

Montoro_2023-2027 PMVS



Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

(enero de 2023)

Equipo Redactor:

Fernando Osuna Pérez

José Manuel Izquierdo Segovia

Promotores:



Excmo. Ayuntamiento de Montoro



Excma. Diputación de Córdoba

Departamento de Vivienda e Intermediación Hipotecaria

Montoro_2023-2027 PMVS

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

(enero de 2023)

Equipo Redactor:

Fernando Osuna Pérez
José Manuel Izquierdo Segovia

Promotores:



Excmo. Ayuntamiento de Montoro



Excma. Diputación de Córdoba

Departamento de Vivienda e Intermediación Hipotecaria



ÍNDICE

I.MEMORIA

1. Introducción

1.1. Antecedentes

1.2. Marco legislativo

1.3. Objetivo del PMVS

1.4. Estructura del PMVS

1.5. Contenido del PMVS

2. Documento de información y diagnóstico

2.1. Análisis Preliminar

2.2. Metodología de análisis

2.3. Análisis de la población y la demanda residencial

2.4. Análisis del parque de viviendas del municipio

2.5. Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico

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

2.7. Estudio de los grupos de exclusión social

2.8. Perfil del demandante de vivienda protegida

2.9. Estimación de la necesidad de vivienda protegida

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

3. Programas de vivienda protegida Y REGENERACIÓN URBANA

3.1. Legislación de aplicación

3.2. Ley Reguladora del derecho a la vivienda

3.3. El Plan de Vivienda autonómico

3.4. Programas de actuaciones del Plan VIVE

3.5. Programas de Actuaciones del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025

3.6. Programas del servicio de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía

3.7. Niveles de ingresos

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivos predeterminados en los PMVS

4.2. Objetivos a implementar en el municipio

5. ESTRATEGIAS

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

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

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

5.4. Estrategias a seguir de manera preferente en el municipio

6. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

6.1. Relación general de tipos de actuaciones disponibles

6.2. Programa de Actuación propuesto

6.3. Vigencia y revisión del PMVS

6.4. Evaluación económico-financiera del Plan

6.5. Gestión y evaluación del PMVS

7. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

7.1. Introducción

7.2. Programa de participación y colaboración

7.3. Participación Ciudadana.

7.4. Resultados de la Encuesta del estado de la vivienda

7.5. Propuestas de acciones de comunicación

II. FICHAS DE PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

III. RESUMEN DEL PMVS

IV. PLANOS

1. Plano de Situación

Plano.01_ Plano de situación del municipio

2. Planos de análisis de población

Plano.02_ Población por parcela catastral destinada a vivienda

Plano.03_ Superficie por persona en viviendas ocupadas

Plano.04_ Distribución de la población mayor de 65 años

Plano.05_ Distribución de la Población de 18 a 64 años

Plano.06_ Distribución de la población menor de 18 años

Plano.07_ Parcelas con ratio superficie/persona inferior a 14 m²/pers.

Plano.08_ Viviendas no principales.

Plano.09_ Viviendas deshabitadas

Plano.10_ Vivienda Inhabitable o Infravivienda

3. Planos de análisis de parque de viviendas

Plano.11_ Vivienda por parcela catastral

Plano.12_ Superficie media de vivienda por parcela catastral

Plano.13_ Tipo de vivienda

Plano.14_ Calidad constructiva de la vivienda

Plano.15_ Altura de las viviendas y ascensores instalados

Plano.16_ Antigüedad de la construcción y reformas

Plano.17_ Oferta de vivienda en venta

Plano.18_ Oferta de vivienda en alquiler

Plano.19_ Solares

Plano.20_ Estado de la Vivienda.

4. Planos de recursos municipales

Plano.21_ Parque de VPO

Plano.22_ Parque Municipal de Viviendas y Solares

Plano.23_ Planeamiento. Clasificación y Categorías de suelo

Plano.24_ Planeamiento. Unidades de Ejecución

V. ANEXOS

Anexo 1. Planeamiento general del municipio

A.1.1. Planos de ordenación

A.1.2. Fichas de ordenación de unidades y sectores de uso residencial

Anexo 2. Modelo de Encuesta de la situación de la vivienda

Anexo 3. Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo



I.MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. Antecedentes

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro se redacta por la Diputación Provincial de Córdoba, a través del Departamento de Vivienda e Intermediación Hipotecaria del Área de Asistencia Técnica a los Municipios, por encomienda expresa por parte del Ayuntamiento de Montoro.

El Equipo Redactor del presente documento, está compuesto por:

D. Fernando Osuna Pérez, Arquitecto.

D. José Manuel Izquierdo Segovia, Graduado en Geografía y Ordenación del Territorio.

Han colaborado en su redacción:

D^a. Ana María Romero Obrero, alcaldesa.

D^a. María Josefa García Palma, secretaria-interventora municipal.

D^a. María Jesús de Torres Díaz, arquitecto municipal.

La Dirección y Coordinación del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido realizada por el Departamento de Vivienda e Intermediación Hipotecaria, perteneciente al Área de Asistencia Técnica a los Municipios de la Diputación de Córdoba, a través de D. José Luis Nicolau Franco, Jefe del Departamento y de D^a. 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 enero y Marzo de 2021, habiendo sido entregado para su aprobación en 2021.

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 de la 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
- Agilización 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 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía, capacita a los Ayuntamientos para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; así como 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 presente Plan Municipal de Vivienda y suelo se redacta según los contenidos y recomendaciones del siguiente marco normativo y documental:

- Se ajusta 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 correspondiente Plan Autonómico de Vivienda y Suelo.

- Se ajusta a los preceptos del correspondiente Plan Autonómico de Vivienda y Suelo, que en la actualidad consiste en el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, Decreto 91/2020, de 30 de junio, principalmente a lo referido en el Artículo 7.

- Se redacta en compatibilidad y según los preceptos de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, según lo referido en el Artículo 10.

- Se redacta en compatibilidad la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía.

- Según directrices y criterios de la “Guía Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo” redactada por la Junta de Andalucía.

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

Imagen 01 Vista de Montoro.



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 actualidad 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 materia.

En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias. En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En 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 difícil 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 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. 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.

Para facilitar el ejercicio efectivo del derecho se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de las Administraciones Públicas Andaluzas. Entre ellos, en los artículos 12 y 13, los Planes Autonómicos y

Municipales de Vivienda y Suelo y, en el artículo 16, los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

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

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

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

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, entendiéndose 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 91/2020, de 30 de junio, por el que se regula el Plan Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (Competencia autonómica).

