8.1. Metodología

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en San Sebastián de los Ballesteros para el horizonte 2018-2028 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

Demanda de Vivienda Protegida (creación nuevos hogares)	+	Inscripciones en el Registro Municipal de Vivienda (demanda no satisfecha)

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

Evaluación de la planificación territorial:

Para evaluar las tendencias territoriales que pudieran influir en el municipio de San Sebastián de los Ballesteros se ha analizado el planeamiento territorial, analizando las determinaciones legales de aplicación, especialmente las derivadas del Plan de Ordenación de Territorio de Andalucía. La posible afectación del planeamiento territorial se resume en el siguiente esquema:

--POTA (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía:

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio San Sebastián de los Ballesteros tiene las siguientes afecciones:

a. Unidad territorial: Centro Regional de Córdoba

b. Tipo de unidad territorial: Unidades de los Centros Regionales

c. Jerarquía del Sistema de ciudades: Asentamiento cabecera municipal

-- PEMF (Plan Especial del Medio Físico):

El Plan Especial del Medio Físico no establece determinación alguna en el municipio.

Evaluación de la capacidad urbanística del municipio

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

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 San Sebastián de los Ballesteros, tanto de la vivienda libre, como de la vivienda protegida. Este estudio analiza fundamentalmente de forma cuantitativa las tendencias del producto actualmente existente en el municipio.

Necesidades de vivienda protegida en base al Registro de Demandantes

Para cuantificar la demanda de vivienda protegida, uno de los aspectos a tener en cuenta ha sido la información recogida y análisis 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.

2.8.2. Demanda de vivienda protegida

2.8.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta

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

Demanda reflejada por el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Según los datos disponibles en la página Consejería de Fomento y Vivienda de Registros municipales de demandantes de vivienda, en el municipio de San Sebastián de los Ballesteros existe una única solicitud pero no inscrita de manera activa de demanda de vivienda.

Demanda reflejada en base a la proyección de población.

Tal y como se ha analizado en el apartado 2.3.7. se ha estimado para el año 2020 una población de 689 habitantes y para el 2035 una población de 311 habitantes.

La tendencia del crecimiento poblacional del municipio de San Sebastián de los Ballesteros ha sido negativa en los últimos diez años, por lo que la estimación realizada continúa en la misma línea de descenso de la población.

Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico. El planeamiento urbanístico establece la capacidad de construcción de 259 viviendas en las distintas unidades de ejecución. Todas estas viviendas no serían necesarias según las estimaciones de crecimiento poblacional en el municipio, ya que existe una tendencia al decrecimiento, pasando de tener 808 habitantes en el año 2017 a 529 en el 2025.

En todo caso, si aumentase el número de demandantes de vivienda, el planeamiento sería capaz de absorber dicha necesidad ya que reserva para tal fin suelo para un total de 64 viviendas protegidas.

Demanda reflejada por la encuesta municipal

No se han facilitado datos de resultados de la encuesta por parte del Ayuntamiento.

2.8.2.2. Viviendas según licencias

No se han aportado datos por parte del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros para desarrollar este punto.

2.8.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida

Los datos que a continuación se reflejan se obtienen de la información disponible en la página web del registro municipal de vivienda protegida de la Consejería de Fomento y Vivienda. Se deben reflejar los datos referidos a inscripciones. En el caso de San Sebastián de los Ballesteros, no existen inscripciones activas por lo que no se pueden desarrollar los siguientes puntos:

Según régimen de acceso

No existen datos.

Solicitudes de vivienda adaptada

No existen datos.

Solicitudes según nivel de ingresos

No existen datos.

2.8.3.1. 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.

Necesidades cuanttatvas

Población y nuevos hogares:

Uno de los indicadores principales será el índice de creación de nuevos hogares detectado en los estudios realizados. Bajo esta óptica, se observa decrecimiento poblacional, por lo que no se espera la creación de nuevos hogares.

Necesidades derivadas de la casuística social

Teniendo en cuenta los datos facilitados por Bienestar Social respecto a grupos de exclusión social y residencial existen 4 familias en riesgo de exclusión social. Teniendo en cuenta que el tamaño medio del hogar de San Sebastián de los Ballesteros es de 2,35 existirían unas 9 personas en riesgo de exclusión social. Teniendo en cuenta lo anterior se estima la necesidad de 4 viviendas de promoción pública para las cuatro familias en riesgo de exclusión social.

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

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

Inscripciones activas del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida.

No existen inscripciones activas.

Las ordenanzas reguladoras de San Sebastián de los Ballesteros, define los criterios para la selección del demandante de vivienda protegida:

"a) El demandante debe estar inscrito en el Registro Público de Demandantes.

b) El demandante debe cumplir efectivamente con los requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.

c) Estar empadronado en el municipio de San Sebastián de los Ballesteros."

Dentro de las inscripciones activas, se les dará mayor puntuación a las que el solicitante lleve más años empadronado en el municipio (las Victimas de Violencia de Genero, Victimas del Terrorismo y emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima independientemente de su antigüedad), a aquellas cuya unidad familiar esté constituida por 5 o más miembros, o que tengan alguno de sus miembros pertenecientes al Grupo de Especial Protección y que tengan un IPREM familiar inferior a 0,7.

Estado del parque de viviendas existente.

El estado del parque de viviendas del núcleo de San Sebastián de los Ballesteros es en general deficiente y hay ciertas zonas donde se concentran un mayor número de residencias a rehabilitar, en mal estado o ruina.

Nivel de ingresos y renta media esperada.

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

La renta media declarada en el ejercicio 2016 en el municipio de San Sebastián de los Ballesteros es de 12.276 euros según el último dato aportado por el IECA.

Necesidades cualitatvas

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 2,35 para San Sebastián de los Ballesteros con una tendencia en los últimos 20 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.

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de San Sebastián de los Ballesteros 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 urgencia real de los diferentes segmentos sociales.

Los Servicios Sociales del municipio deben tener contabilizados el total de usuarios del municipio en situación vulnerable, habiendo de discernir cual de ellos tienen realmente necesidad de alojamiento.

El municipio de San Sebastián de los Ballesteros, en la actualidad, no cuenta con alojamientos protegidos para ofertar en el caso de que existiera demanda temporal de los mismos por parte de las personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales del municipio, tal y como dispone el artículo 24 del Decreto 142/2016. 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.

2.8.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos

2.8.4.1. 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	Coeficiente
1	1,00
2	0,90
3 o 4	0,85
5 o mas	0,80

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

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

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

2.8.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

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

Título 2. Disposiciones en materia de vivienda

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

Título 3. Disposiciones en materia de rehabilitación

- cap 1 Medidas para la eliminación de infravivienda

-- cap 2 Rehabilitación residencial

-- cap 3 Rehabilitación urbana

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

2.8.4.3. 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.

-- c) Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

3. Medidas de carácter habitacional.

--a)Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.

--b) Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de ofertas de viviendas.

4. Parque público residencial

-- a) Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma.

--b) Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

2.8.4.4. 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:

-- Programa de viviendas protegidas de régimen especial.

-- Programa de viviendas protegidas de régimen general.

--Programa de viviendas protegidas de precio limitado.

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

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

Personas destinatarias de viviendas protegidas.

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

Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

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

Superficie y diseño para la calificación.

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

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

En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45 metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados. Dispondrán de superficies destinadas a servicios comunes de al menos un 15 por ciento de la parte privativa, con las que conformarán un conjunto residencial integrado. Además, deberán contar con el mobiliario suficiente y adecuado para el uso a que se destinan.

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

Las viviendas o alojamientos protegidos incluidos en la reserva establecida en el artículo 54 de la Ley 1/1999, de 31 de marzo, de Atención a las Personas con Discapacidad en Andalucía, destinadas a personas con movilidad reducida por causa de alguna discapacidad, podrán sobrepasar el límite de la superficie útil establecido, en un 20 por ciento en cada caso. El mismo incremento en la superficie útil máxima de las viviendas protegidas previsto en el apartado anterior podrá aplicarse a las destinadas a unidades familiares o de convivencia compuestas por cinco o más miembros, así como a aquellas en las que haya algún miembro en situación de dependencia.

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

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

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

Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

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

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

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

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

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

2. Fomento del alquiler

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

Objeto.

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

En la promoción de estas viviendas, se destinarán:

--a) Al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público.

--b) El resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM.

--c) Los planes municipales de vivienda y suelo podrán modificar estas reservas y límites de ingresos, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 14 y 15 del Plan Estatal 2018-2021.

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

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

Podrán ser beneficiarias de las ayudas las siguientes entidades promotoras:

--a) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.

--b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

--c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente 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 conveniados con el Ministerio de Fomento, la Consejería competente en materia de vivienda resolverá sobre las actuaciones a financiar y las propondrá a dicho Ministerio, teniendo en cuenta como criterio para su selección la existencia de plan municipal de vivienda y suelo que recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada y la priorización tenida en cuenta para la selección de las personas adjudicatarias.

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

2.B. Programa de ayudas a personas inquilinas.

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

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

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

-- b) No disponer de vivienda.

Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

--a) Para las personas inquilinas que cumplan los dos requisitos del apartado anterior, las ayudas podrán ser hasta del 40 por ciento de la renta de alquiler.

--b) Para las personas inquilinas incluidas en alguno de los grupos de especial protección, para asegurar que la aportación que realicen las familias destinatarias no superen el 25 por ciento de sus ingresos, las ayudas podrán contemplar hasta la totalidad de la renta.

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

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

Para tener derecho a las ayudas estatales reguladas en el Capítulo III del Plan Estatal 2018-2021, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las personas destinatarias de estas viviendas cumplirán los requisitos establecidos en el mismo.

La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer frente al pago de las rentas pactadas o de las cuotas de la hipoteca que grave su vivienda habitual y que se encuentren en riesgo de exclusión social, así como a las víctimas de violencia de género.

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

Este Programa tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.
Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM.

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

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

-- a) Alojamientos para grupos de especial protección.

--b) Relación entre programa habitacional de la vivienda y familiar de los inquilinos.

--c) Escalonamiento social de precios: renta en relación a esfuerzo económico.

--d) Renta asequible, que no superará el 80 por ciento de la renta del mercado en su zona, sin superar el máximo establecido para acceder a las ayudas a personas inquilinas.

--e) Ofrecer además del uso de la vivienda, otros servicios del habitar compartidos con criterios ecológicos (energía, agua, telecomunicaciones, alimentos, movilidad y otras necesidades).

-- f) Integración en la ciudad y servicios disponibles.

-- g) Participación de los grupos de interés en la toma de decisiones.

--h) Cooperación con otros gestores afines y aportación de conocimientos.

-- i) Generación de empleo asociado y remuneración justa.

3. Medidas de carácter habitacional

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

Objeto.

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

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

Selección de las personas autoconstructoras.

La selección de las personas autoconstructoras se efectuará por el Ayuntamiento del municipio donde se ubique la actuación, mediante convocatoria pública, en la que participarán las personas interesadas inscritas en los Registros Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas, pudiendo tenerse en cuenta su experiencia en la construcción o participación en módulos de formación profesional, u otros programas de formación, primando la variedad de especializaciones constructivas entre ellos.

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

Objeto.

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

Requisitos.

La permuta de vivienda se considerará actuación protegible siempre que concurran 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 ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas hipotecarias o renta de la vivienda.

--b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.

--c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.

--d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.

--e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

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

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.

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

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

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

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

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

Objeto.

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

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

2.8.5. Niveles de ingresos

Nivel de ingresos. Programas de alquiler.

No existen datos.

Nivel de ingresos. Programas de alquiler opción a compra.

No existen datos.

Nivel de ingresos. Programas de compra de vivienda.

No existen datos.

2.8.6. Conclusiones

No existen datos disponibles en la página de la Consejería de Fomento y Vivienda, respecto a solicitudes o inscripciones en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de San Sebastián de los Ballesteros por lo que no se pueden determinar conclusiones según el nivel de ingresos de los demandantes.

2.8.7. 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 San Sebastián de los Ballesteros.

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.

Rehabilitación

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

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

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

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

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

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

Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de:

--Conservación.

-- Adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad.

-- Adecuación funcional

-- Mejora de la eficiencia energética.

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

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

-- 45 % del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 7.200 euros, no superiores a 2,5 veces IPREM.

--55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de 8.880 euros.

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

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

--I.P.R.E.M. menor a 2.5, se incrementarán de 7.600 euros, hasta un máximo de 8.000€

--I.P.R.E.M menor de 1.5, se incrementarán de 8.880 euros, hasta un máximo de 9.600€.

Programa de transformación de infravivienda

Con fecha 8 de agosto de 2016 se publicó el Decreto 141/2016, que aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. Este Plan, el primero que se publica tras la entrada en vigor de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda, cumple con los mandatos de la misma y se adecua a las circunstancias económicas, financieras y sociales del momento actual, de acuerdo a los siguientes fines:

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

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

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

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

Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía

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

Programa de transformación de infravivienda

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

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

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

-- Los elementos de cimentación y estructura.

--Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.

--Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.

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

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

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

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

--La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.

-- La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.

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

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

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

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

c) Las destinadas a dotar de instalaciones básicas a la edificación.

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

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

Personas beneficiarias

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

Requisitos y limitaciones

1. Las actuaciones se desarrollarán en zonas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía, declaradas objeto de actuación de transformación por la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos. 2. Las infraviviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:

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

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

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

3. El presupuesto máximo para cada actuación de transformación de infravivienda será de 31.600 euros, 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 resultantes de las actuaciones acogidas a este Programa estarán sujetas a las siguientes limitaciones:

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

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

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

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 Andalucía.

3. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

Ejecución de las actuaciones

1. Los Ayuntamientos actuarán como promotores de las actuaciones financiadas con cargo al Programa, aportarán el trabajo social de apoyo a la actuación y financiarán y ejecutarán las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias.

2. Para la gestión de las actuaciones, los Ayuntamientos podrán contar con la colaboración de organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables de la población.

3. Las actuaciones habrán de iniciarse durante el ámbito temporal del presente Plan y ejecutarse en un plazo máximo de tres anualidades.

Financiación

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

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

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

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

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

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

Rehabilitación residencial

Programa de Rehabilitación Autonómica de Edificios

Objeto

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

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

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

1º) Los elementos de cimentación y estructura.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Requisitos y limitaciones

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

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

b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.

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

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

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

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

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

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

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

Condiciones, requisitos y convocatoria de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria, regulado en el Plan Estatal 2018-2021

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, y ampliadas en la Disposición transitoria segunda del Plan Estatal 2018-2021, en su caso, las comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes de edificios residenciales colectivos, en las que al menos el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM y que además de con lo regulado en aquel, cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 74.

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

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

Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio

Podrán ser beneficiarias de las ayudas con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del informe de evaluación del edificio, contempladas en el Plan Estatal 2018-2021, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, en la cuantía que determine la normativa de desarrollo, las comunidades de propietarios en las que, al menos, el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM.

Programa de Rehabilitación Autonómica de Viviendas

Objeto

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones. 3º) La incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

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

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

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

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

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

Personas beneficiarias

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

Requisitos y limitaciones

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

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

a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según

lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

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

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

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

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

3. El presupuesto máximo para cada actuación acogida al Programa será de 16.000 euros, 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 intervivos durante el plazo de cinco años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.

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

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

Programa de Adecuación Funcional Básica de Viviendas

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

Programa de rehabilitación energétca 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 monitorización y seguimiento de los resultados alcanzados.

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

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

Financiación

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

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

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

Programa de rehabilitación singular

Actuaciones de rehabilitación singular

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial

no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

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

2.8.8. Rehabilitación urbana

Áreas de Rehabilitación Integral

Objeto

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

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

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

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

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

Actuaciones acogidas al Programa de Fomento de la Rehabilitación y Regeneración urbana y rural, regulado en el Plan Estatal 2018-2021, mediante la Orden de 1 de octubre de 2015 de la Junta de Andalucía.

Las actuaciones localizadas en ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral podrán ser objeto de financiación con cargo a las ayudas previstas en el Capítulo VIII del Plan Estatal 2018-2021, regulada por la Orden de 1 de octubre de 2015 por la que se acuerda la delimitación de ámbitos de regeneración y renovación urbanas en los municipios afectados por problemas habitacionales. En tal caso, la delimitación prevista en el artículo 90 tendrá los efectos de la delimitación de Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas requerida en el artículo 47 del citado Plan.

Regeneración del espacio público

Objeto

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

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

Financiación

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

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

Rehabilitación de edificios públicos

Objeto

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

Selección de actuaciones

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

Financiación

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

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

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

2.9 Estudio de los grupos de exclusión social

2.9.1 Introducción

En España en los últimos años, principalmente en los años anteriores y durante la duración de la crisis económica de 2008, la vivienda no ha dejado de subir su precio año tras año. La especulación en el sector inmobiliario ha hecho que los alojamientos alcancen precios no asequibles para una gran parte de la población, llegando a niveles muy por encima de las tasas de inflación. Esto ha provocado la aparición de un sector muy amplio de demandantes de vivienda que no tienen posiblidad de acceder a un alojamiento

En este punto se analiza este sector de la sociedad con dificultades para acceder a una vivienda digna, denominados en adelante como grupos en riesgo o en situación de exclusión social.

Estos grupo en situación de exclusión social o en riesgo han e stado aumentadon en los últimos años, este se debe en gran medida al funcionamiento actual del mercado inmobiliario, que no cubre las necesidades reales de los ciudadanos, así como los mecanismos con los que cuenta actualmente los poderes públicos que no son suficientes o eficaces haciendo que no pueda hacerse efectivo el derecho de alojamiento de toda la población.

La posesión de la vivienda digna es un derecho, además de un factor decisivo para la inclusión de estas personas y una herramienta para acabar con la desigualdad social que sufren.

Se entiede por vivienda digna aquella que reúne todas las condiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad que se especifican en la actual normativa española y que además, es funcional; es decir, que permite al individuo desarrollarse en todas sus facetas y actividades en un sentido amplio e integral. Así, se considerará tambien dentro de los grupos de exclusión, aquellos pertenecientes a barrios degradados, viviendas inadecuadas ya sea por las carencias en habitalidad o la falta de funcionalidad para los hogares demandantes.

El porcentaje de personas afectadas por esta situación es mucho mayor en el entorno urbano que en el rural. La relación de la vivienda y el entorno urbano, tiene 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 medioambientale

Estas situaciones tan persistentes en los núcleos urbanos 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.

Aún cuando se estudia y se toman medidas para intentar solventar la incapidad del sector menos solvente de la sociedad para acceder a una residencia, la realidad es que hoy día no se puede garantizar este derecho. 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 San Sebastián de los Ballesteros o aquellos que, por razones estructurales o coyunturales, sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

Los colectivos que forman parte de los grupos en riesgo de exclusión social o residencial 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.