El presente Plan VIVE en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030 (D 91/2020, 30 de junio) actualiza el anterior Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2010 (D 141/2016, 2 de agosto), introduciendo, entre otros, los contenidos del Plan Estatal de Vivienda.

El anterior Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se reguló por el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. A su amparo se han realizado actuaciones que se han revelado insuficientes para alcanzar los objetivos de garantizar el acceso a la vivienda a quienes solicitan protección para el alquiler o la compra de una vivienda a precio asequible. Parte de los programas previstos en el Plan se han reglamentado y puesto en marcha, pero otros no se han iniciado.

Nivel de cumplimiento de los programas de vivienda hasta diciembre de 2019

Programa	Indicador	Objetivos	Ejecución	% Ejecución
1 Fomento de Parque Público de Vivienda en Alquiler	Nº vivienda iniciadas	475		
2 Ayuda a Inquilinos	Nº ayudas/viv. y año	28.500	39.925	140,09%
3 Programa de intermediación	Nº Viv./año	600		
4 Ayudas a la Autoconstrucción	Nº vivienda iniciadas	60		
5 Ayudas a promotores de Viviendas en Alquiler (*)	Nº ayudas/viv. y año	33.332	42.392	127,18%
6 Ayudas a Adquirientes (**)	Nº ayudas/viv. y año	9.000	11.302	125,58%
7 Elaboración Mapa Urbano de Infravivienda		1		
8 Transformación de Infravivienda	Viviendas resultantes	90		
9 Act. Públicas Convenidas de eliminación de Infravivienda	Viviendas resultantes	1.000		
10 Rehabilitación Autonómica de Edificios (***)	Viviendas rehabilitadas	12.530	11.167	89,12%
11 Rehabilitación Autonómica de Viviendas (****)	Viviendas rehabilitadas	1.700	162	9,53%
12 Adecuación Funcional Básica de Viviendas	Viviendas rehabilitadas	2.400	8.491	353,79%
13 Rehabilitación Energética del Parque Público Residencial	Viviendas rehabilitadas	2.650	723	27,28%
14 Áreas de Rehabilitación Integral	Viviendas rehabilitadas	6.060	4.756	78,48%
15 Regeneración del espacio público	M2 regenerados	40.000	28.221	70,55%
16 Rehabilitación de edificios públicos	M2 regenerados	6.500	4.932	75,88%

(*) Ayudas a promotores de Viviendas en Alquiler (Planes anteriores)
 (**) Ayudas a adquirentes correspondientes al Plan 2009-2012
 (***) Incluye Fomento RH Edificatoria del Plan Estatal 2013-2016
 (****) Incluye Planes Anteriores

Asimismo, durante su vigencia se ha puesto de manifiesto que algunos programas, cuya existencia sigue siendo necesaria, no han funcionado correctamente debido a la complejidad de sus trámites, siendo preciso un nuevo diseño que agilice los procedimientos para lograr que las ayudas cumplan la finalidad para la que fueron reguladas. El nivel de cumplimiento hasta el día 31 de diciembre de 2019 es el que se refleja en la tabla.

Para garantizar que las futuras ayudas cumplan su finalidad, el Plan Vive en Andalucía concreta las políticas de vivienda y rehabilitación en la Comunidad Autónoma de Andalucía, e incorpora acciones y medidas destinadas a hacer real y efectivo el derecho a una vivienda digna y adecuada, base fundamental para el ejercicio del resto de derechos constitucional y estatutariamente consagrados. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 12.4 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, las determinaciones de dicho plan serán objeto de revisión, al menos, cada cinco años, desde la fecha de su publicación, sin perjuicio de su posible prórroga, en función del desarrollo de las actuaciones previstas en el mismo. El Plan Vive fija los siguientes objetivos fundamentales:

- Lograr el derecho a una vivienda digna y adecuada.
- Mejorar el acceso a los servicios de administración electrónica para el acceso a las actuaciones que se lleven a cabo en desarrollo del Plsan Vive, para alcanzar los objetivos del apartado anterior.

El Plan Vive en Andalucía, hace referencia específica a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo (PMVS) en diferentes artículos de su redacción.

Así, en el artículo 7 se determina que para el desarrollo de las actuaciones previstas en el Plan Vive en Andalucía, cuando así se prevea en las normas de desarrollo del mismo, las entidades locales deberán contar con un PMVS aprobado definitivamente. Se fomentará la participación en su elaboración de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida. La Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio prestará asesoramiento técnico y podrá convocar ayudas económicas a los ayuntamientos. El PMVS y sus revisiones se remitirán a la correspondiente Delegación Territorial de dicha Consejería.

En el artículo 3 del Plan VIVE se especifica que las actuaciones en desarrollo de los distintos programas regulados en el Plan Vive en Andalucía serán coherentes con los estudios y diagnósticos en materia de vivienda conocidos de carácter oficial, el Sistema de información de Vivienda en Andalucía, los PMVS y la información obtenida de los Registros Públicos de Demandantes de Vivienda Protegida.

En el artículo 6 se determina que los PMVS serán coherentes con lo establecido en el Plan Vive en Andalucía, debiéndose adaptar a dicho Plan aquellos actualmente vigentes en el plazo de un año, a contar desde el 1 de julio de 2020.

El artículo 11 aclara que es función de la Comisión de Seguimiento y Participación del Plan Vive en Andalucía la coordinación del seguimiento de los PMVS, así como efectuar propuestas para el fomento de la elaboración de dichos planes.

Los artículos 13 y 40 se refieren al Sistema de Información de Vivienda en Andalucía (SIVA) utilizará entre otras la información aportada por los PMVS para identificar aquellos concretos ámbitos territoriales en los que se advierta una situación como la descrita en el apartado 1 del artículo 13, que se refiere principalmente a los siguientes aspectos:

- Oferta y demanda de vivienda, estado del mercado de vivienda y situación socio-financiera de la población.
- Estado de la edificación residencial, en cuanto a estado de conservación, antigüedad, procesos de segregación social aislados y concentrados en ámbitos, tal y como establece el artículo 40. Así, el SIVA identificará las actuaciones de las áreas de regeneración y renovación urbanas en Andalucía desarrolladas en el marco de los PMVS.
- Identificación de los ámbitos territoriales, según sistema de ciudades articulado por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por (D. 206/2006, 28 de noviembre), ya sean de primer, segundo o tercer nivel.

El desarrollo del SIVA contará con la colaboración de los ayuntamientos y, de manera específica, con la información procedente de los PMVS.

El artículo 22 establece que el 50 por ciento de las viviendas sobre suelos procedentes de la cesión de aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento, o el porcentaje que establezca motivadamente el PMVS, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a las cooperativas de cesión de uso, salvo que el PMVS correspondiente justifique su destino a otro programa.

Finalmente, el artículo 64 especifica, de cara a la incorporación de una vivienda al parque público para su cesión de uso, que las viviendas deberán cumplir uno de los requisitos mínimos especificados en el apartado 2, siendo uno de ellos que se detecte demanda de personas en situaciones de emergencia habitacional en los PMVS.

Respecto a las actuaciones específicas en materia de vivienda y regeneración urbana que contiene el actual Decreto, estas quedan establecidas en el siguiente articulado:

Artículo 47. Actuaciones de rehabilitación energética en el parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Sección 5.ª Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana. Artículos 50 y 51.

Artículo 54. Actuaciones gestionadas por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía en el parque público de viviendas.

Disposición adicional octava. Actuaciones de rehabilitación en casas-cueva.



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).

Mediante el Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que se aprueba por el presente Decreto, se establece la regulación general de carácter mínimo de dichos registros, se fijan 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, el Reglamento establece 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 estos registros 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 inscri-

tas y lograr optimizar el uso de las viviendas y la adecuación de las mismas a las necesidades de la ciudadanía.

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

Mediante el Decreto 1/2012 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, en el cual 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.

Esta Ley recoge igualmente, 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. 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.

1.2.7. Decreto 161/2018, de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, de 25 de julio, el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por dicho decreto, y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por Decreto 1/2012, de 10 enero.

En la redacción de este Decreto (sin validez desde la aprobación del nuevo Decreto 91/2020), destaca¹ el establecimiento de la prohibición de enajenar sus viviendas protegidas a personas jurídicas. Así, solo podrán ser beneficiarias de viviendas protegidas las personas físicas y que ninguna persona jurídica podrá ser usuaria de vivienda protegida, si bien se matiza el caso en el que entidades sin ánimo de lucro puedan ser arrendatarias de viviendas protegidas cuyas usuarias finales sean personas físicas con especiales dificultades para el acceso a la vivienda.

Se recoge la posibilidad de ejercer el derecho de tanteo y de retracto respecto de todas las viviendas protegidas, sin tener en cuenta su sujeción a un determinado plan de vivienda.

Se eleva del 25 al 50% el porcentaje de pleno dominio sobre otra vivienda que impide el acceso a este tipo de viviendas, al considerar que la titularidad de una cuota inferior a dicho 50% no resulta suficiente para satisfacer la necesidad de vivienda, y al mismo tiempo se modifica la forma de cálculo del valor máximo de dicha cuota, para referirla al precio máximo por metro cuadrado de superficie útil; se refuerza la obligación expresa de que la vivienda protegida deba ser ocupada por persona autorizada.

¹ Según resumen realizado por la revista "El Notario del siglo XXI", a través de www.elnotario.es

Se regula la posibilidad de ejercer una actividad económica en la vivienda, sin que por ello pierda su carácter de residencia habitual y permanente, posibilidad que ya se recogía en el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, aprobado por Decretos 2114/1968, de 24 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la aplicación de la Ley sobre Viviendas de Protección Oficial, texto refundido aprobado por Decretos 2131/1963, de 24 de julio, y 3964/1964, de 3 de diciembre, aunque la presente norma limita y concreta los supuestos permitidos.

Se especifica también en qué supuestos procede el visado de los contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas y cuándo comunicaciones o autorizaciones previas a la formalización de dichos contratos.

Se actualiza la regulación de la percepción por las personas promotoras de cantidades a cuenta del precio de las viviendas.

Respecto de su ámbito de aplicación, se excluyen las viviendas calificadas con normativa anterior al Real Decreto Ley 1/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial, ya que conforme al Real Decreto 727/1993, de 14 de mayo, sobre precios de las viviendas de protección oficial de promoción privada, su precio de venta es libre, y por tanto quedarían excluidas de la regulación de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, que establece como requisito de las viviendas protegidas estar sujetas a precio máximo.

La modificación planteada establece que las permutas y los cambios entre viviendas protegidas en arrendamiento, titularidad de un misma persona promotora, no se consideran adjudicaciones a realizar por los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

Finalmente, se modifica el Reglamento Regulador de Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero, respecto a la selección de miembros de cooperativas de viviendas protegidas.

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 y estrategias.
- 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

Imagen 02 Vista de Montoro.



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 Montoro, 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

Montoro es un municipio español, perteneciente a la provincia de Córdoba, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El municipio se encuentra en la Comarca Alto Guadalquivir y limita con los municipios de Cardeña, Adamuz, Pedro Abad, Bujalance y Villa del Río. Está situado a 42,6 kilómetros de Córdoba Capital, a una altitud de 195 m. y con una extensión superficial de 585,84 km².

El municipio consta de 1 núcleo principal con una población total de 9.293 habitantes en el año 2020, de los cuales 8.489 habitan en el núcleo y 804 en diseminados. Existen 3.471 viviendas principales y 8.134 declaraciones de IBI de naturaleza urbana, 347 solares catastrales y 4.621 parcelas catastrales edificadas².

El crecimiento demográfico del municipio ha mantenido un suave decrecimiento en las 2 últimas décadas, pasando de más de 9.900 habitantes hasta los 9.200 de la actualidad.

El núcleo urbano se ubica en la zona de contacto de Sierra Morena con la campiña, emplazado sobre un promontorio en el interior de un meandro del Guadalquivir y tiene una trayectoria histórica que arranca desde la prehistoria, siendo los siguientes, algunos de los capítulos más significativos de su historia³.

2. Andalucía pueblo a pueblo, IECA, Junta de Andalucía (2022).

3. Entrada "Montoro" en las webs wikipedia.com, cordobapedia.com, artencordoba.com y web del Ayuntamiento de Montoro.

- *La presencia de asentamientos humanos en Montoro está atestiguada mediante restos arqueológicos desde época prehistórica.*

- *En su término se han encontrado restos de un poblado ibérico-turdetano, en el Llanete de los Moros, con restos fechados en torno a los años 4500-5000 a. C.*

- *Con la denominación de Epora, la ciudad adquirió una gran importancia y esplendor durante la dominación romana. Junto con Gades, fue uno de los municipios de las Béticas confederadas de Roma, con grandes vestigios como la thocarata, que se exhibe en el museo municipal.*

- *El establecimiento de godos en el monte contiguo a Epora desde el siglo VI provocó el nacimiento del topónimo Montoro a partir de Mon(te Go)thorum ('Monte de los godos').*