En el municipio de San Sebastián de los Ballesteros existen, según los datos de Bienestar Social, 4 familias en situación de riesgo de exclusión social, en el año 2018.

Fig.44_Número de familias en situación de riesgo de exclusión social

Fuente: Bienestar social 2018

2.9.2 Definición de los colectivos en riesgo de exclusión social

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.

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 (hombre 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 del INE. Censo de Población y Viviendas 2011 en San Sebastián de los Ballesteros existen 25 mujeres con hijos a su cargo de las cuales 10 tienen hijos menores de 25 años.

No se han aportado datos por parte del/la trabajador/a social del ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros sobre el número de mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales que están en situación vulnerable.

Mayores en situación vulnerable

Durante los últimos años nuestra sociedad se viene enfrentando a un nuevo e importante problema: el cuidado familiar de las personas mayores, originado por el envejecimiento acelerado de la población y por lo tanto, por el incremento de la carga y responsabilidades de las familias.

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
843	841	829	832	836	833	840	837	816	811	808	814

Tabla de número de personas mayores de 65 años

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

El colectivo de mayores en situación vulnerable incluye el análisis de la población mayor de 65 años.

En el año 2007 en San Sebastián de los Ballesteros, según el Padrón Municipal de Habitantes, existían 170 personas mayores de 65 años, este número ha ido aumentando hasta alcanzar un máximo de 207 personas en el año 2017.

En el año 2017 este grupo poblacional supone un 31,27% de la población total del municipio de San Sebastián de los Ballesteros, frente al 23,74% que suponía diez años atrás

Los Servicios Sociales del Ayuntamiento no han aportado datos sobre cuántas de estas personas viven solas y si han demandado o no algún tipo de ayuda.

Menores en situación vulnerable

Los Servicios Sociales del Ayuntamiento no han aportado datos sobre si existen o no menores en situación vulnerable.

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.

Los Servicios Sociales del Ayuntamiento no han aportado datos sobre si existen o no personas sin hogar.

Desahucios

Los Servicios Sociales del Ayuntamiento no han aportado datos sobre si existen o no personas en situación de desahucio.

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 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 habital 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 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 mantenimiento 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.

Registro de demandantes de los Grupos de especial protección

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 para su inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de San Sebastián de los Ballesteros.

-- 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 = Victimas 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

No existen datos disponibles en la página de la Consejería de Fomento y Vivienda respecto a solicitudes o inscripciones en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de San Sebastián de Los Ballesteros.

Discapacitados

En el modelo de solicitud del Registro de demandantes de San Sebastián de los Ballesteros hay un apartado dedicado al tipo de vivienda al que opta, en el que se recoge la Necesidad de vivienda adaptada por:

-- Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida.

--Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas.

No existen datos disponibles en la página de la Consejería de Fomento y Vivienda respecto a solicitudes o inscripciones en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de San Sebastián de Los Ballesteros.

2.9.3 Dotaciones y equipamientos

Este Plan de Vivienda y Suelo que se está desarrollando en el municipio de San Sebastián de los Ballesteros, expone las necesidades y las condiciones reales de los demandantes, y a la vez cuantifica la oferta de Vivienda Protegida del municipio, para así dar una respuesta adecuada a la demanda de cada individuo.

Para esto hay que tener especialmente en cuenta las dotaciones y equipamientos necesarios para 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.

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

Los alojamientos para personas mayores han sido el modelo más claro de integración social de un colectivo vulnerable, en los que existe mayor experiencia y análisis más cualificados. Así, los equipamientos comunes más demandados en este tipo de alojamientos son los relacionados con la oferta de ocio tales como jardines, salas de reunión o juego, salas de televisión, etc. también es interesante ofrecer algún tipo de servicio añadido como gimnasio o sala de terapias varias, adaptado a personas mayores. Son todas estas características las que dotan de una personalidad propia a los alojamientos equipamentales diferenciados de los bloques de viviendas al uso, que van dirigidas a los colectivos vulnerables con riesgo de exclusión social. Por otra parte, los colectivos son muy diferenciados y tampoco podemos homogeneizar respuestas, cada colectivo exige un diseño distinto, propio y adaptado a sus necesidades. Para estos diseños propios habrá que ir muy de la mano de los Servicios Sociales.

2.10. Síntesis de la demanda y de la oferta en materia de vivienda

Como síntesis de la demanda de vivienda, vulnerabilidad urbana y la oferta de viviendas y solares existentes en el Municipio, se han elaborado unas tablas resumen situadas en la siguiente página.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Previsión de población

2000	2017	2025	2035
689	529	406	311

No existe previsión de crecimiento poblacional

Registro de demandantes de vivienda protegida

Nº DE INSCRITOS: 0	
SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO	
Régimen de alquiler	-
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: 0

SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS

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

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
Jóvenes menores de 35 años	-
Mayores	-
Familias numerosas	-
Familias monoparentales	-
Víctimas de violencia de género	-
Victimas 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	-
Mayores en situación vulnerable	-
Menores en situación vulnerable	-
Personas sin hogar	-
Desahucios	-
Familias en situación de riesgo o exclusión social	4

VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS

Existencia de numerosas viviendas privadas en mal estado de conservación

Alto porcentaje de viviendas no accesibles

Viviendas antiguas no adaptadas al CTE

Viviendas de 1 a 4 plantas de altura, siendo la más habitual de 2 alturas

La mayoría de las viviendas tienen 3 habitaciones

Tipos de uso (principal, secundario y deshabitadas)

Principal	Secundaria	Vacía
357	88	67

Según los datos del Censo de Población y Vivienda existe un porcentaje moderado de viviendas vacías y de segunda residencia

Solares, rehabilitación, infraviviendas y ruinas

MUNICIPIO	
Solares	123
Rehabilitación (trabajo de campo)	58
Infravivienda (trabajo de campo)	7
Viviendas en ruina (trabajo de campo)	4

OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Sectores de planeamiento

SUNC-SSB-R05	
Superficie	2,70 Ha
Nº Viviendas de Protección	38
SRS-SSB-R01	
Superficie	2,42 Ha
Nº Viviendas de Protección	26

Recursos municipales

Recurso/Ref. Catastral	Solar / 9290445UG3698N
Superficie (parcela)	95 m²
Recurso/Ref. Catastral	Solar / 9290446UG3698N
Superficie (parcela)	64 m²
Recurso/Ref. Catastral	Solar / 9290454UG3698N
Superficie (parcela)	152 m²
Recurso/Ref. Catastral	Solar / 9290455UG3698N
Superficie (parcela)	156 m²
Recurso/Ref. Catastral	Solar / 9290803UG3699S
Superficie (parcela)	359 m²
Recurso/Ref. Catastral	Solar /9492114UG3699S
Superficie (parcela)	6389 m²

Tablas resumen de la demanda y oferta en materia de vivienda
Fuente: Elaboración propia a través de datos oficiales, municipales y fruto del trabajo de campo llevado a cabo por el equipo redactor.

3. OBJETIVOS

3.1. Objetivos predeterminados en los PMVS.

Las políticas desarrolladas por la normativa sectorial en materia de vivienda y suelo permite desarrollar los siguientes objetivos, en caso de ser necesarios:

--O.1 Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.

--O.2 Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.

--O.3 Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler, proponiéndose medidas para disminuir el número de viviendas vacías en el municipio. Para ello:

1. Actuar sobre viviendas desocupadas de manera permanente a fin de ponerlas en oferta de alquiler, bien porque estas pasen a estar tuteladas por las Administraciones Públicas o bien implantando estrategias de imposición de gravámenes fiscales que penalicen las viviendas habitables que permanezcan vacías.

2. Actuar en viviendas sobreocupadas a fin de adecuar su utilización a la normativa.

--O.4 Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, ofreciendo alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas.

--O.5 Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

--O.6 Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

--O.7 Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

--O.8 Erradicar los asentamientos chabolistas. y rehabilitar las áreas urbanas degradadas cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio.

--O.9 Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución

--O.10 Establecer una oferta cualificada que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años, o de acuerdo con el establecido por el planeamiento vigente), apoyándose en los distintos programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo vigente y los que en cada caso pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el planeamiento vigente.

--O.11 En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de nueva construcción que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal. La oferta de viviendas de nueva construcción :

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

2. Cubrirá las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanísitica 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.

3. Prestará especial interés al colectivo inmigrante.

--O.12. Prever las medidas suficientes para la adecuación a la normativa y rehabilitación 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 accesibilidad.

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.

3.2. Objetivos a implementar en el municipio.

Para atender a las necesidades específicas del municipio en materia de vivienda y suelo se han de cumplir los siguientes objetivos:

OBJETIVOS A IMPLEMENTAR
O.1
O.2
O.3.1
O.6
O.7
O.9
O.10
O.11.1
O.11.2
O.12.1
O.12.5
O.12.6

4. ESTRATEGIAS

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general, concebidos 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 disponibles para la consecución de los objetivos generales se agrupan, para su mejor organización, en tres grupos:

4.1. Estrategias de acceso a la vivienda (E.1)

--E.1.1 Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de las función social) de las viviendas: Definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente, viviendas deshabitadas, viviendas en construcción, viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, para su incorporación al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

-- E.1.2 Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas:

1. Implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento/sociedades municipales y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

2. Favorecer la adquisición de viviendas al resto de demandantes, subencionando adicionalmente a los adquirientes con menos recursos de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

--E.1.3 Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo:

1. 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.

2.La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas.

3. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

4. Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

5. Monetarización 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 rehabilitació

--E.1.4 Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos: Posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.

--E.1.5 Estrategias relacionadas con los 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.

--E.1.6 Estrategias relacionadas con la determinación de suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos:

1. Calificación de alojamientos protegidos sobre suelos dotaciones 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.

2. 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.

3. 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.

--E.1.7 Estrategias relacionadas con la determinación de suelos dotacionales de protección municipal

1. 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.

2. 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.

--E.1.8 Estrategias relacionadas con la determinación de alojamientos protegidos de régimen especial

1. 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.

4.2. Estrategias de uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial (E.2)

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente deberá establecer los 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.

Se establecen las siguientes estrategias de uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial:

--E.2.1 Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente.

1. 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.

2. 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.

3. Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

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

5. 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.

--E.2.2 Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

1. Las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensifcando las inspecciones y acciones municipales y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos en riesgo o en situación de exclusión social.

2. El Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer de la puesta en marcha de un programa de alojamientos transitorios. 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.

3. A corto plazo las estrategias a seguir en materia de infravivienda serían: la creación de un registro de infravivienda del municipio y la creación de un mapa urbano de infravivienda, que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico para futuras planificaciones urbanísticas.

-- E.2.3 Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial.

1. 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.

2. Constituyendo un programa de fomento de la rehabilitación edificatoria. Políticas concertadas de rehabilitación de viviendas que el Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros, 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. 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.

3. A corto plazo se plantea la 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. La puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz. El Ayuntamiento se inscribirá como Entidad Colaboradora para ser declarado “Municipio de Rehabilitación Autonómica”. Y por último 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.

--E.2.4 Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible. Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

-- E.2.5 Estrategias en cuanto a Áreas de Rehabilitación Integral (ARI)

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

2. Formular un Plan Especial de Protección del Centro Histórico cuyo ámbito de actuación será el Área de Rehabilitación Integral definida para el Centro Histórico.

-- E.2.6 Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios:

1. 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

2. 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.

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

-- E.2.6 Estrategias en temas de vivienda protegida

1. Actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

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

3. 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.

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

5. En el caso de que la demanda de vivienda protegida fuera mayor, se procederá al desarrollo de los sectores recogidos en el planeamiento vigente.

4.3. Estrategias de información y asistencia a la ciudadanía (E3)

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Urbanismo y los Servicios Sociales, 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:

--E.3.1 Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda:

1. Información sobre el alcance y las modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos. Facilitando la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

2. Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

3. 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.

4. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

--E.3.2 Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

1. Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.

2. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

--E.3.3 Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento: Creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía.

1. 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.

2. Elaborar una ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.

3. 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 2.018-2.021 en materia de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguladas por el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, 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.

4. Definición de un programa de actuación en un horizonte temporal razonable, de 5 años, según el estudio económico financiero realizado.

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

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación en materia de vivienda y suelo permite a cada municipio desarrollar un conjunto de actuaciones a corto y medio plazo, para la promoción de vivienda protegida, eliminación de infravivienda y rehabilitación del parque de viviendas existente.

5.1. Relacion general de tipos de actuaciones disponibles

A continuación se describe el conjunto de Programas de Actuación en materia de vivienda y suelo que los municipios tienen disponibles en relación a la normativa sectorial y las políticas que se derivan de dicha normativa:

A. PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

A.1 Acceso y uso eficiente del parque residencial existente

--A.1.1 Actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

-- A.1.2 Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.

--A.1.3 Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

--A.1.4 Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

-- A.1.5 Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público una vez inventariado.

A.2 Promoción de vivienda/alojamiento

--A.2.1 Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos chabolistas.

--A.2.2 Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

--A.2.3 Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.

--A.2.4 Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

--A.2.5 Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, para que los instrumentos de planeamiento de desarrollo definan en los suelos de reserva para VP los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley, 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).

A.3 Suelo

-- A.3.1 Planeamiento y gestión urbanística.

--A.3.2 Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

-- A.3.3 Gestión de suelo.

--A.3.4 Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 a,b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

B. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS

B.1 Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

--B.1.1 Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

B.2 Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

--B.2.1 Programas de 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.

--B.2.2 Programas de 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 su eficiencia energética.

B.3 Mejora de la ciudad existente

--B.3.1 Programas para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos

Presupuesto estimativo según costes de referencia de la edificación

Capítulo / Subcapítulo	%	Presupuesto estimativo infravivienda (1)	Presupuesto estimativo rehabilitación (2)	Rehabilitación Edificio público (3)
I. Movimiento de tierras	1,50%	474 €	240 €	0,90%
II. Cimentación	5%	1.580 €	800 €	3,00%
III. Estructura	20%	6.320 €	3.200 €	12,00%
IV. Albañilería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
V. Cubierta	10%	3.160 €	1.600 €	6,00%
VI. Eficiencia Energética				
VI.1. Carpintería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
VI.2. Fachada	7%	2.212 €	1.120 €	4,20%
VI.3. Vidrios	1%	316 €	160 €	0,60%
VII. Saneamiento horizontal	2%	632 €	320 €	1,20%
VIII- Solados, revestimientos y alicatados	20%	6.320 €	3.200€	12,00%
IX. Instalaciones de electricidad	4%	1.264 €	640 €	2,40%
X. Instalaciones de fontanería y saneamiento	3%	948 €	480 €	1,80%
XI. Griferías y sanitarios XII.	3,5%	1.106 €	560 €	2,10%
Instalaciones especiales	4%	1.264€	640€	2,40%
XIII. 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 encuentra para el presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación de edificios públicos se ha calculado aplicando un coeficiente de reducción de 0,60

urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

--B.3.2 Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

--B.3.3 Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

5.2. Programa de Actuación propuesto

En el municipio de San Sebastián de los Ballesteros 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. En el punto II. Fichas de Actuación, se describen las actuaciones previstas para el municipio de San Sebastián de los Ballesteros.

5.2.1. Necesidad de promover actuaciones de promoción de vivienda protegida

En la actualidad existen un total de 9 inmuebles de promoción pública, siendo todos viviendas unifamiliares y encontrándose todas ocupadas. En cuanto a la creación de vivienda protegida de obra nueva, según el planeamiento del municipio se preveen la construcción de 64 nuevas viviendas en los sectores con reserva de suelo para tal fin.

5.2.2. Necesidad de promover actuaciones de eliminación de infravivienda y rehabilitación

Tras el trabajo de campo mediante inspección visual, en el municipio se han detectado 58 viviendas que necesitan rehabilitación, 7 infraviviendas y 4 edificaciones en ruina.

No se cree necesaria la delimitación de Áreas de Rehabilitación Integral.

5.2.3. Actuaciones propuestas

Atendiendo a las necesidades anteriormente descritas, se propone un conjunto de actuaciones concretas:

-- Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas (P.A.1.4).

-- Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler (P.A.2.1).

-- Procedimientos de adjudicación según ordenanzas (P.A.2.4).

-- Promoción de solares municipales (P.A.3.2A).

-- Promoción de suelos procedentes de cesiones (P.A.3.2B).

-- Eliminación de infravivienda (P.B.1.1).

-- Rehabilitación de viviendas de titularidad privada (P.B.2.2A).

--Rehabilitación de viviendas de titularidad pública (P.B.2.2B).

Dichas actuaciones concretas quedan descritas en las correspondientes fichas en la 'Parte II. Fichas' del presente documento. De igual manera, se pueden consultar los plazos previstos, presupuestos estimativos y objetivos que se persiguen para cada una de estas actuaciones en la Tabla económico financiera y en la correspondiente de gestión y evaluación del plan en los aprtados 5.3 y 5.4, respectivamente.

5.3. Vigencia y revisión del PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2019 a 2024, 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.

5.4. Evaluación económico-financiera del Plan

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.

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.

Se describe a continuación el procedimiento para obtener los resúmenes económico financieros para rehabilitación, eliminación de infravivienda y obra nueva y a continuación se muestra la tabla con los porcentajes que corresponden a cada capítulo de obra, 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, así como los cuadros Resumen Económico Financiero para cada tipo de actuación y la tabla de Evaluación Económico Financiera para cada uno de los programas de actuación propuestos para el municipio de San Sebastián de los Ballesteros.

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.

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 8.800 euros.

Estas subvenciones se pueden incrementar cuando las actuaciones contemplen mejora de las 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:

--IPREM menor a 2,5, se incrementarán de 7.600 euros, hasta un máximo de 8.000€.

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA				
Código	Denominación	Objetivos	Años	Presupuesto
A.	PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA			
A.1.	Acceso y uso eficiente del parque residencial existente			
P.A.1.4.	Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas	O1, O6	2019-2023	4.000,00 €
A.2.	Promoción de vivienda/alojamiento			
P.A.2.1.	Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler	O3.1, O11.1	2019-2023	7.000,00 €
P.A.2.4.	Procedimientos de adjudicación según ordenanzas	O1, O2	2021 y 2023	2.000,00 €
A.3.	Suelo			
P.A.3.2A	Promoción de solares municipales	O.9, O11.1	2020-2022	628.017,18 €
B.	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS			
B.1.	Actuaciones para la eliminación de la infravivienda			
P.B.1.1.	Eliminación de infravivienda	O.7, O12.5	2019 y 2023	210.140,00 €
B.2.	Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial			
P.B.2.2A	Rehabilitación de viviendas de titularidad privada	O.7, O12.1	2020 y 2022	556.800,00 €
B.3	Mejora de la ciudad existente			
-	-	-	-	-
			TOTAL PLAN	1.407.957,18 €

-- IPREM menor de 1,5, se incrementarán de 8.880 euros, hasta un máximo de 9.600€.

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.

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 Córdoba de 2018.

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

-- Módulo colegial (Mc): 365,09 €/m²

--Módulo base de construcción (Mo): Denominación : A2 (Unifamiliar, entre medianeras, tipología urbana y número de núcleos: 1): Mo: 474,62 €/m²

-- Factor de reforma (Fr): 0,60

-- Módulo base de reforma (Mr): 284,77 €/m². (Mr = Mo · 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.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016.

Presupuesto máximo para cada actuación será de 31.600 euros. Ayuda máxima:

-- 95% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 30.020 euros.

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 infravivienda recogido en dicho Decreto. 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 familiares ponderados no superiores al IPREM.

Presupuesto máximo para cada actuación será de 33.000 euros. Ayudas:

--90% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 30.000 euros, aportado por la Consejería.

--10% del coste total de la obra de rehabilitación como mínimo, aportado por el ayuntamiento.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016.

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 Córdoba de 2018.

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

--Módulo colegial (Mc): 365,09 €/m²

--Módulo base de construcción (Mo): Denominación : A2 (Unifamiliar, entre medianeras, tipología urbana y número de núcleos: 1): Mo: 474,62 €/m².

5.5. Gestión y evaluación del PMVS

Modo e instrumentos de seguimiento

Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se han de incluir indicadores acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación.

Se deben definir al menos dos tipos de indicadores:

-- Indicadores de gestión, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal

--Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

Estos indicadores deberán figurar asociados a cada propuesta de actuación y a los objetivos persegidos por la actuación.

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 res-

Resumen Económico Financiero para Rehabilitación. Programa de rehabilitación autonómica				
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 78 al 82 Decreto 141/2016				
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 €	58			556.800,00 €

Rehabilitación. Viviendas públicas				
	Localización	Superficie construida (sup.viv/(sup.viv+sup.almacen))	Nº viviendas	Pres. Estimado
	-	-	-	-

Rehabilitación. Resumen de Estudio Económico			
	Presupuesto máximo	Nº viviendas	Presupuesto
Rehabilitación autonómica	16.000 €	58	928.000,00 €

Resumen Económico Financiero para Eliminación de 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 €	7		210.140€

Estimación económica de Infravivienda en San Sebastián de los Ballesteros		
Nº de Infraviviendas	Ayuda máxima	TOTAL
7	30.020 €	210.140,00 €

Resumen Económico Financiero para Obra Nueva de vivienda protegida					
	Denominación	Superficie ámbito	Superficie edificable viviendas protegidas	Nº viviendas protegidas posibles	Estimación de costes de ejecución de la vivienda
Solares Municipales	9290445UG3698N	95 m²	153,60 m²	1	72.901,63 € + gastos de gestión
	9290446UG3698N	64 m²	102.4 m²	1	48.601,09 € + gastos de gestión
	9290454UG3698N	152 m²	243,20 m²	3	115.427,58 € + gastos de gestión
	9290455UG3698N	156 m²	249,60 m²	3	118.465,15 € + gastos de gestión
	9290803UG3699S	359 m²	574,40 m²	6	272.621,73 € + gastos de gestión
	9492114UG3699S	6.389 m²	Pertenece a una UE	-	-
Solares otras admon.	-	-	-	-	-
Solares privados	-	-	-	-	-
Sectores	SUNC-SSB-R05	27.018,38 m²	4.351,03 m²	38	2.065.085,86 € + gastos de gestión
	SRS-SSB-R01	24.197,02 m²	2.903,31 m²	26	1.377.968,99 € + gastos de gestión

** Mo: 474,62 €/m2; Fr: 0,6 / Mr: 284,77 €/m2 / Mc: 365,09 €/m2*

*** Para el caso de Áreas de Rehabilitación Integral, la superficie estimada será un 20% de la superficie total del A.R.I. que se presupuestará con un módulo medio de urbanización de: Mo: 50 €/m²*

ponsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

-- Diputación Provincial de Córdoba.

--El Alcalde de San Sebastián de los Ballesteros o persona en quien delegue.

--El Secretario del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros o persona en quien delegue.

--El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros.

-- Un representante de los promotores privados.

-- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.

--El asistente social del Ayuntamiento de San Sebastián de los Ballesteros.

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 mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de San Sebastián de los Ballesteros.

Plantilla para la evaluación 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.

--En la columna *Programación* se indicarán las anualidades previstas para la ejecución de la propuesta por el PMVS.

--En la columna *Objetivos* se indicarán los objetivos perseguidos por cada propuesta de actuación.

--En la columna *Indicadores de gestión* se indicará la acción temporal propuesta.

--En la columna *Indicadores de resultado o impacto* se indicará la acción asociada al cumplimiento de los objetivos establecidos para la propuesta de actuación.

--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.

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

Actuaciones a valorar				Programación prevista por el PMVS					Indicadores		Reprogramación				
Cód. Propuesta de Actuación	Propuesta de Actuación	Objetivos	Valoración de la propuesta del PMVS	2019	2020	2021	2022	2023	Indicadores de Gestión	Indicadores de resultado o impacto	2019	2020	2021	2022	2023
P.A.1.4	Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas	O.1, O.6	4.000,00 €	X	X	X	X	X	Registro de solicitudes de permuta	Evolución y nivel de consecución de las permutas					
P.A.2.1	Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler	O.3.1, O.11.1	7.000,00 €	X	X	X	X	X	Detección de inmuebles públicos aptos para el alquiler	Evolución del estado de los edificios públicos en alquiler					
P.A.2.4	Procedimientos de adjudicación según ordenanzas	O.1, O.2	2.000,00 €		X			X	Orden de puntuación para adjudicación de vivienda protegidas	Seguimiento de familias beneficiadas por las adjudicaciones					
P.A.3.2A	Promoción de solares municipales	O.9, O.11.1	628.017,18 €		X	X	X		Detección y localización de solares municipales	Mantenimiento de los solares municipales hasta su edificación					
P.B.1.1	Eliminación de infravivienda	O.7, O.12.5	210.140,00 €	X				X	Detección de infraviviendas y mapa de localización	Transformación de viviendas innadecuadas o infravivienda					
P.B.2.2A	Rehabilitación de viviendas de titularidad privada	O.7, O.12.1	556.800,00 €		X		X		Detección de inmuebles a rehabilitar y mapa de localización	Mejora y conservación del parque residencial					

6. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación (en adelante PCP), se pretenden 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.

6.1. Introducción

Iniciadas determinadas actuaciones de difusión en el Ayuntamiento se formulará en su conjunto el PCP para el PMVS que ayudará a planificar, a pensar en lo que se va a realizar, cuándo se llevará a cabo y en cómo se plantea el ayuntamiento conseguir los objetivos.

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 resulte útil hay que planificar qué se pretende de la comunicación y qué se debe hacer para conseguir dicho objetivo. Para la elaboración del PCP se han 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 PCP 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 los habitantes se expresen a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales.

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

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

6.2. Programa de participación y colaboración

Se definen unos objetivos principales y otros específicos.

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.

6.3. 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 están 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.
- Documentación en exposición pública.
- Audiencia e información pública en la elaboración de la Normativa.
- Jornadas Técnicas.
- Sesiones colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.
- Exposición interactiva, talleres Guadalinfo, etc.

6.4. Propuestas de acciones de comunicación

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

1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del PMVS 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 PMVS, 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 del municipio.
Responsables	Ayuntamiento y Redactores del Plan.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía 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 por 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

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	Ayuntamiento.
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

3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del PMVS 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 del municipio. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.
Responsables	Ayuntamiento y Redactores del Plan.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía del municipio 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, hasta la presentación del documento de aprobación inicial.
Recursos y Materiales	La campaña será preparada por el equipo designado por el ayuntamiento (junto con la participación de la Diputación Provincial). 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

4. DIVULGACIÓN PUBLICA 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	Ayuntamiento.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía manriqueña 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	Web municipal y periodistas.
Canales de Comunicación	Página web municipal Medios de comunicación (Prensa, radio, TV)
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

5. JORNADAS TECNICAS 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	Ayuntamiento y Redactores del Plan.
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	Web municipal y periodistas.
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.

6. 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.
Responsables	Ayuntamiento.
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 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.

II. FICHAS DE ACTUACIÓN

P.A.1.4

ACTUACIÓN:

Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

APARTADO:

A. Promoción de vivienda protegida.

SUBAPARTADO:

A.1 Acceso y uso eficiente del parque residencial existente.

PROGRAMA:

A.1.4 Actuaciones dirigidas a facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

ÁMBITO TERRITORIAL:

Todas las viviendas del municipio.

OBJETIVOS:

O.1, O.6.

DESCRIPCIÓN:

Consiste en la puesta en marcha de un protocolo asociado a las herramientas de gestión y control que sean necesarias para facilitar la permuta de viviendas entre personas e integrarse en otros protocolos de caracter regional.

CRITERIOS:

Se seguirán criterios que den prioridad a las familias con menores recursos, así como las de mayor necesidad y urgencia en la permuta.

DESARROLLO:

Se nombrará a una persona encargada del registro de ofertas de vivienda para permutas que habrá de atender a su mantenimiento, actualización y contacto entre interesados, así como asesoramiento para entar en la base de datos de sistemas de permutas existentes en otras escalas superiores a la municipal.

ANUALIDAD:

2019-2023

PRESUPUESTO:

4.000,00 €

P.A.2.1

ACTUACIÓN:

Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler.

APARTADO:

A. Promoción de vivienda protegida.

SUBAPARTADO:

A.2 Promoción de vivienda/alojamiento.

PROGRAMA:

A.2.1 Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos chabolistas.

ÁMBITO TERRITORIAL:

Viviendas de titularidad pública en núcleo urbano.

OBJETIVOS:

O3.1, O11.1

DESCRIPCIÓN:

Habilitar los inmuebles municipales necesarios para habilitar 3 viviendas del parque de viviendas municipales disponibles (existen 3 inmuebles construidos de los que pueden obtenerse de 3 a 5 viviendas tras la rehabilitación), para su utilización como alojamientos para atender necesidades transitorias de habitación.

CRITERIOS:

Se dará prioridad a los casos de mayor gravedad y urgencia.

DESARROLLO:

Seleccionar los inmuebles de titularidad municipal en mejor estado para su utilización como alojamientos dotacionales para necesidades transitorias de habitación. Habilitarlos para albergar familias temporalmente. Mantener un registro de familias con necesidades reales y potenciales de necesidad de este tipo de alojamiento, ya sea temporal o estacional.

ANUALIDAD:

2019-2023

PRESUPUESTO:

7.000,00 €

P.A.2.4

ACTUACIÓN:

Procedimientos de adjudicación según ordenanzas.

APARTADO:

A. Promoción de vivienda protegida.

SUBAPARTADO:

A.2 Promoción de vivienda/alojamiento.

PROGRAMA:

A.2.4 Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

ÁMBITO TERRITORIAL:

Núcleo urbano de San Sebastián de los Ballesteros.

OBJETIVOS:

O.1, O.2

DESCRIPCIÓN:

Redacción y aprobación de procedimiento de adjudicación de viviendas en cumplimiento de lo establecido en la ordenanza de demandantes de vivienda protegida.

CRITERIOS:

La redacción del procedimiento y las prioridades de adjudicación se hará siempre en cumplimiento de la ordenanza reguladora.

DESARROLLO:

Redacción del procedimiento. Aprobación del procedimiento. Puesta en funcionamiento y seguimiento de su aplicación y efectividad.

ANUALIDAD:

2021 y 2013

PRESUPUESTO:

2.000,00€

P.A.3.2A

ACTUACIÓN:

Promoción de solares municipales.

APARTADO:

A. Promoción de vivienda protegida.

SUBAPARTADO:

A.3 Suelo

PROGRAMA:

A.3.2 Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

ÁMBITO TERRITORIAL:

Núcleo Urbano de San Sebastián de los Ballesteros.

OBJETIVOS:

O.9, O.11.1

DESCRIPCIÓN:

Promoción de 14 viviendas en solares de titularidad pública en suelo urbano consolidado para atender la demanda previsible de vivienda permanente nueva.

CRITERIOS:

Viviendas promovidas para atender las primeras solicitudes que puedan surgir.

DESARROLLO:

Selección de los solares más adecuados. Edificación de los solares según previsión de demandas de vivienda protegida.

ANUALIDAD:

2020-2022

PRESUPUESTO:

628.017,18 €

PP.B.1.1

ACTUACIÓN:

Eliminación de infravivienda

APARTADO:

B. Eliminación de infravivienda y rehabilitación del parque de viviendas

SUBAPARTADO:

B.1 Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

PROGRAMA:

B.1.1 Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas s y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

ÁMBITO TERRITORIAL:

Núcleo principal de San Sebastián de los Ballesteros

OBJETIVOS:

O.7 y O.12.5

DESCRIPCIÓN:

1. Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

2. Prever las medidas suficientes para la adecuación a la normativa y rehabilitación 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.. Actuación sobre viviendas que incumplen normas de habitabilidad, en especial infraviviendas.

CRITERIOS:

Tendrán prioridad frente a la transformación de infraviviendas, aquellos inmuebles habitados y declarados como tal por parte de los Servicios Sociales.

DESARROLLO:

Una vez identificados los inmuebles inadecuados o infraviviendas (7 en la actualidad), se localizarán e incorporarán al mapa de infravivienda.

Desde el Ayuntamiento se dará conocimiento de los programas para la transformación de dichos inmuebles.

ANUALIDAD:

2019 y 2023

PRESUPUESTO:

210.140,00 €

P.B.2.2A

ACTUACIÓN:

Rehabilitación de viviendas de titularidad privada

APARTADO:

B. Eliminación de infravivienda y rehabilitación del parque de viviendas

SUBAPARTADO:

B.2 Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

PROGRAMA:

B.2.2 Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas de titularidad privada con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

ÁMBITO TERRITORIAL:

Núcleo principal de San Sebastián de los Ballesteros

OBJETIVOS:

O.7 y O.12.1

DESCRIPCIÓN:

1. Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.

2. Prever las medidas suficientes para la adecuación a la normativa y rehabilitación 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. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación estructural.

CRITERIOS:

Tendrán prioridad frente a la rehabilitación del parque de viviendas aquellos inmuebles habitados, dentro del grupo de 58 viviendas a rehabilitar detectadas.

DESARROLLO:

Una vez identificados los inmuebles a rehabilitar, conservar o mejorar deberán solicitar ayudas para tal fin en los programas correspondientes que oferte la Junta de Andalucía. Desde el Ayuntamiento se dará conocimiento de los programas disponibles.

ANUALIDAD:

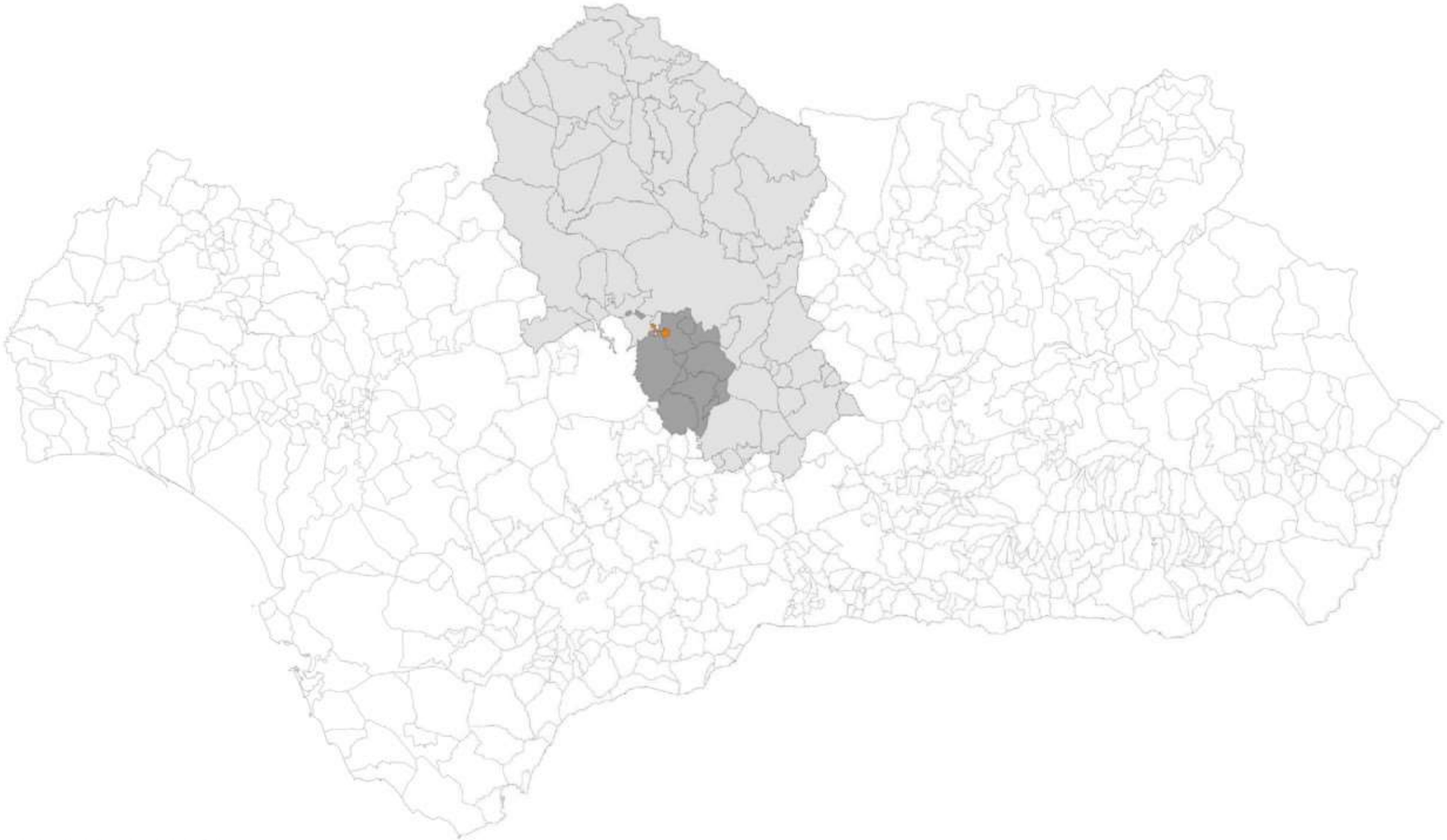
2020 y 2022

PRESUPUESTO:

556.800,00 €

III. PLANOS

1. Plano de Situación



Plano.01_ Plano de situación de San Sebastián de los Ballesteros.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba).