- *Ocupada por los musulmanes, y dada la importancia estratégica de su situación, es rápida y sólidamente fortificado por éstos, manteniéndose en sus manos hasta la primera toma que de ella hace el rey Alfonso VII en 1.146. Tras sucesivas alternancias de su posesión es conquistada definitivamente por Fernando III en 1.240.*

- *En 1.658 es adquirida su jurisdicción y señorío por don Luis Méndez de Haro y Sotomayor, marqués de El Carpio y conde-duque de Olivares. Pocos años después es creado el Ducado de Montoro que se funde con el Marquesado de El Carpio pasando posteriormente a pertenecer a la Casa de Alba, en manos de la cual permanecerá hasta la supresión de los señoríos en que recuperará su jurisdicción.*

- *Por su valeroso comportamiento frente al invasor francés en 1808, se le otorga el título de "Ciudad Leal, Noble y Patriótica".*

- *En diciembre de 1936 las tropas franquistas conquistan la localidad de Montoro.*

- *Es conjunto histórico-artístico desde 1969.*

- *Su base económica es el cultivo del olivar, con varias almazaras que producen un aceite de alta calidad. También se dan otros cultivos en su zona de campiña como los cereales. Otras industrias de menor dimensión pero de raigambre e incluso fama, son la fabricación de mazapanes, la artesanía en cuero y la forja artística.*

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 permitir obtener unas previsiones desagregadas por factores de sexo, edad, tipologías, estados de conservación..., pudiendo determinarse así tanto la evolución en el tiempo como 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 Montoro. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2020 del municipio de Montoro asciende a 9.293 habitantes, de los cuales 8.489 residen en el núcleo de Montoro y 804 en diseminados.

Del total de población en el núcleo del municipio, 4.591 son hombres y 4.702 mujeres. La distribución por sexo es del 49,4% de hombres y 50,6% mujeres.

Tal y como se observa en la gráfica de Pirámide de la población de 2020, aunque es bastante homogénea cabe resaltar algunos datos:

- La pirámide poblacional es prácticamente simétrica en casi todos los rangos de edad, lo que se traduce en que el número de hombres y mujeres es casi igual en todas las edades.
- Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 40 y los 59 años.

En los últimos 10 años, Montoro ha sufrido un decrecimiento poblacional considerable, en torno al 6%.

Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de Montoro alcanza un alto valor poblacional en el año 1960 con 15.232 habitantes, a partir del cual sufre un considerable descenso hasta los 10.115 habitantes de 1981.

En el siguiente periodo hasta nuestros días, continúa un decrecimiento suave y progresivo hasta llegar hasta su actual mínimo histórico con 9.231 habitantes.

Si se compara la evolución de la población de Montoro 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 Montoro sufre un decrecimiento poblacional medio de casi un 7% durante la última década y su proyección poblacional en 2035 es negativa.

2.3.1. Evolución de la población

La población se ha mantenido entre los 9.200 y 9.900 habitantes en las últimas décadas.

Desde el año 2000 hasta la actualidad, la población se ha situado en una suave tendencia de decrecimiento, pasando de 9.457 habitantes en 2000 hasta los 9.293 computados en 2020.

2.3.2. Pirámide de población

La silueta de la pirámide de población es similar a la andaluza aunque presenta ciertas diferencias en la simetría poblacional entre hombres y mujeres, existiendo más mujeres en los periodos de edad mayores de 65 años. Sin embargo, los hombres son mayoritarios en periodos entre 40 y 59 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 2 y 1 personas por parcela catastral, respectivamente.

Un grupo más reducido lo forman las parcelas catastrales con 5-6 personas por parcela, siendo tan solo algunas, las parcelas habitadas por más de 7 personas.

2.3.4. Número medio de residentes por vivienda

La mayor parte de las viviendas están habitadas por 3-4 personas, seguidas de las habitadas por 2 y 1 personas, respectivamente.

Otro grupo más reducido lo componen las viviendas habitadas por 5-6 personas. Las viviendas habitadas por más de 7 personas aparecen como algo anecdótico.

2.3.5. Población residente en núcleos de población y en diseminados

La mayor parte de la población, 8.489 personas que suponen el 91,3%, viven en un núcleo urbano, frente a una minoría correspondiente al 8,7%, que habita en diseminados.

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

La tasa de crecimiento natural y migratoria son muy dispares. La tasa de crecimiento natural muestra varios estadios intermedios de recuperación seguidos de caídas, con tasas que oscilan entre 5,03 y -10,64.

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 10,63 hasta -21,79. En 2019, la tasa de crecimiento natural se sitúa en -4,74 y la de crecimiento migratorio en -9,47 ambas con signo negativo.



Figura.01_Evolución de la población 2000-2020.
Fuente: IECA, Padrón Municipal.

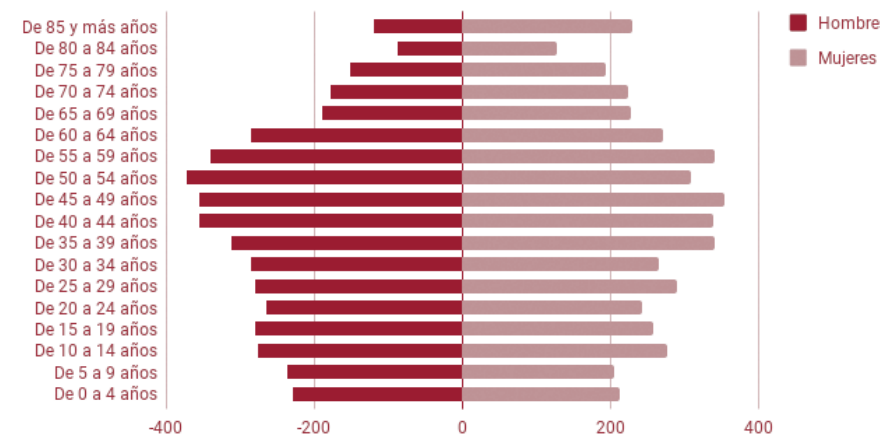


Figura.02_Pirámide de población.
Fuente: IECA. Padrón Municipal (2020).



Figura.03_Población residente por parcela catastral.
Fuente: Catastro y Padrón Municipal (2021).