2. Planos de análisis de población

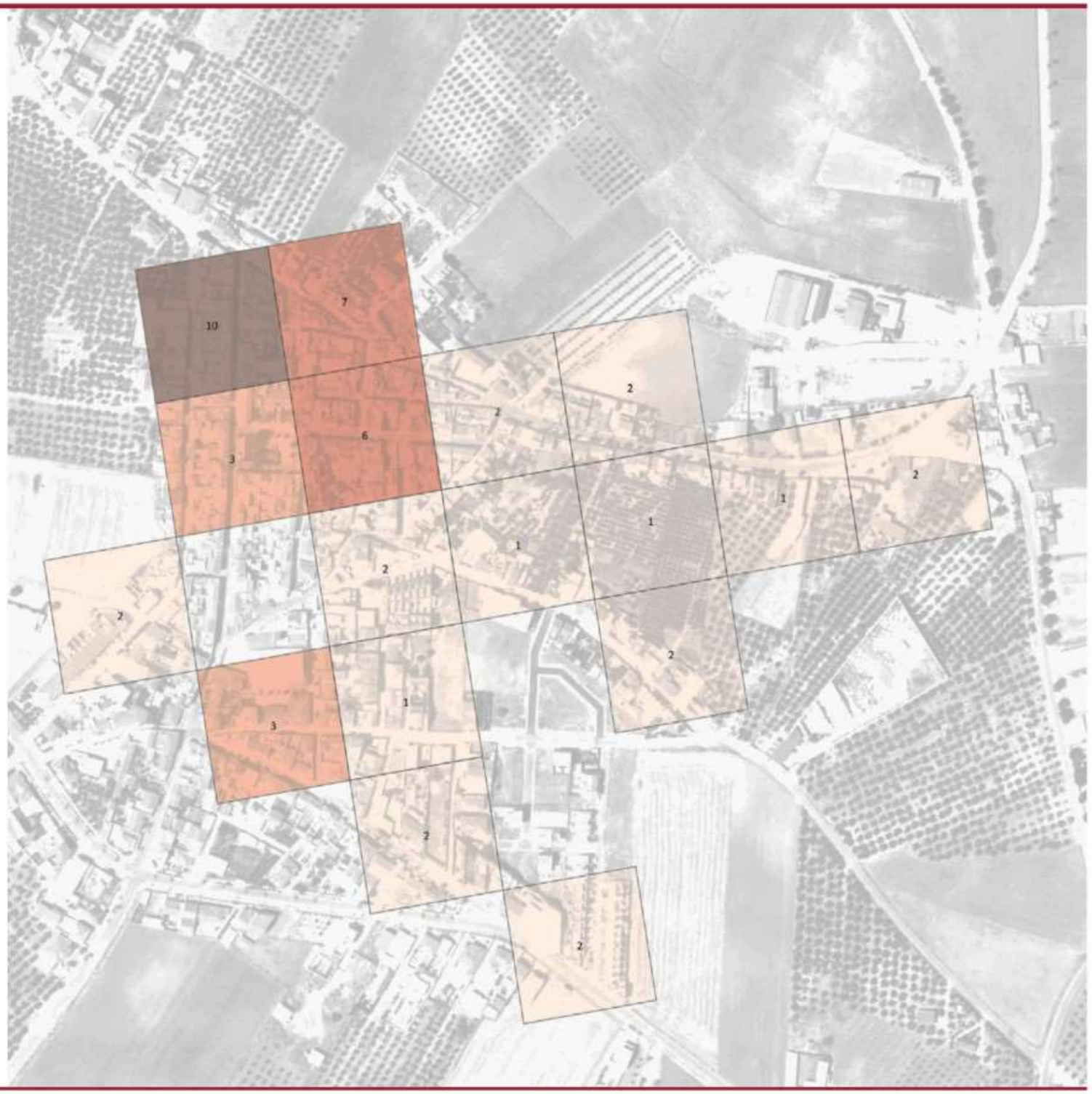
Población por parcela catastral

- Entre 1 y 5 hab.
- Entre 5 y 10 hab.
- Entre 10 y 15 hab.
- más de 15 hab.

0 20 40 80 120 160m

Plano.02_ Población por parcela catastral destinada a vivienda.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y Padrón Municipal



Viviendas con consumo inferior a 2m³

- Entre 1 y 2
- Entre 2 y 5
- Entre 5 y 7
- más de 7

0 20 40 80 120 160m

Plano.03_ Viviendas deshabitadas (consumo de agua inferior a 2m3).

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Servicio Municipal de Aguas.

Superficie por persona en viviendas

- Hasta 14 m²
- de 14 a 30 m²
- de 30 a 60 m²
- más de 60 m²

0 20 40 80 120 160m

Plano.04_ Superficie por persona en viviendas ocupadas.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y Padrón Municipal

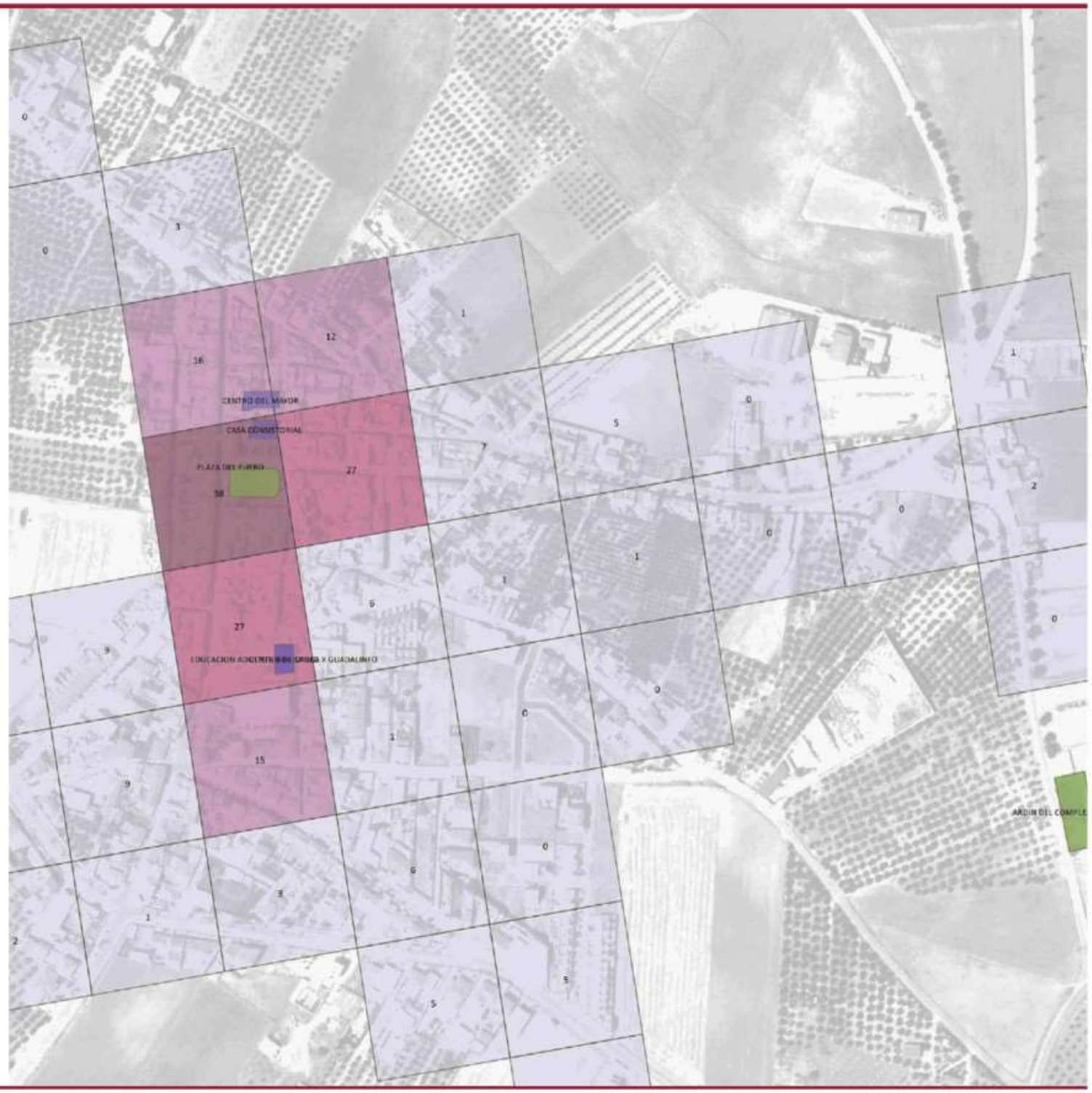
Estado de la Vivienda

- Rehabilitación
- Rehabilitación Pública
- Infravivienda
- Infravivienda Pública
- Ruina
- Ruina Pública
- Solar
- Solar Público
- Resto de Inmuebles
- Resto de Inmuebles Públicos

0 50 100 200 Metros

Plano.05_ Estado de la Vivienda.

Fuente: Elaboración propia, 2018.



Población mayor de 64 años

- Entre 0 y 10 hab.
- Entre 10 y 20 hab.
- Entre 20 y 30 hab.
- más de 30 hab.

0 20 40 80 120 160m

Plano.06_ Viviendas con personas mayores de 65 años.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Padrón Municipal y EIEL.

Población menor de 18 años

- Entre 0 y 3 hab.
- Entre 3 y 6 hab.
- Entre 6 y 9 hab.
- más de 9 hab.

0 20 40 80 120 160m

Plano.07_ Viviendas con población menor de 18 años.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Padrón Municipal y EIEL.

Familias en riesgo exclusión social

- 1 Familia
- 2 Familias
- 3 Familias
- 4 Familias
- 5 Familias

0 20 40 80 120 160m

Plano.08_ Población en riesgo de exclusión social.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Padrón Municipal y EIEL.

Infravivienda

- Infravivienda
- Infravivienda Pública

0 50 100 200 Metros

Plano.09_ Infravivienda.

Fuente: Elaboración propia, a partir de trabajo de campo.

Venta Fotocasa

- 3 habitaciones
- 4 habitaciones

Venta Idealista

- 2 habitaciones
- 3 habitaciones
- 4 habitaciones
- 5 habitaciones

0 20 40 80 120 160m

Plano.10_ Oferta de viviendas en portales web de compra y venta.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Idealista y Fotocasa.

3. Planos de análisis de parque de viviendas

Viviendas por parcela.

- 1 vivienda
- 2 viviendas
- 3 o 4 viviendas
- de 5 a 8 viviendas
- de 8 a 10 viviendas
- más de 10 viviendas

0 20 40 80 120 160m

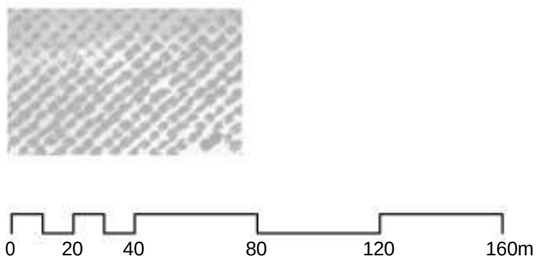
Plano.11_ Vivienda por parcela catastral.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro.

0 20 40 80 120 160m

Plano.12_ Calidad constructiva de la vivienda.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y EIEL.



Plano.13_ Altura de las viviendas.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro e IGN.

Antigüedad construcción

- Anteriores a 1963
- Entre 1963 y 1981
- Entre 1981 y 1996
- Posteriores a 1996

0 20 40 80 120 160m

Plano.14_ Antigüedad de la construcción y reformas.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro.

Solares

Solares

0 50 100 200 Metros

Plano.15_ Solares.
Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y PGOU Municipal

Tipología vivienda

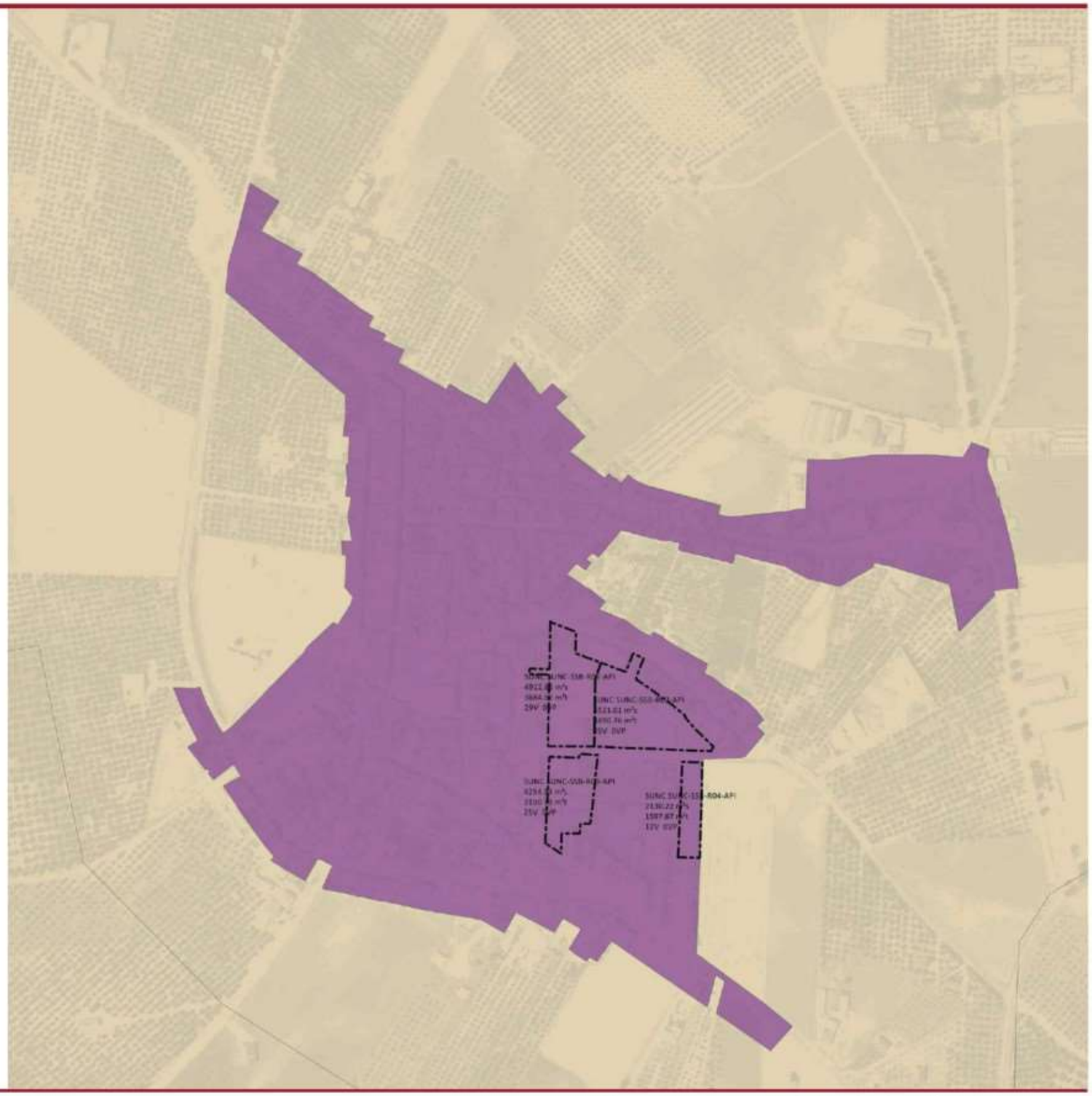
- Plurifamiliar
- Unifamiliar

0 20 40 80 120 160m

Plano.16_ Tipo de vivienda.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y Ayuntamiento.

4. Planos de planeamiento urbanístico



Planeamiento

- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado
- SNUEP por legislación específica
- SNUEP por planificación territorial o urbanística
- SNU de carácter natural o rural
- SNU de hábitat rural o diseminado

0 20 40 80 120 160m

Plano.17_ Clases y categorias de suelo. Delimitación de sectores.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y PGOU.

5. Planos de recursos municipales

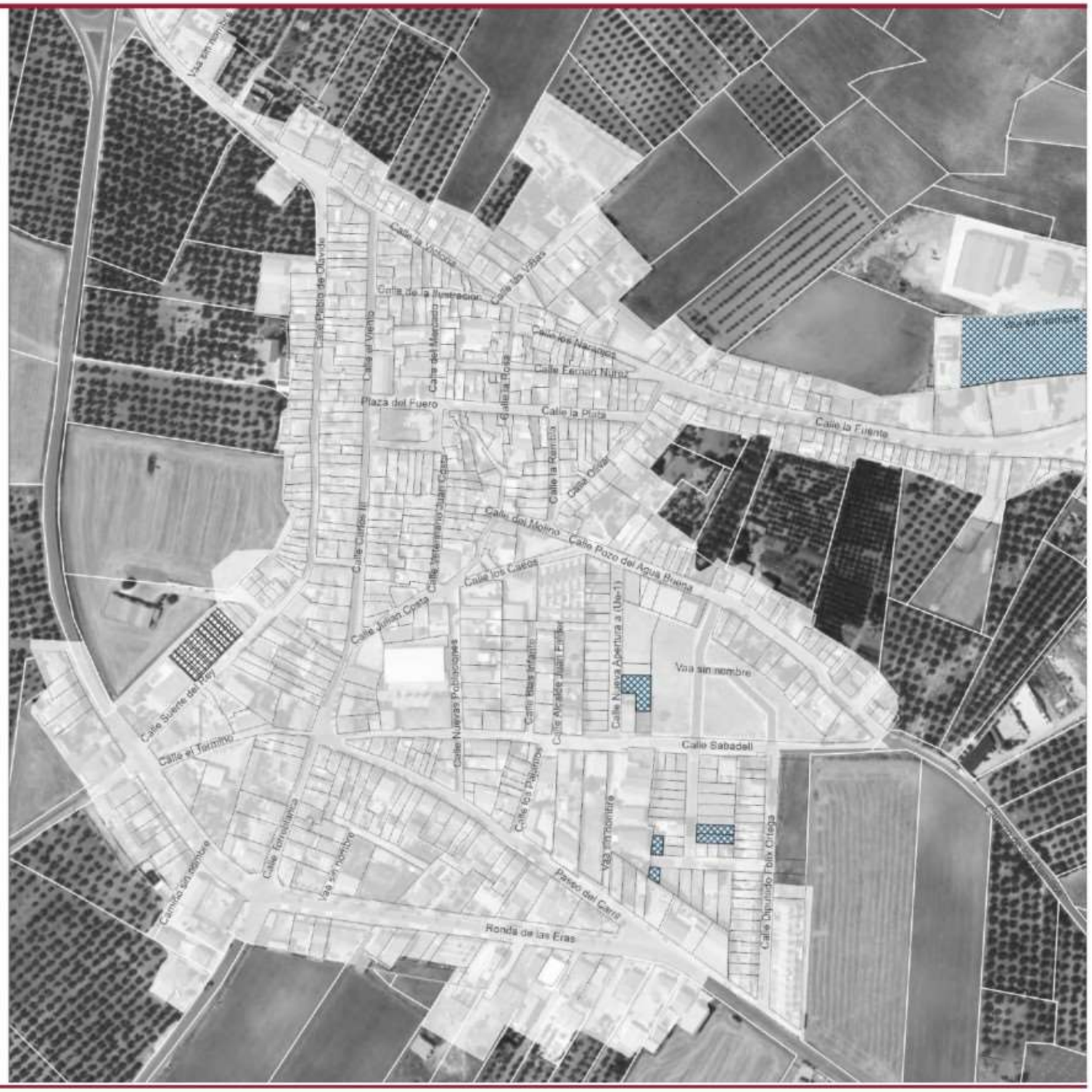
Parque VPO

- VPO ocupadas
- VPO desocupadas

0 20 40 80 120 160m

Plano.18_ Parque de VPO.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Ayuntamiento y otras administraciones.



Parcelas de titularidad pública

- Rehabilitación Pública
- Infravivienda Pública
- Ruina Pública
- Solar Público
- Resto de Inmuebles Públicos

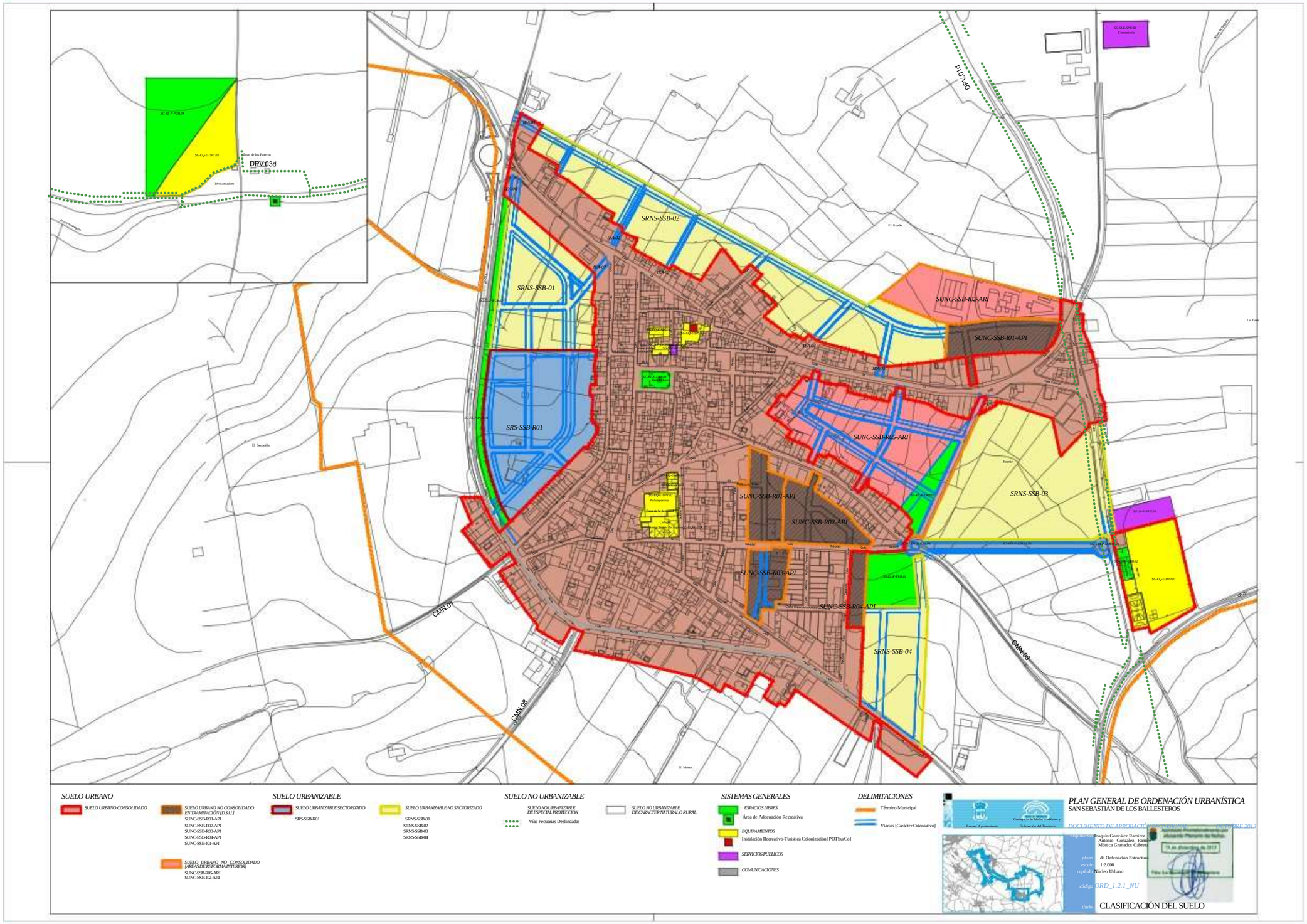
0 50 100 200 Metros

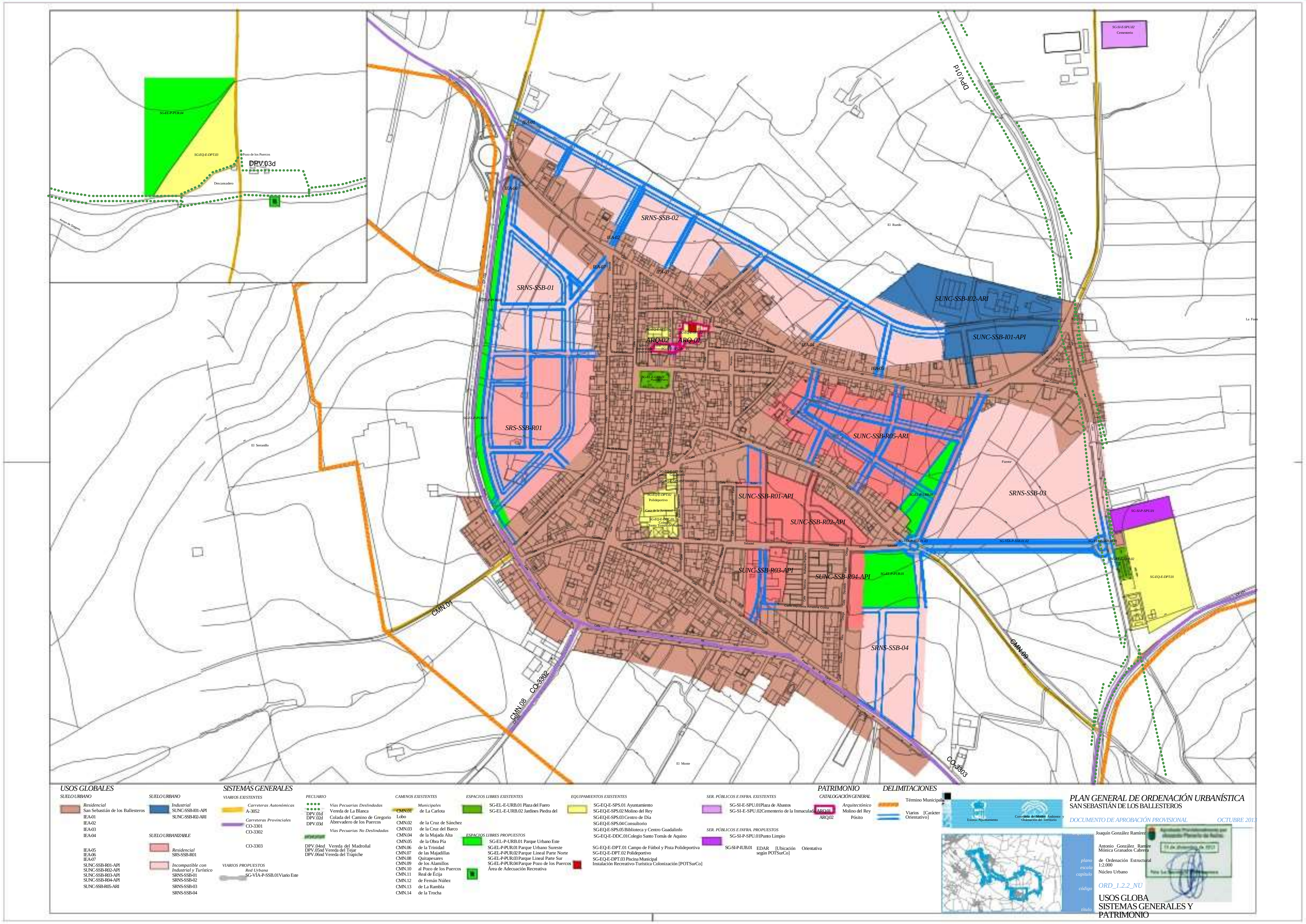
Plano.19_ Parque Municipal de Viviendas y Solares.

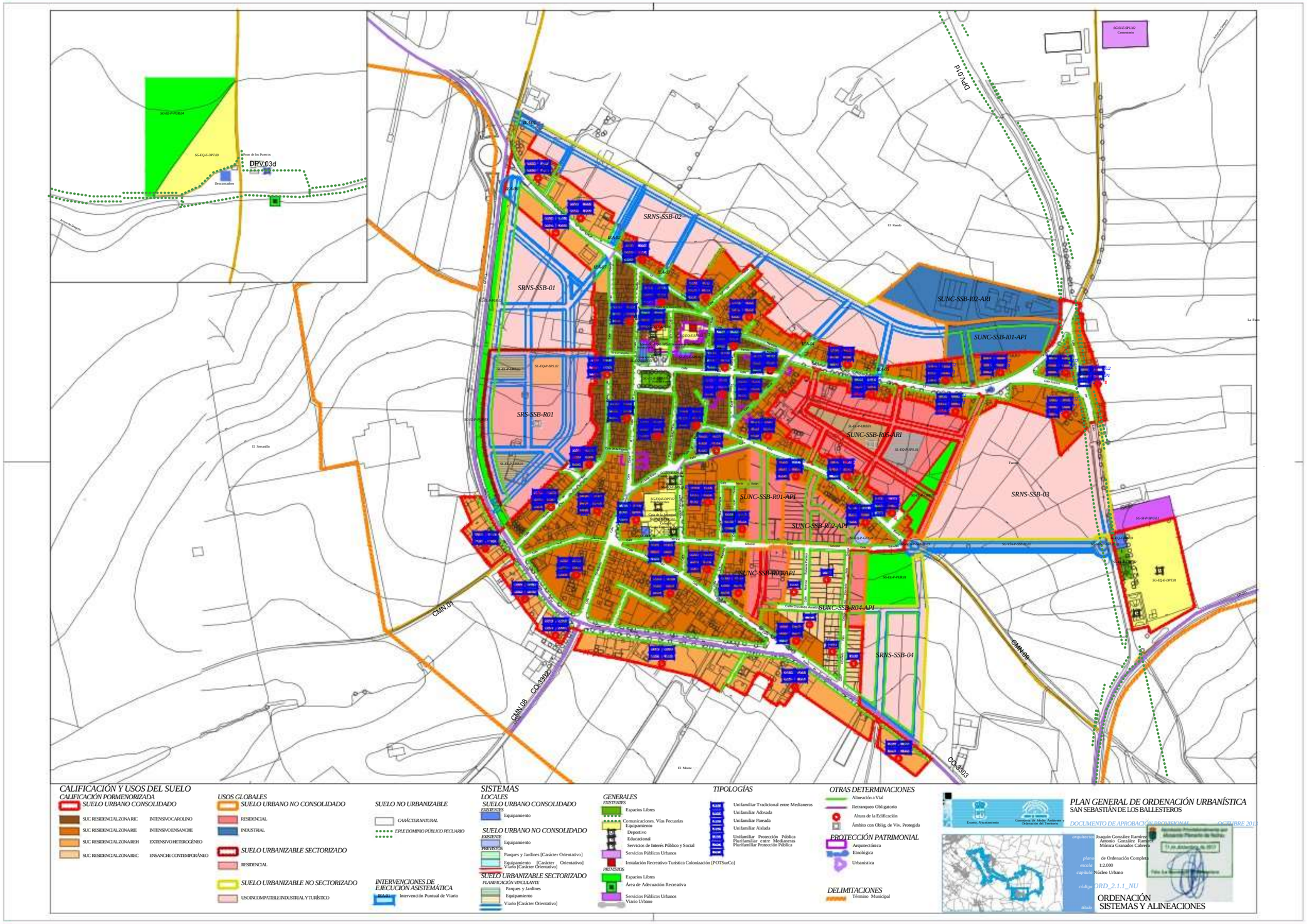
Fuente: Elaboración propia, a partir de trabajo de campo.

IV. ANEXOS

Anexo 1. Planeamiento general del municipio


SRNS-SSB-02
SRNS-SSB-01
SRS-SSB-R01
SUNC-SSB-I02-ARI
SUNC-SSB-I01-API
SUNC-SSB-R05-ARI
SUNC-SSB-R01-API
SUNC-SSB-R02-API
SUNC-SSB-R03-API
SUNC-SSB-R04-API
SRNS-SSB-03
SRNS-SSB-04
DPV.03d
DPV.01d
CMN.01
CMN.08
CMN.09
SUELO URBANO
SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRAMITACIÓN [D.S.U.]
SUNC-SSB-R03-API
SUNC-SSB-R02-API
SUNC-SSB-R03-API
SUNC-SSB-R04-API
SUNC-SSB-I01-API
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO [ÁREAS DE REFORMA INTERIOR]
SUNC-SSB-R05-ARI
SUNC-SSB-I02-ARI
SUELO URBANIZABLE
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SRS-SSB-R01
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
SRNS-SSB-01
SRNS-SSB-02
SRNS-SSB-03
SRNS-SSB-04
SUELO NO URBANIZABLE
SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN
Vías Pecuarias Deslindadas
SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL
SISTEMAS GENERALES
ESPACIOS LIBRES
Área de Adecuación Recreativa
EQUIPAMIENTOS
Instalación Recreativo-Turística Colonización [POTSurCo]
SERVICIOS PÚBLICOS
COMUNICACIONES
DELIMITACIONES
Término Municipal
Viarios [Carácter Orientativo]
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SAN SEBASTIÁN DE LOS BALLESTEROS
Excmo. Ayuntamiento
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
OCTUBRE 2013
arquitectos Joaquín González Ramírez
Antonio González Ramírez
Mónica Granados Cabrera
plano de Ordenación Estructural
escala 1:2.000
capítulo Núcleo Urbano
código ORD_1.2.1_NU
título CLASIFICACIÓN DEL SUELO


DPV.03d
DPV.01d
SRNS-SSB-02
SRNS-SSB-01
SUNC-SSB-I02-ARI
SUNC-SSB-I01-API
ARQ.02
ARQ.01
SRS-SSB-R01
SUNC-SSB-R05-ARI
SRNS-SSB-03
SUNC-SSB-R01-API
SUNC-SSB-R02-API
SUNC-SSB-R03-API
SUNC-SSB-R04-API
SRNS-SSB-04
CMN.01
CMN.09
CMN.08
CO-3302
CO-3303
USOS GLOBALES
SUELO URBANO
Residencial
San Sebastián de los Ballesteros
IEA-01
IEA-02
IEA-03
IEA-04
IEA-05
IEA-06
IEA-07
SUNC-SSB-R01-API
SUNC-SSB-R02-API
SUNC-SSB-R03-API
SUNC-SSB-R04-API
SUNC-SSB-R05-ARI
Industrial
SUNC-SSB-I01-API
SUNC-SSB-I02-ARI
SUELO URBANIZABLE
Residencial
SRS-SSB-R01
Incompatible con Industrial y Turístico
SRNS-SSB-01
SRNS-SSB-02
SRNS-SSB-03
SRNS-SSB-04
SISTEMAS GENERALES
VIARIOS EXISTENTES
Carreteras Autonómicas
A-3052
Carreteras Provinciales
CO-3301
CO-3302
CO-3303
VIARIOS PROPUESTOS
Red Urbana
SG-VIA-P-SSB.01Viario Este
PECUARIO
Vías Pecuarias Deslindadas
DPV.01d Vereda de La Blanca
DPV.02d Colada del Camino de Gregorio
DPV.03d Abrevadero de los Puercos
Vías Pecuarias No Deslindadas
DPV.04nd Vereda del Madroñal
DPV.05nd Vereda del Tejar
DPV.06nd Vereda del Trapiche
CAMINOS EXISTENTES
Municipales
CMN.01 de La Carlota
Lobo
CMN.02 de la Cruz de Sánchez
CMN.03 de la Cruz del Barco
CMN.04 de la Majada Alta
CMN.05 de la Obra Pía
CMN.06 de la Trinidad
CMN.07 de las Majadillas
CMN.08 Quitapesares
CMN.09 de los Alamillos
CMN.10 al Pozo de los Puercos
CMN.11 Real de Écija
CMN.12 de Fernán Núñez
CMN.13 de La Rambla
CMN.14 de la Trocha
ESPACIOS LIBRES EXISTENTES
SG-EL-E-URB.01 Plaza del Fuero
SG-EL-E-URB.02 Jardines Piedra del
ESPACIOS LIBRES PROPUESTOS
SG-EL-P-URB.01 Parque Urbano Este
SG-EL-P-PUR.01 Parque Urbano Sureste
SG-EL-P-PUR.02 Parque Lineal Parte Norte
SG-EL-P-PUR.03 Parque Lineal Parte Sur
SG-EL-P-PUR.04 Parque Pozo de los Puercos
Área de Adecuación Recreativa
EQUIPAMIENTOS EXISTENTES
SG-EQ-E-SPS.01 Ayuntamiento
SG-EQ-E-SPS.02 Molino del Rey
SG-EQ-E-SPS.03 Centro de Día
SG-EQ-E-SPS.04 Consultorio
SG-EQ-E-SPS.05 Biblioteca y Centro Guadalinfo
SG-EQ-E-DDC.01 Colegio Santo Tomás de Aquino
SG-EQ-E-DPT.01 Campo de Fútbol y Pista Polideportiva
SG-EQ-E-DPT.02 Polideportivo
SG-EQ-E-DPT.03 Piscina Municipal
Instalación Recreativo-Turística Colonización [POTSurCo]
SER. PÚBLICOS E INFRA. EXISTENTES
SG-SI-E-SPU.01 Plaza de Abastos
SG-SI-E-SPU.02 Cementerio de la Inmaculada
SER. PÚBLICOS E INFRA. PROPUESTOS
SG-SI-P-SPU.01 Punto Limpio
SG-SI-P-IUB.01 EDAR [Ubicación Orientativa según POTSurCo]
PATRIMONIO
CATALOGACIÓN GENERAL
Arquitectónico
ARQ.01 Molino del Rey
ARQ.02 Pósito
DELIMITACIONES
Término Municipal
Viarios [Carácter Orientativo]
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SAN SEBASTIÁN DE LOS BALLESTEROS
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
OCTUBRE 2013
Joaquín González Ramírez
Antonio González Ramírez
Mónica Granados Cabrera
plano de Ordenación Estructural
escala 1:2.000
capítulo Núcleo Urbano
código ORD_1.2.2_NU
título USOS GLOBA SISTEMAS GENERALES Y PATRIMONIO