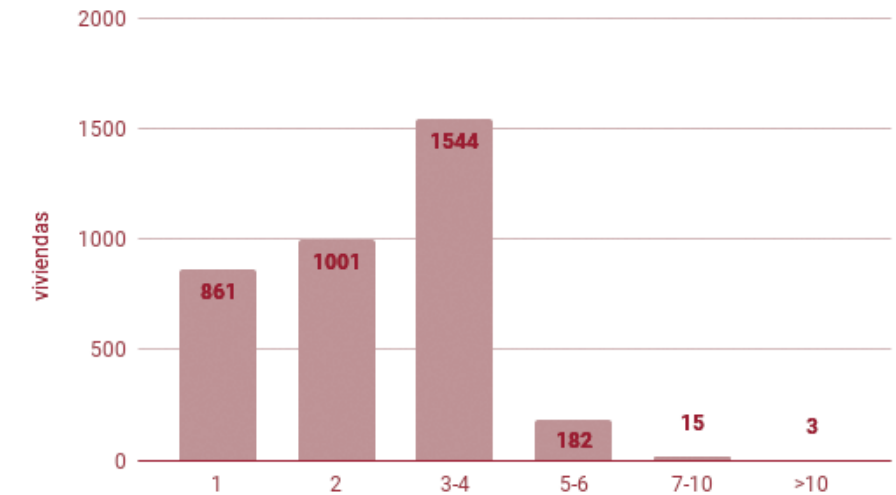


Figura.04_Número medio de residentes por vivienda.
Fuente: Catastro Urbano y Padrón Municipal (2021).

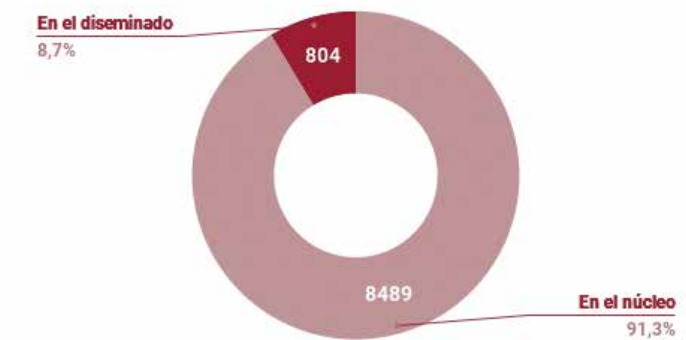


Figura.05_Población residente en núcleos de población y en diseminados.
Fuente: IECA. Padrón Municipal (2020).

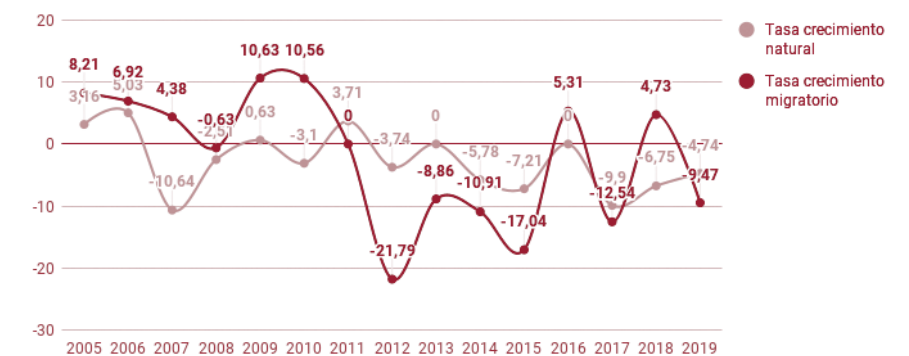


Figura.06_Componentes de crecimiento demográfico 2005-2019.
Fuente: IECA (2019).

2.3.7. Proyección de la población 2020-2035

Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Montoro 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 Montoro ha sufrido un descenso poblacional continuado desde los años 60 hasta los 80 del pasado siglo, a partir de los cuales el descenso se hace más progresivo, hasta la actualidad. Para los cálculos de la previsión de población se han tomado los datos del padrón de habitantes de los años 2001 y 2021. En el año 2001 Montoro tenía un total de 9.445 habitantes, que han disminuido hasta las 9.231 personas en el 2021. El crecimiento vegetativo se establece en -22 (IECA 2019) y una tasa de crecimiento natural de -0,51 (IECA 2015).

Tomando como referencia la proyección de población de la comarca del IECA se ha calculado una proyección ponderada de proyección de la población del municipio para los años 2025, 2030 y 2035, obteniendo los siguientes resultados:

Proyección de la Población de Montoro	
Proyección para 2025	9.070
Proyección para 2030	9.034
Proyección para 2035	9.066



Figura.07_Evolución histórica de la población 1900-2021.
Fuente: Elaboración propia a partir del IECA.

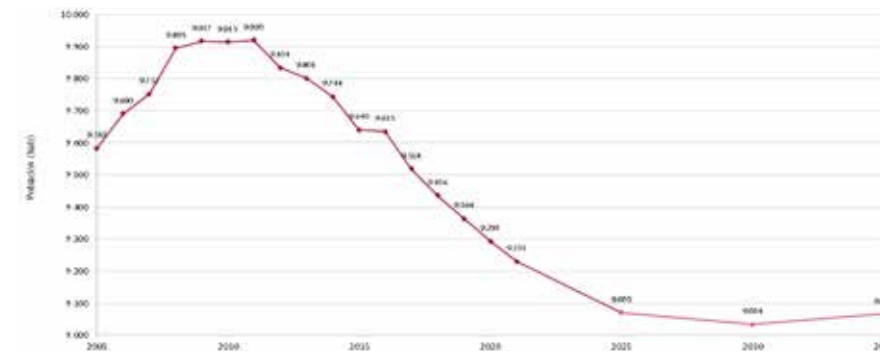


Figura.08_Proyección de la población de Montoro a 2035.
Fuente: Elaboración Propia a partir del Padrón.

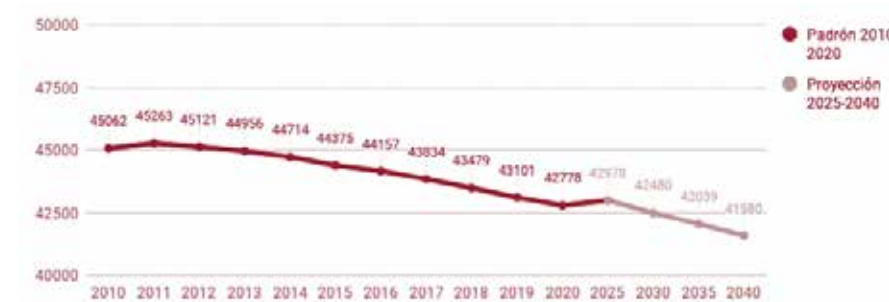


Figura.09_Proyección de la población para la Comarca del Alto Guadalquivir 2025-2040.
Fuente: IECA.