DPV.03d
SRNS-SSB-02
SRNS-SSB-01
SUNC-SSB-I02-ARI
SUNC-SSB-I01-API
SRS-SSB-R01
SUNC-SSB-R02-ARI
SUNC-SSB-R01-API
SRNS-SSB-03
SUNC-SSB-R02-API
SUNC-SSB-R03-API
SUNC-SSB-R04-API
SRNS-SSB-04
DPV.01d
CMN.01
CMN.08
CO.3302
CO.3303
CALIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO
CALIFICACIÓN PORMENORIZADA
SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUC RESIDENCIAL ZONA RIC INTENSIVO CAROLINO
SUC RESIDENCIAL ZONA RIE INTENSIVO ENSANCHE
SUC RESIDENCIAL ZONA REH EXTENSIVO HETEROGÉNEO
SUC RESIDENCIAL ZONA REC ENSANCHE CONTEMPORÁNEO
USOS GLOBALES
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
RESIDENCIAL
INDUSTRIAL
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
RESIDENCIAL
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL Y TURÍSTICO
SUELO NO URBANIZABLE
CARÁCTER NATURAL
EPLE DOMINIO PÚBLICO PECUARIO
INTERVENCIONES DE EJECUCIÓN ASISTEMÁTICA
Intervención Puntual de Viario
SISTEMAS
LOCALES
SUELO URBANO CONSOLIDADO
EXISTENTES
Equipamiento
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EXISTENTE
Equipamiento
PREVISTOS
Parques y Jardines [Carácter Orientativo]
Equipamiento [Carácter Orientativo]
Viario [Carácter Orientativo]
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
PLANIFICACIÓN VINCULANTE
Parques y Jardines
Equipamiento
Viario [Carácter Orientativo]
GENERALES
EXISTENTES
Espacios Libres
Comunicaciones. Vías Pecuarias
Equipamiento
Deportivo
Educacional
Servicios de Interés Público y Social
Servicios Públicos Urbanos
Instalación Recreativo-Turística Colonización [POTSurCo]
PREVISTOS
Espacios Libres
Área de Adecuación Recreativa
Servicios Públicos Urbanos
Viario Urbano
TIPOLOGÍAS
Unifamiliar Tradicional entre Medianeras
Unifamiliar Adosada
Unifamiliar Pareada
Unifamiliar Aislada
Unifamiliar Protección Pública
Plurifamiliar entre Medianeras
Plurifamiliar Protección Pública
OTRAS DETERMINACIONES
Alineación a Vial
Retranqueo Obligatorio
Altura de la Edificación
Ámbito con Oblig. de Viv. Protegida
PROTECCIÓN PATRIMONIAL
Arquitectónica
Etnológica
Urbanística
DELIMITACIONES
Término Municipal
Excmo. Ayuntamiento
Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
SAN SEBASTIÁN DE LOS BALLESTEROS
DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL
OCTUBRE 2013
arquitecto Joaquín González Ramírez
Antonio González Ramírez
Mónica Granados Cabrera
plano de Ordenación Completa
escala 1:2.000
capítulo Núcleo Urbano
código ORD_2.1.1_NU
título ORDENACIÓN
SISTEMAS Y ALINEACIONES

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbano No Consolidado · Área de Pl

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo		ivel de Densidad	Alta
Categoría de Suelo		úmero Máx. de Viviendas [uds]	29
Uso Global	Residencial	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	0
Área de Reparto	—	Coeficiente de Edificabilidad Bruta [m²t/m²]	0,75
Coeficientes de Ponderación	—	Edificabilidad Máx. [m²t]	3.684,62
Aprovechamiento Medio [m²t AOH/m²s AR]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	Exento
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²t]	0,00
Superficie Bruta [m²s]	4.912,82	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m²s]	0,00
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	4.912,82	Superficie Mín. de Equipamiento [m²s]	0,00
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	—	Superficie Mín. Total Dotaciones [m²s/100 m²t res.]	0,00

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. [%]	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Residencial	Unif. adosada	RU2	1,00	100	60	REC

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar el desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior.
Establecer continuidades viarias con la ciudad existente a fin de obtener estructuras manzanarias coherentes.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza "Residencial Ensanche Contemporáneo" [zona REC] sobre el ámbito. Permitir la conexión viaria de las calles Sabadell y Pozo del Agua Buena longitudinalmente en el área. Conectar el ámbito con un nuevo viario hacia la calle María Bofán. Al tratarse de un área de planeamiento incorporado procedente de la Delimitación de Suelo Urbano, se exime de la obligación de reserva para vivienda protegida y de las cesiones de equipamiento y parques y jardines. Respetar la directriz de los retranqueos de la calle Caños y Sabadell.

Otras Determinaciones

Latitud mínima de viarios: de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m.
Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 19 uds.
La ordenación grafiada es vinculante. Podrá ajustarse mediante el Estudio de Detalle previsto, sin reducir la latitud del viario propuesto.

Condiciones de Desarrollo y Programación

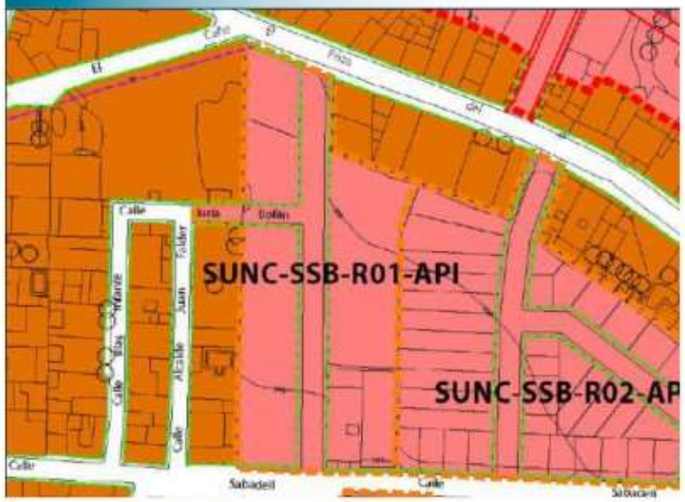
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Estudio de Detalle	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparc.

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R01-API

Ilustración



Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha::
13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbano No Consolidado · Área de Pl

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo		ivel de Densidad	Alta
Categoría de Suelo		úmero Máx. de Viviendas [uds]	39
Uso Global	Residencial	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	0
Área de Reparto	—	Coeficiente de Edificabilidad Bruta [m²t/m²]	0,75
Coeficientes de Ponderación	—	Edificabilidad Máx. [m²t]	4.890,76
Aprovechamiento Medio [m²t AOH/m²s AR]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	Exento
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²t]	0,00
Superficie Bruta [m²s]	6.521,01	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m²s]	0,00
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	6.521,01	Superficie Mín. de Equipamiento [m²s]	354,01
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	—	Superficie Mín. Total Dotaciones [m²s/100 m²t res.]	7,24

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. [%]	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Residencial	Unif. adosada	RU2	1,00	100	60	REC

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar el desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior.
Establecer continuidades viarias con la ciudad existente a fin de obtener estructuras manzanarias coherentes.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza "Residencial Ensanche Contemporáneo" [zona REC] sobre el ámbito.
Permitir la conexión viaria de las calles Sabadell y Pozo del Agua Buena longitudinalmente en el área.
Al tratarse de un área de planeamiento incorporado procedente de la Delimitación de Suelo Urbano, se exime de la obligación de reserva para vivienda protegida y de las cesiones de parques y jardines

Otras Determinaciones

Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 25 uds.
La ordenación grafiada es vinculante. Podrá ajustarse mediante el Estudio de Detalle previsto.

Condiciones de Desarrollo y Programación

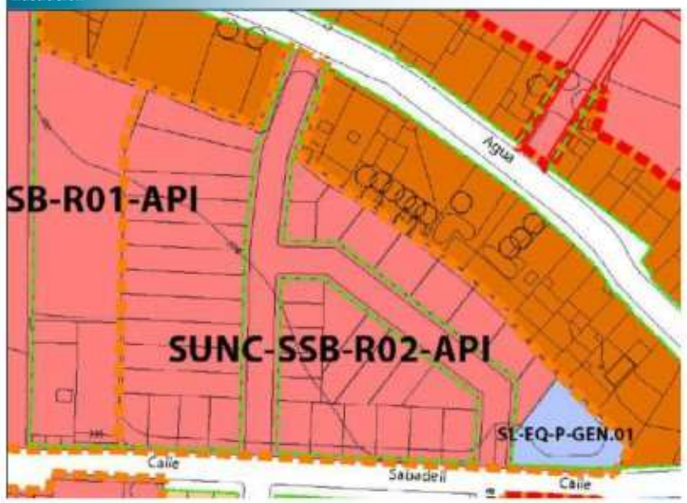
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Estudio de Detalle	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparc.

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R02-API

Ilustración



Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbano No Consolidado · Área de Pl

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo		ivel de Densidad	Alta
Categoría de Suelo		úmero Máx. de Viviendas [uds]	25
Uso Global	Residencial	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	0
Área de Reparto	—	Coeficiente de Edificabilidad Bruta [m²t/m²]	0,75
Coeficientes de Ponderación	—	Edificabilidad Máx. [m²t]	3.190,79
Aprovechamiento Medio [m²t AOH/m²s AR]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	Exento
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²t]	0,00
Superficie Bruta [m²s]	4.254,39	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m²s]	0,00
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	4.254,39	Superficie Mín. de Equipamiento [m²s]	0,00
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	—	Superficie Mín. Total Dotaciones [m²s/100 m²t res.]	0,00

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. [%]	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Residencial	Unif. adosada	RU2	1,00	—	60	REC, REH
Residencial	Unif. aislada	RU4	1,15	—		

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar el desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior. Solo a los efectos de validar la viabilidad de las viviendas existentes en el flanco este del ámbito, será de aplicación la ordenanza REH, con un entendimiento flexible de sus parámetros urbanísticos.
Establecer continuidades viarias con la ciudad existente y del área con los ámbitos de reciente urbanización hacia el este a fin de obtener estructuras manzanarias coherentes.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza "Residencial Ensanche Contemporáneo" [zona REC] sobre el ámbito, con la salvedad indicada en los objetivos anteriores. Permitir la conexión viaria de las calles Sabadell y Paseo del Carril longitudinalmente en el área. Asegurar la continuidad de la alineación de la calle Sabadell a ambos lados del ámbito. Conectar el ámbito con un nuevo viario hacia la calle Diputada Amelina Costa. Al tratarse de un área de planeamiento incorporado procedente de la Delimitación de Suelo Urbano, se exime de la obligación de reserva para vivienda protegida y de las cesiones de equipamiento y parques y jardines.

Otras Determinaciones

Latitud mínima de viarios: de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m.
Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 16 uds.
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo. Podrá ajustarse mediante el Estudio de Detalle previsto, sin reducir la latitud del viario propuesto.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Estudio de Detalle	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparc.

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R03-API

Ilustración

Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha:: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbano No Consolidado · Área de Pl

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo		ivel de Densidad	Alta
Categoría de Suelo		úmero Máx. de Viviendas [uds]	12
Uso Global	Residencial	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	0
Área de Reparto	—	Coeficiente de Edificabilidad Bruta [m²t/m²]	0,75
Coeficientes de Ponderación	—	Edificabilidad Máx. [m²t]	1.597,67
Aprovechamiento Medio [m²t AOH/m²s AR]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	Exento
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²t]	0,00
Superficie Bruta [m²s]	2.130,22	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m²s]	0,00
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	2.130,22	Superficie Mín. de Equipamiento [m²s]	0,00
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	—	Superficie Mín. Total Dotaciones [m²s/100 m²t res.]	0,00

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. [%]	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Residencial	Unif. adosada	RU2	1,00	100	60	REC

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar el desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior.
Ajustar la delimitación del ámbito de planeamiento de la Delimitación de Suelo Urbano anterior y actualizarlo a la realidad existente.
Establecer continuidades viarias con la calle Diputada Amelina Costa.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza "Residencial Ensanche Contemporáneo" [zona REC] sobre el ámbito.
Al tratarse de un área de planeamiento incorporado procedente de la Delimitación de Suelo Urbano, se exime de la obligación de reserva para vivienda protegida y de las cesiones de equipamiento y parques y jardines.

Otras Determinaciones

Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 8 uds.
La ordenación grafiada tiene carácter orientativo. Podrá ajustarse mediante el Estudio de Detalle previsto.

Condiciones de Desarrollo y Programación

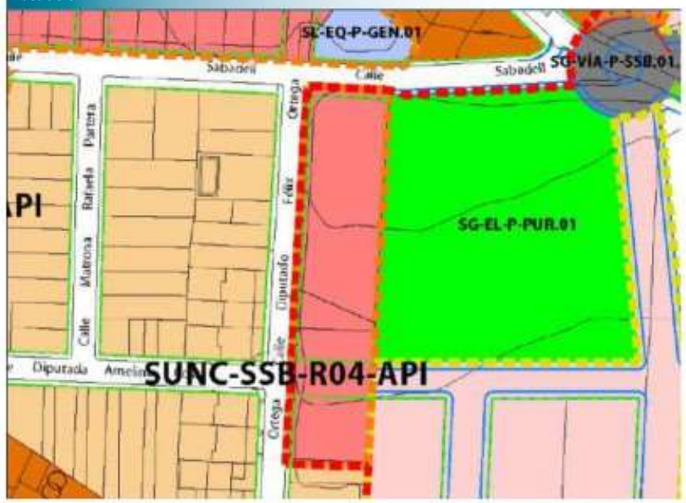
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Estudio de Detalle	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparc.

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R04-API

Ilustración



Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha:: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbano No Consolidado · Área de Re

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo		ivel de Densidad	Media
Categoría de Suelo		úmero Máx. de Viviendas [uds]	121
Uso Global	Residencial	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	38
Área de Reparto	AR-SUNC-01	Coeficiente de Edificabilidad Bruta [m²t/m²]	0,60
Aprovechamiento Medio [m't AOH/m²s AR]	0,332235	Edificabilidad Máx. [m²t]	14.503,43
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	13.850,77	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	30
Exceso del Sector [m²t AOH]	4.873,83	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²t]	4.351,03
Superficie Bruta [m²s]	27.018,38	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m²s]	2.701,84
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	24.172,38	Superficie Mín. de Equipamiento [m²s]	1.740,41
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	14.669 + 2.846	Superficie Mín. Total Dotaciones [m's/100 m²t res.]	30

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. [%]	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Residencial	Unif. adosada	RU2	1,00	70	45	REC
Residencial	Unif. prot. pública	RU5	0,85	30		

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar con tejido residencial el vacío generado por las traseras de las edificaciones que presentan fachada a las calles Olivar, de la Fuente y el Pozo del Agua Buena.
Establecer nuevos conexiones capilares que mejoren la movilidad interior en el área.
Implantar la edificación de manera que resuelva la imagen degradada que presenta el borde este del núcleo urbano en el entorno.

Criterios

Atender a las conexiones transversales establecidas con las calles "de la Fuente" y "del Pozo del Agua Buena" en el planeamiento de desarrollo previsto. Disponer las dotaciones en posición central respecto de la ordenación pormenorizada del área. Permitir un sistema libre peatonal longitudinal que discurra desde el Pozo situado al sur del ámbito en dirección a la Fuente de San Rafael. Participar en la consecución del sistema general viario "Viario Este" [SG-VÍA-P-SSB.01.] , del sistema general de espacios libres "Pozo de los Puercos" [SG-EL-P-PUR.04]y ceder el suelo correspondiente al sistema general "Parque Urbano Este" [SG-EL-P-URB.01].

Otras Determinaciones

Latitud mínima de viarios: de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m. Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 73 uds.
La latitud mínima de los viarios de conexión del área con el suelo urbano consolidado será de 9,00 m como mínimo, siempre que los espacios intersticiales lo permitan.
La ordenación grafiada es vinculante respecto a la directriz de los viarios y al número de conexiones del ámbito con la ciudad existente. El planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Plan Parcial	Segundo Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparc.

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-R05-ARI

Ilustración

Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha:: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbano No Consolidado · Área de Pl

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo		ivel de Densidad	—
Categoría de Suelo		úmero Máx. de Viviendas [uds]	—
Uso Global	Industrial	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	—
Área de Reparto	—	Coeficiente de Edificabilidad Bruta [m²t/m²]	0,60
Aprovechamiento Medio [m't AOH/m²s AR]	—	Edificabilidad Máx. [m²t]	3.908,59
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	—
Exceso del Sector [m²t AOH]	—	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²t]	—
Superficie Bruta [m²s]	6.514,31	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m²s]	0,00
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	6.514,31	Superficie Mín. de Equipamiento [m²s]	0,00
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	—	Superficie Mín. Total Dotaciones [%/m²s ámbito]	0,00

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. [%]	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Industrial	Almacenamiento	AE1	0,50	100	—	IAL

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar la ejecución del desarrollo urbanístico procedente del planeamiento anterior.
Establecer la continuidad viaria pendiente de ejecutar con la ciudad existente y del área con el ámbito planificado a largo plazo hacia el oeste, a fin de obtener estructuras manzanarias coherentes.

Criterios

Será de aplicación la Ordenanza "Industria de Almacenamiento" [zona IAL] sobre el ámbito.
Permitir la conexión viaria con la calle de la Fuente. Conectar el ámbito con un nuevo viario hacia el ámbito no sectorizado hacia el oeste [SRNS-SSB-02].
Queda eximido de cesión de parques y jardines y de equipamientos en virtud de la ejecución ya iniciada en el ámbito con origen en la DSU.

Otras Determinaciones

Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 20 uds.
Las actividades que se desarrollen en este ámbito deberán cumplir los objetivos de calidad acústica de la zona donde se encuentra con objeto de respetar los niveles acústicos permitidos en el espacio interior de las piezas habitables de los edificios residenciales.

Condiciones de Desarrollo y Programación

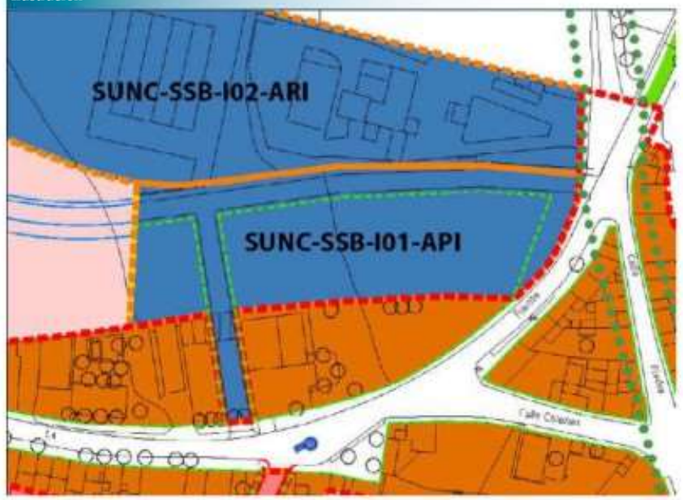
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	—	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	—

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-I01-API

Ilustración



Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha:: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbano No Consolidado · Área de Re

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo		ivel de Densidad	—
Categoría de Suelo		úmero Máx. de Viviendas [uds]	—
Uso Global	Industrial	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	—
Área de Reparto	AR-SUNC-02	Coeficiente de Edificabilidad Bruta [m²t/m²]	0,65
Aprovechamiento Medio [m̓t AOH/m²s AR]	0,376464	Edificabilidad Máx. [m²t]	7.035,63
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	4.924,94	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	—
Exceso del Sector [m²t AOH]	850,07	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²t]	—
Superficie Bruta [m²s]	10.824,04	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m²s]	1.082,40
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	10.824,04	Superficie Mín. de Equipamiento [m²s]	432,96
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	2.258,05 + 0,00	Superficie Mín. Total Dotaciones [%/m²s ámbito]	14

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cod. de Tipología	Coef. de Ponderac.	Distrib. Aprov. [%]	Densidad [viv/Ha]	Ordenanza
Industrial	Cualificada	AE2	0,70	100	—	—

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Regularizar y reformar interiormente el entorno de este área, que incluye la implantación de la Cooperativa Olivarera existente de San Sebastián de los Ballesteros, toda vez que en la actualidad se mantienen usos industriales agrarios vinculados a la explotación del olivar.
Conseguir un espacio industrial ordenado en sus accesos y reducir el impacto visual y paisajístico del área dada su cercanía al núcleo tradicional, renovando y mejorando su imagen exterior. Afrontar la demanda de espacios para actividades económicas.

Criterios

Establecer los viarios interiores precisos y la localización de las dotaciones mediante el planeamiento de desarrollo previsto; en el caso de los suelos reservados a parques y jardines, deberán localizarse solapados a la banda de conexión con el sector de suelo urbanizable no sectorizado SRNS-SSB-02.
Integrar las edificaciones y espacios industriales existentes en la ordenación pormenorizada del ámbito.
La cesión de suelo correspondiente a equipamiento podrá ser sustituida totalmente por su valor en metálico, según lo previsto en el artículo 55.3 de la LOUA.

Otras Determinaciones

Latitud mínima de viarios: de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m.
Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 36 uds.

Condiciones de Desarrollo y Programación

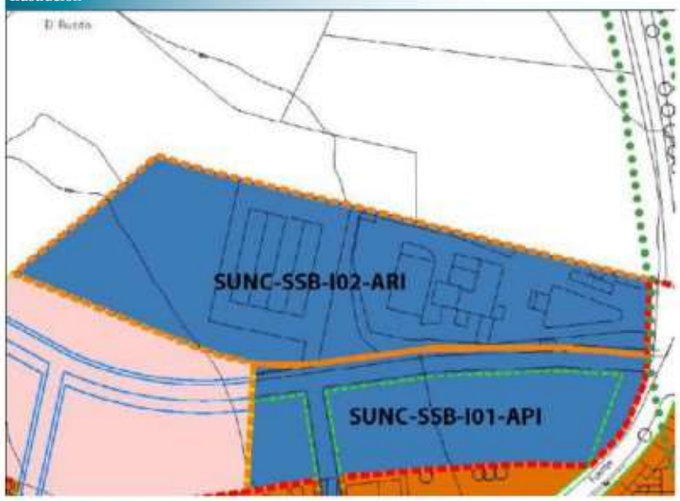
Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Plan Parcial o Estudio de Detalle	Primer Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparc.

Identificación

San Sebastián

SUNC-SSB-I02-ARI

Ilustración



Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha:: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbanizable Sectorizado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo		ivel de Densidad	Media-baja
Categoría de Suelo		úmero Máx. de Viviendas [uds]	72
Uso Global	Residencial	Número Mín. de Viviendas con destino VP [uds]	26
Área de Reparto	AR-SRS-01	Coeficiente de Edificabilidad Bruta [m²t/m²]	0,45
Aprovechamiento Medio [m't AOH/m²s AR]	0,396573	Edificabilidad Máx. [m²t]	9.677,70
Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado [m²t]	10.943,10	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [%]	30
Exceso del Sector [m²t AOH]	1.347,22	Edificabilidad Mín. Residencial con destino VP [m²t]	2.903,31
Superficie Bruta [m²s]	24.197,02	Superficie Mín. de Parques y Jardines [m²s]	2.419,70
Superficie de Suelo con Aprovechamiento [m²s]	21.506,00	Superficie Mín. de Equipamiento [m²s]	1.161,32
Sistemas Generales Adscritos + Incluidos [m²s]	3.3976,16 + 0,00	Superficie Mín. Total Dotaciones [m's/100 m²t res.]	30

Ordenación Pormenorizada

Uso Pormenorizado	Tipología	Cód. de Tipología	Densidad [viv/Ha]	Distrib. Aprov. [%]	Coef. de Ponderac.	Apr. Obj. Máx. [m²t]
Residencial	Unif. adosada	RU2	35	30	1,00	3.266,60
Residencial	Unif. pareada	RU3		20	1,10	2.395,50
Residencial	Unif. aislada	RU4		20	1,15	2.504,39
Residencial	Unif. prot. pública	RU5		30	0,85	2.776,61

Objetivos y Criterios de la Ordenación

Objetivos

Completar con tejido residencial el vacío existente entre el Núcleo Urbano y la vía CO-3303; se trata de suelos con una elevada capacidad de acogida para uso residencial debido a la proximidad al centro urbano y a una adecuada topografía. Garantizar en la ordenación del planeamiento de desarrollo previsto las conexiones viarias con el ámbito contiguo SRNS-SSB-01. Conformar adecuadamente la imagen urbana de estos nuevos desarrollos hacia la vía CO-3303. Afrontar la demanda de vivienda protegida.

Criterios

Basar la ordenación pormenorizada que se proponga en un crecimiento apoyado en la urdimbre ortogonal contigua del núcleo originario de San Sebastián de los Ballesteros. Replicar en el noroeste del sector la morfología que de forma simétrica se produce en el entorno de la Plaza del Fuero, de forma que se obtengan espacios dotacionales locales centrales. El sector participará en la consecución de los sistemas generales de espacios libres "Parque Lineal · Tramo Norte" [SG-EL-P-PUR.02] y "Parque Lineal · Tramo Sur" [SG-EL-P-PUR.03].

Otras Determinaciones

Latitud mínima de viarios: de sentido único: 6,60 m; de doble sentido: 9,60 m.
Número mínimo de plazas de aparcamiento público en superficie: 49 uds.
La ordenación grafiada es orientativa respecto a la directriz de los viarios y a las conexiones con la ciudad existente y el ámbito contiguo por el norte.
El planeamiento de desarrollo que contenga la ordenación detallada especificará los plazos para el inicio y terminación de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Condiciones de Desarrollo y Programación

Sistema de Actuación	Fig. de Planeamiento	Programación	Iniciativa	Ejecución	Otros
Compensación	Plan Parcial	Segundo Cuatrienio	Privada	4 años	Proy. Urb. + Proy. Reparc.

Identificación

San Sebastián

SRS-SSB-R01

Ilustración

Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha:
13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta [m²s]	18.591,37

Determinaciones de la Ordenación Estructural

Usos Incompatibles

Industrial
Turístico

Condiciones para la Sectorización

Se deberá sectorizar en un único ámbito de planeamiento
Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General.
Debe haberse obtenido los sistemas viarios mediante las actuaciones previstas en IEA-06 e IEA-07 como condición para su sectorización.
Además, deben encontrarse garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica en condiciones óptimas de funcionamiento.

Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales

Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización.
Disponer la implementación del sistema general de espacios libres en proporción a la ratio municipal.
Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales planificadas para el ámbito.

Determinaciones de la Ordenación No Estructural

Objetivos

Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General.
Satisfacer la demanda futura de uso residencial de densidad media o media-baja a largo plazo.

Criterios

Basar la ordenación pormenorizada que se proponga en un crecimiento apoyado en la urdimbre ortogonal contigua del núcleo originario de San Sebastián de los Ballesteros.
Conformar una imagen volumétricamente ordenada respecto de la carretera CO-3303.

Otras Determinaciones

El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización.
Las Intervenciones de Ejecución Asistemática asociadas [IEA-06 e IEA-07] deben ejecutarse previa o simulataneamiente al propio ámbito.

Identificación

San Sebastián

SRNS-SSB-01

Ilustración

Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta [m²s]	36.690,47

Determinaciones de la Ordenación Estructural

Usos Incompatibles

Industrial
Turístico

Condiciones para la Sectorización

Se podrá sectorizar en dos ámbitos de planeamiento como máximo.
Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. Además, deben encontrarse garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica en condiciones óptimas de funcionamiento.

Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales

Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización.
Disponer la implementación del sistema general de espacios libres en proporción a la ratio municipal.
Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales planificadas para el ámbito.

Determinaciones de la Ordenación No Estructural

Objetivos

Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General.
Satisfacer la demanda futura de uso residencial de densidad media o media-baja a largo plazo.

Criterios

Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente y la prevista por el sector contiguo SUNC-SSB-I01-API.
Conformar adecuadamente la imagen urbana del ámbito, de manera que suponga el menor impacto visual y paisajístico y se sigan preservando los valores de la unidad ambiental de "El Ruedo".
Sellar los linderos traseros de las parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proponga.

Otras Determinaciones

El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización.
Las Intervenciones de Ejecución Asistemática asociadas [IEA-01, IEA-02, IEA-03, IEA-04 e IEA-05] deben ejecutarse previa o simulataneamiente al propio ámbito.

Identificación

San Sebastián

SRNS-SSB-02

Ilustración

Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria Interventora

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta [m²s]	31.612,68

Determinaciones de la Ordenación Estructural

Usos Incompatibles

Industrial
Turístico

Condiciones para la Sectorización

Se podrá sectorizar en dos ámbitos de planeamiento como máximo.
Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. Además, deben encontrarse garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica, en condiciones óptimas de funcionamiento.
Debe haberse obtenido los sistemas generales viarios previstos [SG-VÍA-P-SSB.01] como condición para su sectorización.

Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales

Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización.
Disponer la implementación del sistema general de espacios libres en proporción a la ratio municipal.
Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales planificadas para el ámbito.

Determinaciones de la Ordenación No Estructural

Objetivos

Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General.
Satisfacer la demanda futura de uso residencial de densidad media o media-baja a largo plazo.

Criterios

Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente y con la del ámbito contiguo SUNC-SSB-R05-ARI.
Velar por la consecución de una imagen homogénea y volumétricamente ordenada respecto del frente sur con el sistema general "Viario Este" [SG-VÍA-P-SSB.01], con el flanco oeste con el viario transversal del área SUNC-SSB-R05-ARI contiguo y con el extremo este de la calle Piedra del Lobo. Se procurará separar la edificación del ámbito del sistema general "Viario Este" [SG-VÍA-P-SSB.01] con la disposición adecuada de los espacios libres.
Sellar los linderos traseros de las parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proponga.

Otras Determinaciones

El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización.
Será necesaria una intervención arqueológica preventiva previa a cualquier actuación de urbanización, incluyendo la de viales, conforme al artículo 19 de las Normas Específicas de los Elementos Protegidos contenidas en el Documento Catálogo del Plan.
El instrumento de planeamiento que desarrolle este ámbito deberá resolver, con carácter previo, la modificación del trazado del tramo afectado de la vereda de la Blanca. La ordenación pormenorizada deberá considerar la creación de zonas de transición acústica entre el sector y el campo de fútbol, cuya dimensión deberá justificarse en base a estudios de amortiguación de sonidos en el espacio.

Identificación

San Sebastián

SRNS-SSB-03

Ilustración

Ortofotografía

Aprobado Provisionalmente por Acuerdo Plenario de fecha:: 13 de diciembre de 2013
Fdo: La Secretaria - Interventora

Suelo Urbanizable No Sectorizado

Ordenación Estructural

Clasificación de Suelo	Urbanizable
Categoría de Suelo	No Sectorizado
Superficie Bruta [m²s]	13.679,78

Determinaciones de la Ordenación Estructural

Usos Incompatibles

Industrial
Turístico

Condiciones para la Sectorización

Se deberá sectorizar en un único ámbito de planeamiento como máximo.
Se podrá proceder a la sectorización una vez transcurridos 8 años desde la Aprobación Definitiva del Plan General. Además, deben encontrarse garantizadas las conexiones a las redes de infraestructura de abastecimiento de agua, saneamiento y depuración y energía eléctrica en condiciones óptimas de funcionamiento.

Criterios para la Disposición de los Sistemas Generales

Verificar las condiciones de interconexión con los sistemas generales de infraestructuras en el momento de la sectorización.
Disponer la implementación del sistema general de espacios libres en proporción a la ratio municipal.
Ubicar los sistemas generales de equipamientos que resultaran inscritos en relación con las vías principales planificadas para el ámbito.

Determinaciones de la Ordenación No Estructural

Objetivos

Preservar los suelos de actuaciones no acordes con el Plan General.
Satisfacer la demanda futura de uso residencial de densidad media o edio-baja a largo plazo.

Criterios

Disponer del sistema viario en continuidad con la trama existente, dotando de continuidad a la calle Diputada Amelina Costa.
Sellar los linderos traseros de las parcelas existentes contiguas con el nuevo tejido edificatorio que se proponga.

Otras Determinaciones

El régimen del suelo será el de no urbanizable de carácter natural hasta que se apruebe el Plan de Sectorización. La ordenación grafiada es orientativa respercto de la directriz y latitud de los viarios.
Será necesaria una intervención arqueológica preventiva previa a cualquier actuación de urbanización, incluyendo la de viales, conforme al artículo 19 de las Normas Específicas de los Elementos Protegidos contenidas en el Documento Catálogo del Plan.

Identificación

San Sebastián

SRNS-SSB-04

Ilustración

Ortofotografía

Anexo 2. Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Sebastián de Los Ballesteros

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de San Sebastián de los Ballesteros

Equipo Redactor:
UTE FOP-MHF
Arq. Fernando Osuna Pérez
Arq. Miguel Huertas Fernández
Colaboradores:
D. Francisco Ansio Ortega
Dña. Cristina Aroca Escobar
D. Joaquín Sag Lesmes
D. Juan Luis Mejías Cobos
Dirección y coordinación:
D. José Luis Nicolau Franco
Dª. María José Porres Oliva
Asistencia:
Sistema de Información Geográfica y Estadística (SIGE) de la Diputación de Córdoba
Promotores:
Excmo. Ayuntamiento de San Sebastián de Los Ballesteros
Excma. Diputación de Córdoba

S.S. DE LOS BALLESTEROS

PMVS

2019-2024

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de S. Sebastián de los Ballesteros

¿Qué es un PMVS?

Se trata de un documento que recoge las necesidades de vivienda de los habitantes del municipio y detalla las medidas que debe acometer la administración para satisfacer esta demanda.

Objetivo del Plan

Garantizar el acceso a una vivienda digna y de calidad a la ciudadanía en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas.

Contenido del PMVS

El determinado en los artículos 10.3, 11, 13.2, 19.2 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda vigente, según 3 bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos.
- Estrategias y programa de actuación.

S. Sebastián de los Ballesteros, Junio de 2019

S.S. DE LOS BALLESTEROS
PMVS
2019-2024

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de S. Sebastián de los Ballesteros

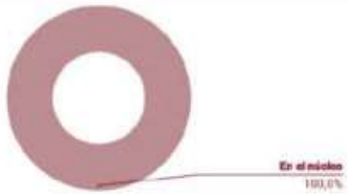


Figura.05_ Población residente en núcleos de población y en diseminados.
Fuente: IECA. Padrón Municipal (2016)

Figura.12_ Número de familias en situación de riesgo de exclusión social.
Fuente: Instituto Provincial de Bienestar Social (2018).

Figura.17_ Número Total de Viviendas.
Fuente: Catastro Urbano (2016)

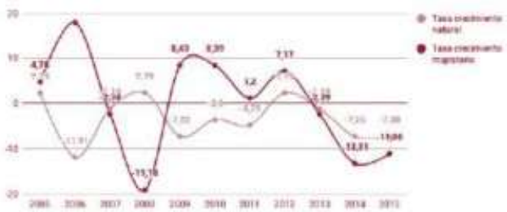


Figura.06_ Componentes del crecimiento demográfico. Tasa de crecimiento natural y migratorio.
Fuente: IECA.

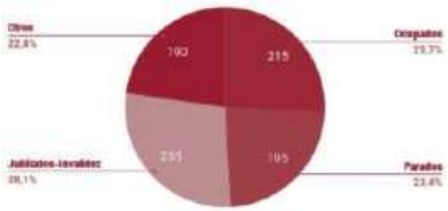


Figura.13_ Número de personas según su situación laboral.
Fuente: INE. Censo 2011

Figura.18_ Número de viviendas según tipo de edificio.
Fuente: Dirección General del Catastro.

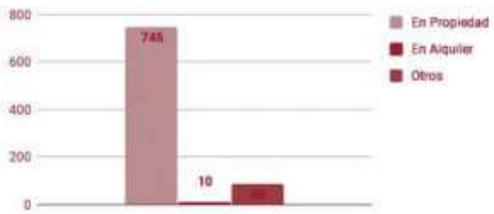


Figura.10_ Número de personas según régimen de tenencia de la vivienda.
Fuente: INE. Censo 2011.

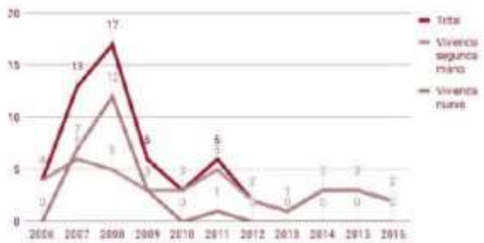


Figura.16_ Transacciones inmobiliarias en el periodo 2006-2016.
Fuente: Ministerio de Fomento. Ámbito: Municipio.

S. Sebastián de los Ballesteros, Junio de 2019

S.S. DE LOS BALLESTEROS
PMVS
2019-2024

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de S. Sebastián de los Ballesteros

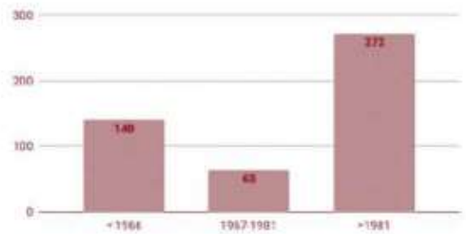


Figura.20_ Número de viviendas según la fecha de construcción.
Fuente: Catastro Urbano (2016). Ámbito: Núcleo.