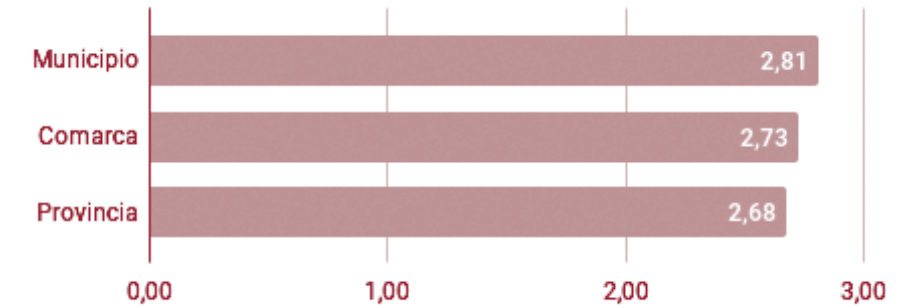


Figura.10_Tamaño medio del hogar. Número de personas.
Fuente: INE. Censo 2011.



Figura.11_Evolución del tamaño medio del hogar.
Fuente: INE. Censos de 1991, 2001 y 2011.

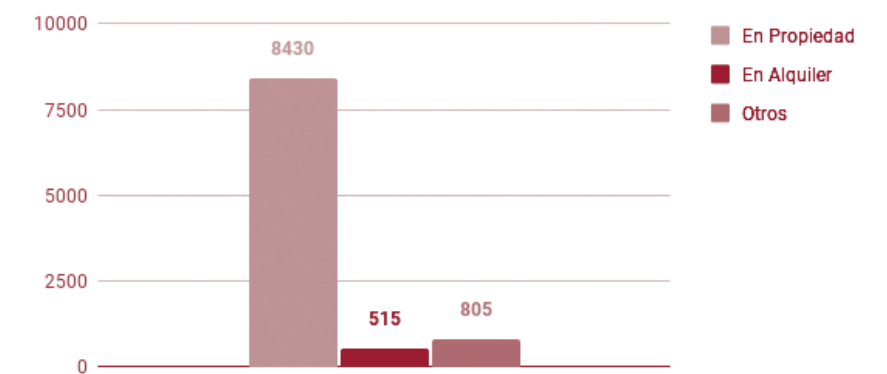


Figura.12_Número de personas según régimen de tenencia de la vivienda.
Fuente: INE. Censo 2011.

En cuanto a la proyección de la población de 15 a 34 años en el periodo 2020-2040 en la Comarca del Alto Guadalquivir, continua la tendencia descendente que se percibe en los últimos años de los que se tienen datos. La secuencia histórica desde 2010 indica una población en la Comarca, superior a 45.000 habitantes.

A partir de 2011 comienza un suave descenso de la población que desciende desde 45.263 hasta los 42.778 habitantes en 2020, a partir del cual, tras un leve repunte, la población desciende de manera más pronunciada, tendencia que sitúa dicha población rozando los 41.580 habitantes en el año 2040.

2.3.8. Tamaño medio del hogar. Número de personas

Tamaño medio del hogar es de 2,81 personas, 8 centésimas por encima del tamaño medio del hogar en la comarca, que se sitúa en 2,73 personas y 13 centésimas por encima de la media provincial, que se sitúa en 2,68 personas.

2.3.9. Evolución del tamaño medio del hogar

El tamaño medio del hogar ha ido decreciendo en las últimas décadas de forma progresiva desde 3,41 personas en 1991, pasando por 3,03 personas en 2001 hasta 2,81 personas en 2011.

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

El régimen de tenencia de las viviendas contempladas es mayoritariamente en propiedad, siendo 8.430 las personas que habitan su vivienda según este régimen, frente a 515 que habitan en régimen de alquiler y 805 que habitan según otros regímenes.

2.3.11. Número de personas según estado de la edificación que habitan

El estado de la edificación de residencia en que residen los habitantes del municipio es mayoritariamente bueno (9.135 personas). Para el resto de habitantes, no consta el estado del edificio (195 personas), es deficiente (340 personas), malo (35 personas) o ruinoso (45 personas).

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

No se tiene constancia de la existencia de familias en riesgo de exclusión social.

2.3.13. Número de personas según su situación laboral

La situación laboral de los habitantes del municipio es dispar. Hay una mayoría de personas ocupadas, 2.725 habitantes, aunque el resto están en otra situación no determinada, 2.640 habitantes, o parados, 2.330 habitantes o jubilados, 2.055 habitantes.

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

El conjunto de demandantes de empleo está clasificado según distintas categorías. La mayoría de éstos son demandantes de empleo ocupados, situación en la que se encuentran 954 personas. Además, existen 890 parados registrados, 272 trabajadores eventuales agrarios y 56 de otros demandantes de empleo no ocupados.

2.3.15. 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 404 personas. En las franjas anteriores, de 30 a 44 años se registran 262 personas y en la franja de 16 a 29 años se registran 224 personas.

2.3.16. Transacciones Inmobiliarias en el periodo 2006-2020

Las transacciones inmobiliarias registradas en el periodo 2006-2020 son casi nulas en el caso de la vivienda nueva, tras sufrir una fuerte caída en 2009 seguida de un intento de recuperación en 2010. Las transacciones de vivienda de segunda mano presentan un gran descendimiento en el periodo 2008-2013 (con un pico de transacciones en 2010), tras el que comienza una suave recuperación.

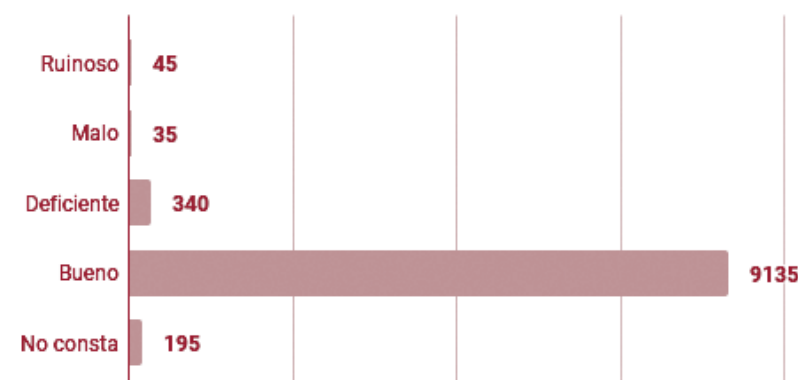


Figura.13_ Número de personas según estado de la edificación que habitan. Fuente: INE. Censo 2011

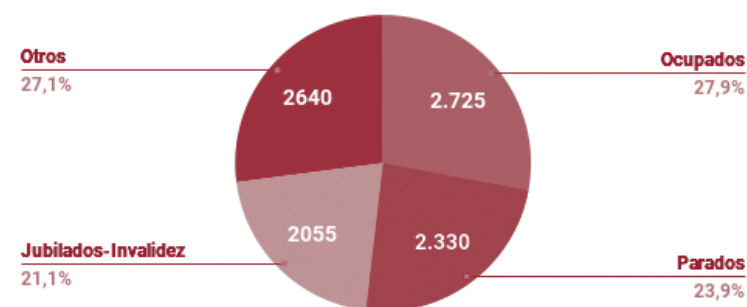


Figura.14_ Número de personas según su situación laboral. Fuente: INE. Censo 2011.