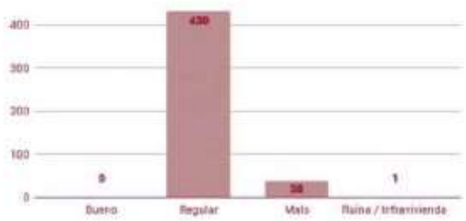


Figura.24_ Número de viviendas según calidad de la construcción.
Fuente: Catastro urbano, 2016.

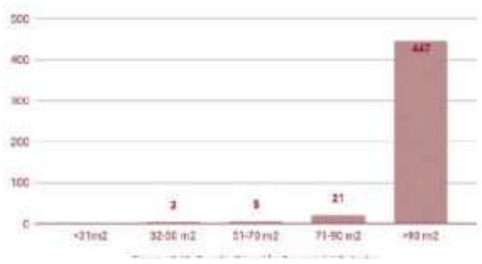


Figura.21_ Número de viviendas según su superficie media construida.
Fuente: Catastro Urbano, 2016

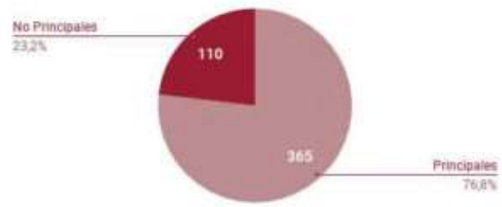


Figura.27_ Viviendas según el tipo de ocupación (núcleo).
Fuente: Padrón Municipal. Dirección General del Catastro, 2016.

Figura.28_ Número viviendas vacías.
Fuente: INE. Censo 2011.

Figura.30_ Número de solares.
Fuente: Dirección General del Catastro, 2015. Ámbito núcleo

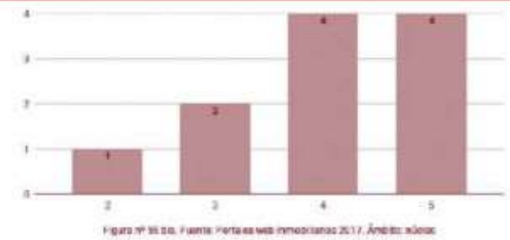


Figura.33_ Número de viviendas en venta clasificado por el número de habitaciones.
Fuente: Portales Web Inmobiliarios, 2017. Ámbito Núcleo

Figura.35_ Viviendas Protegidas según tipo iniciativa: pública o privada.
Fuente: Ayuntamiento (2018). Ámbito: núcleo.

	A rehabilitar	Infravivienda	Ruina
Nº viviendas	58	7	4

Estado de la edificación

S. Sebastián de los Ballesteros, Junio de 2019

S.S. DE LOS BALLESTEROS
PMVS
2019-2024

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de S. Sebastián de los Ballesteros

Referencia catastral	Superficie parcela
9290445UG3698N	95 m²
9290446UG3698N	64 m²
9290454UG3698N	152 m²
9290455UG3698N	156 m²
9290803UG3699S	359 m²
9492114UG3699S	6389 m²

Patrimonio Municipal de suelo

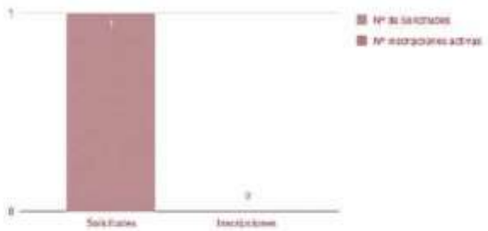


Fig.37_Solicitudes y estado de las inscripciones en el registro municipal de demandantes de vivienda protegida
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Octubre 2018

Resumen:

808 habitantes

Crecimiento población negativo 23,4% de paro

4 familias en riesgo de exclusión social

475 viviendas existentes

~259 viviendas previstas por planeamiento

123 solares

67 viviendas vacías

203 viviendas anteriores a 1980

38 viviendas de calidad constructiva mala

58 viviendas a rehabilitar

4 viviendas en ruina

7 infraviviendas

6 solares de titularidad pública

38 VPO reserva SSB-R05 en SUnC

26 VPO reserva SSB-R01 en SRS

1 solicitante de VPO

Conclusión 1:

DEMANDANTES. La demanda de vivienda protegida es escasa o nula siendo la reserva de suelo según planeamiento urbanístico muy superior a la demanda de VPO existente.

Conclusión 2:

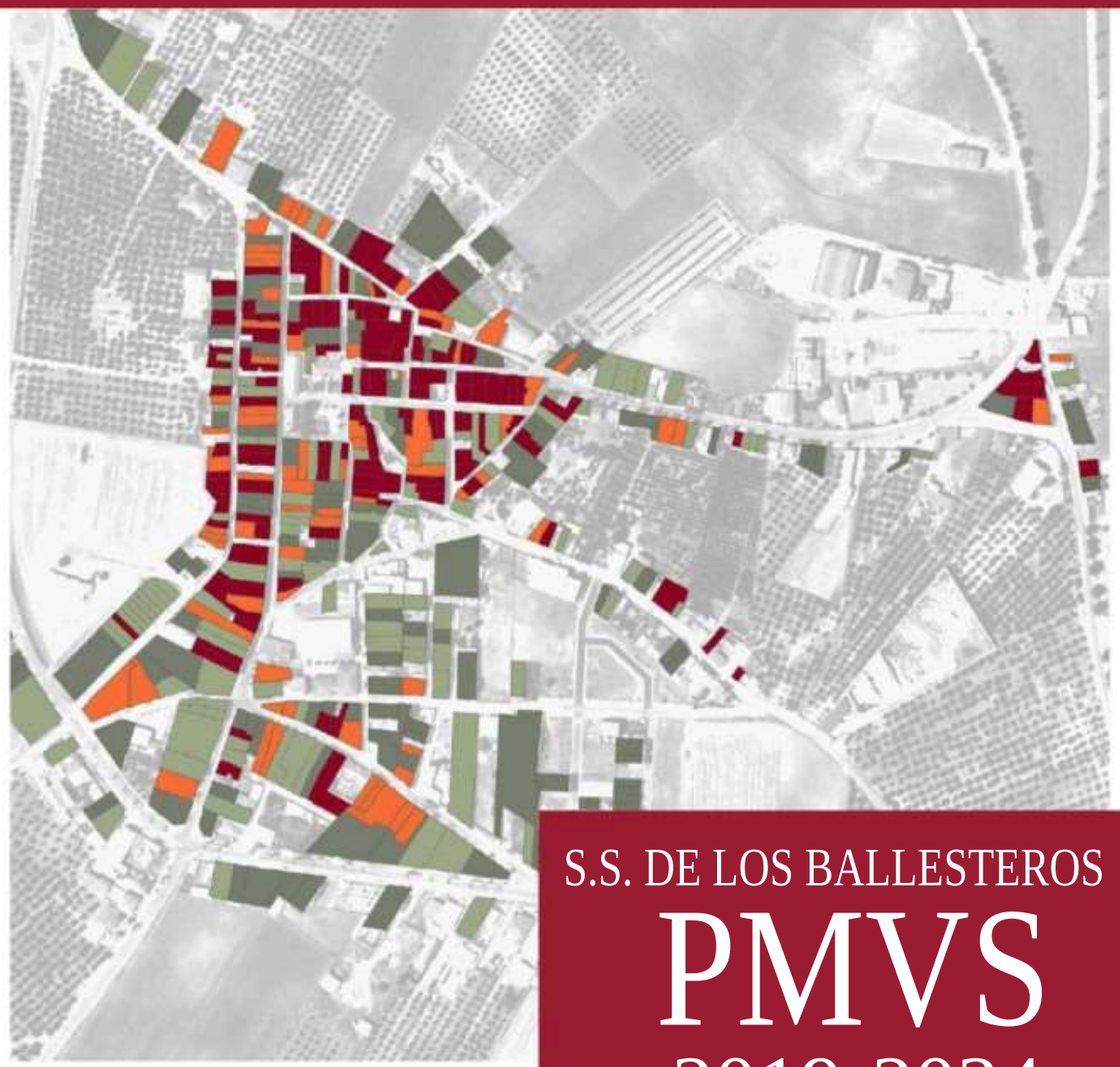
ESTADO DE LA VIVIENDA. Es necesario intervenir en diversos inmuebles.

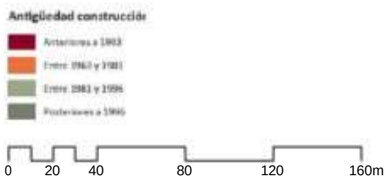
Se detecta que alrededor del 12 % de los inmuebles existentes necesitan ser rehabilitados.

S. Sebastián de los Ballesteros, Junio de 2019

S.S. DE LOS BALLESTEROS
PMVS
2019-2024

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de S. Sebastián de los Ballesteros





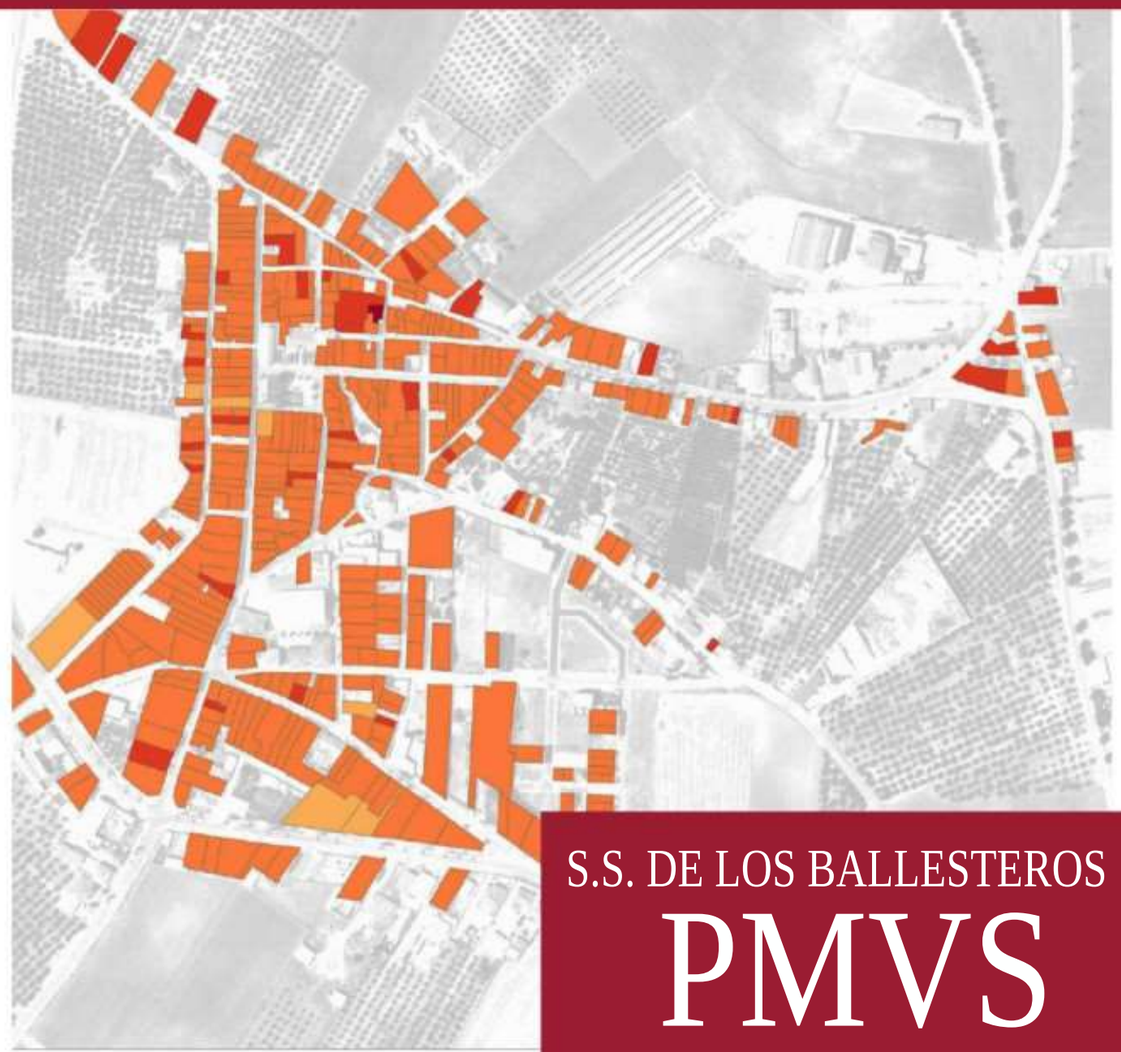
Plano.15_ Antigüedad de la construcción y reformas.
Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro.

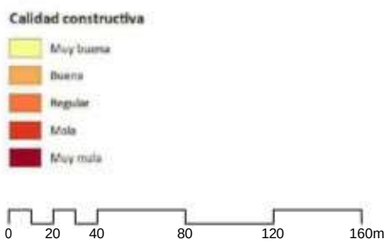
S.S. DE LOS BALLESTEROS

PMVS

2019-2024

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de S. Sebastián de los Ballesteros





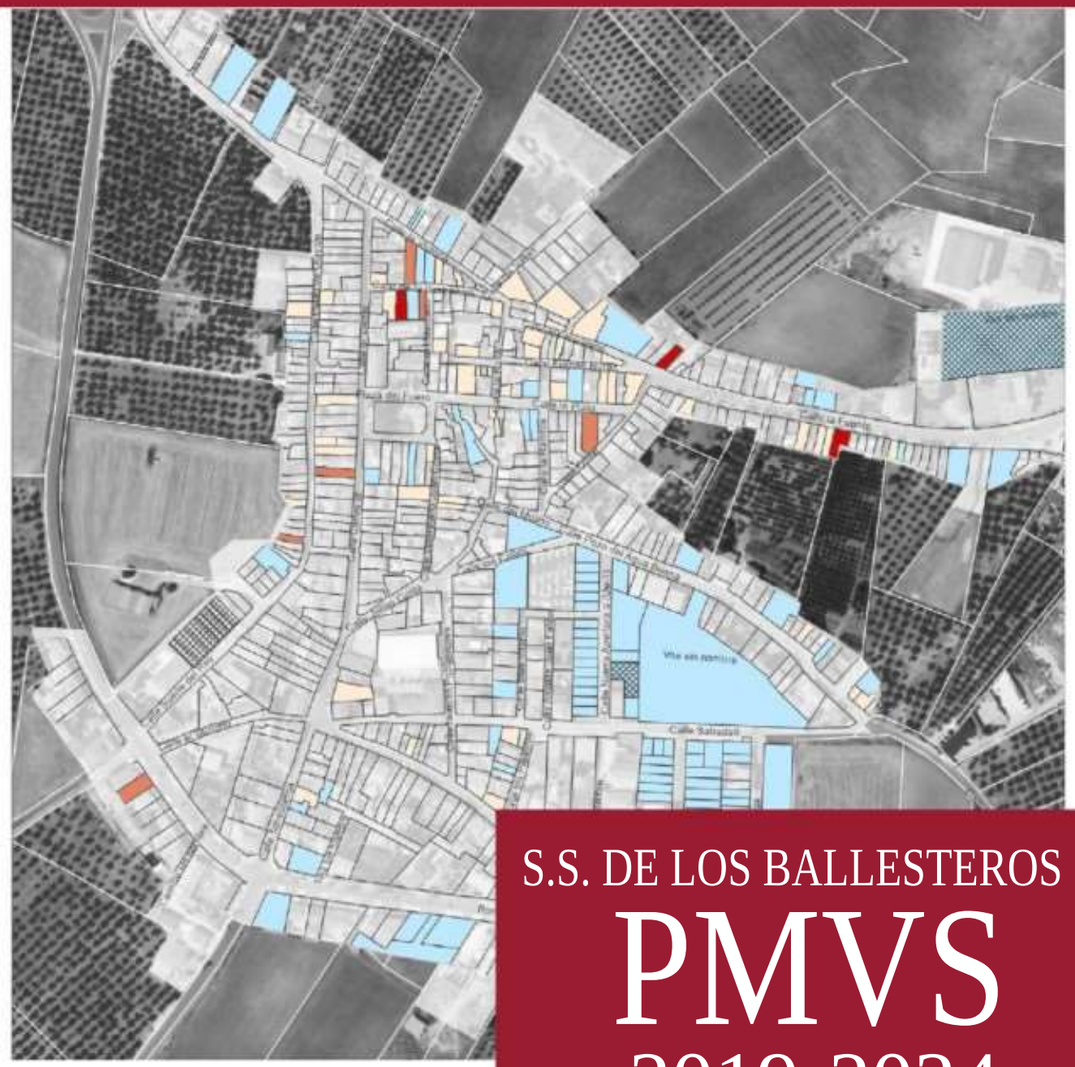
Plano.13_ Calidad constructiva de la vivienda.
Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y EIEL.

S.S. DE LOS BALLESTEROS

PMVS

2019-2024

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de S. Sebastián de los Ballesteros



Estado de la Vivienda
- Rehabilitación
- Rehabilitación Pública
- Infravivienda
- Infravivienda Pública
- Ruina
- Ruina Pública
- Solar
- Solar Público
- Resto de Inmuebles
- Resto de Inmuebles Públicos

0 50 100 200 Metros

Plano.06_ Estado de la Vivienda.
Fuente: Elaboración propia, 2018.

S.S. DE LOS BALLESTEROS

PMVS

2019-2024

Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de S. Sebastián de los Ballesteros

Actuaciones a valorar			Programación prevista por el PMVS				
Cód. Propuesta de Actuación	Propuesta de Actuación	Valoración de la propuesta del PMVS	2019	2020	2021	2022	2023
P.A.1.4	Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas	4.000,00 €	X	X	X	X	X
P.A.2.1	Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler	7.000,00 €	X	X	X	X	X
P.A.2.4	Procedimientos de adjudicación según ordenanzas	2.000,00 €		X			X
P.A.3.2A	Promoción de solares municipales	628.017,18 €		X	X	X	
P.B.1.1	Eliminación de infravivienda	210.140,00 €	X				X
P.B.2.2A	Rehabilitación de viviendas de titularidad privada	556.800,00 €		X		X	

EL PRESUPUESTO INCLUYE:

SUBVENCIONES
+
INICIATIVA MUNICIPAL
+
INICIATIVA PRIVADA

TOTAL PMVS DE SAN SEBASTIÁN DE LOS BALLESTEROS

1.407.957,18 Euros

S. Sebastián de los Ballesteros, Junio de 2019

S.S. DE LOS BALLESTEROS
PMVS
2019-2024