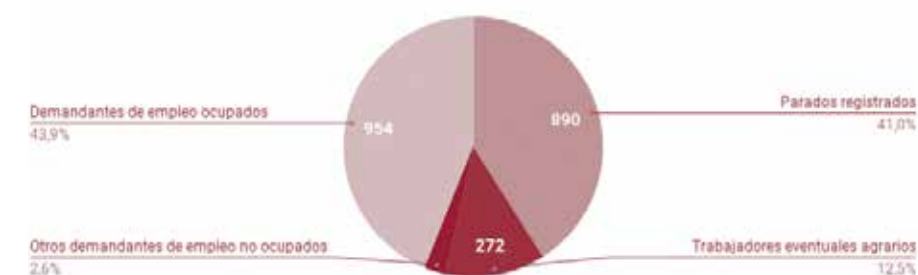


Figura.15_ Demandantes de empleo según su clasificación. Paro registrado por edad. Fuente: IECA (2020).

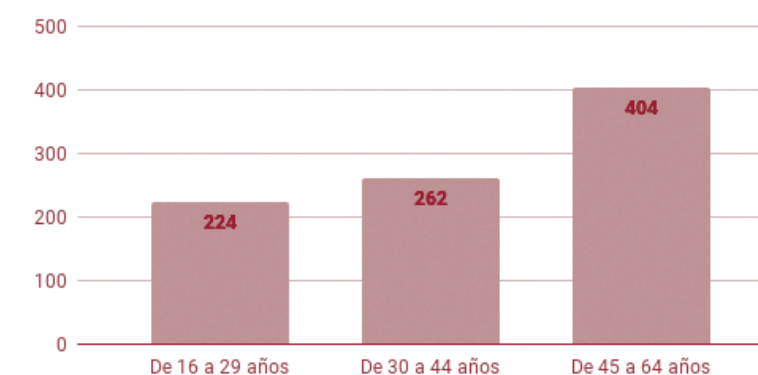


Figura nº 24. Fuente: IECA a partir de los datos de SPEE y SAE. Media anual 2020

Figura.16_ Paro registrado por edad. Fuente: IECA, a partir de datos de SEPE y SAE (2020).



Figura.17_ Transacciones inmobiliarias en el periodo 2006-2020. Fuente: Ministerio de Fomento (2020).

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 Montoro. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. A esta capacidad residencial se sumará la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente, para conocer la capacidad residencial, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral. Sobre el estudio de la situación actual se fundamentarán posteriormente las actuaciones a proponer.

2.4.1. Estado de la edificación

El municipio de Montoro cuenta con un núcleo principal. A partir de la información contenida en el Censo de Población y Vivienda de 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.

Respecto al parque de viviendas del municipio, la mayor parte de viviendas son de tipología plurifamiliar y altura entre 1 y 2 plantas. La mayoría de las viviendas han sido construidas antes de los años 60, tal y como se puede comprobar en el Plano de "Antigüedad de la construcción" (ver "Parte III. Planos"). El análisis del mercado de vivienda muestra que las transacciones de vivienda de segunda mano caen bruscamente durante la crisis, produciéndose un pico de crecimiento en 2010, a partir del cual, comienza una suave recuperación, hasta la actualidad. Respecto a la vivienda nueva, tras sufrir una fuerte caída en 2009 seguida de un intento de recuperación en 2010, llega a ser prácticamente nula en la actualidad. El crecimiento de las construcciones de vivienda ha sido positivo desde los años 90 hasta la actualidad, aumentando la cantidad y calidad de la vivienda construida, disminuyendo tan solo en el periodo de crisis económica.

2.4.2. Número total de viviendas

El número de viviendas en suelo urbano catastral es de 3.957.

2.4.3. Número de viviendas según tipo de edificio

La mayoría de viviendas del entorno urbano son de tipo plurifamiliar, alcanzando el número de 2.041 frente a 1.916 viviendas que son de tipo unifamiliar.

2.4.4. Número de viviendas por parcela catastral

La gran mayoría de parcelas catastrales, 1.916, incluyen una sola vivienda. Son minoritarias las parcelas catastrales que tienen más de una vivienda, existiendo 129 parcelas con 2 viviendas, 116 parcelas que tienen 3-4 viviendas, 67 parcelas que tienen 5-8 viviendas, 31 parcelas que tienen 9-12 viviendas y 25 parcelas que tienen más de 13 viviendas.

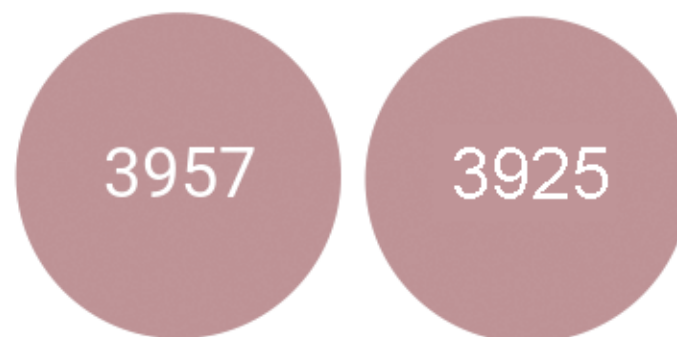


Figura.18_Número Total de Viviendas.
Fuente: Catastro Urbano (2021) y elaboración propia (2022)

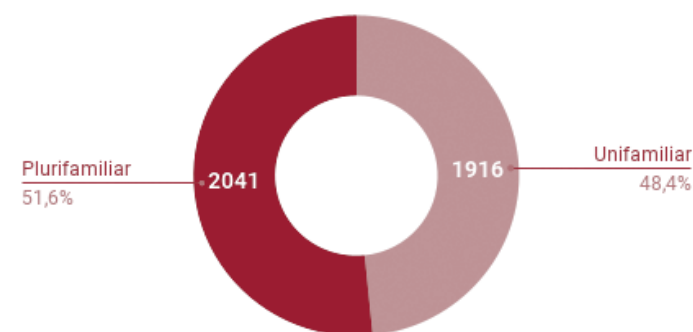


Figura.19_Número de viviendas según tipo de edificio.
Fuente: Catastro urbano (2021).

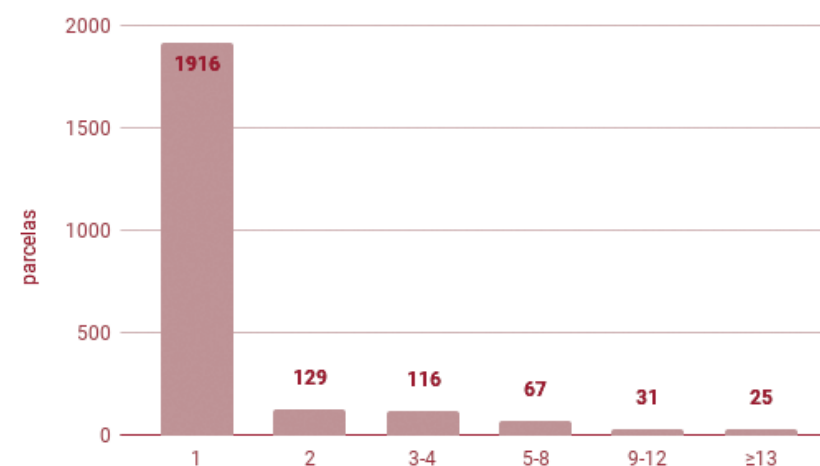


Figura.20_Número de viviendas por parcela catastral.
Fuente: Catastro Urbano. Ámbito Núcleo (2021).

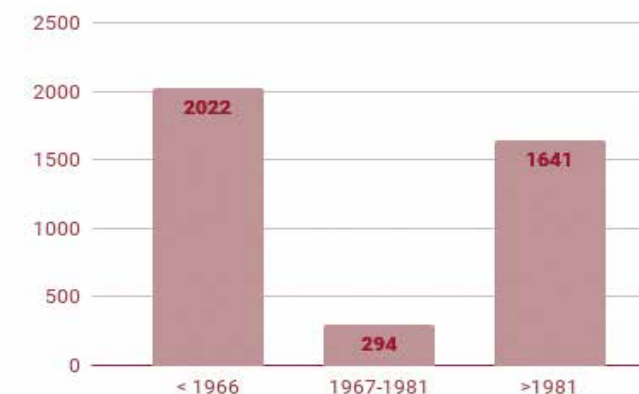


Figura.21_Número de viviendas según la fecha de construcción.
Fuente: Catastro Urbano (2021).

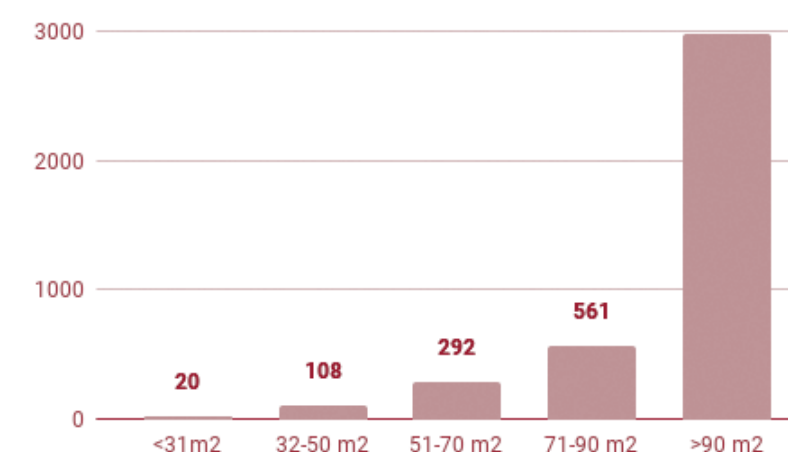


Figura.22_Número de viviendas según su superficie media construida.
Fuente: Catastro Urbano, 2021.

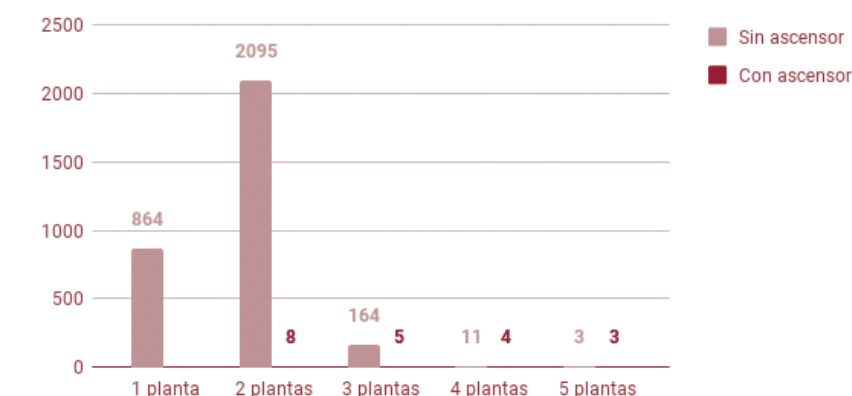


Figura.23_Edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor.
Fuente: INE. Censo, 2011.

2.4.5. Número de viviendas según la fecha de construcción

El parque de viviendas del municipio tiene una fecha de construcción relativamente antigua, según información catastral. Se aprecian 2.022 viviendas con fecha anterior a 1966 y 294 viviendas en el periodo comprendido entre 1967 y 1981. Las 1.641 viviendas restantes son posteriores a 1981.

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 2.976 viviendas del núcleo urbano. Existen 20 viviendas de superficie inferior a 31 m², 108 viviendas con superficie entre 32 y 50 m², 292 viviendas con superficie entre 51-70 m² y 561 viviendas con superficie entre 71-90 m².

2.4.7. Edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor

Existen 864 edificios de una planta, 2.095 edificios con dos plantas y 8 con ascensor, 164 edificios de tres plantas y 5 con ascensor, 11 edificios de cuatro plantas y 4 con ascensor, 3 edificios de cinco plantas y 3 con 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 150 edificios de este tipo, lo que supone el 4,8%, frente a 3.007 edificios no accesibles, que representan el 95,2%. Si bien, de los datos derivados de gráficos anteriores, hay que considerar que existen 864 edificios de una planta en las que no sería necesaria la instalación de ascensor y 20 edificios de mayor altura, que disponen de ascensor, por lo que reduce el nº de viviendas con necesidad potencial de intervenciones estructurales de accesibilidad a la cantidad de 2.123 edificios.

2.4.9. Número de viviendas según calidad de la construcción

La mayoría de viviendas tienen una regular calidad constructiva. Del total de viviendas, 3.527 tienen un nivel de calidad regular, tan solo 1 tiene un nivel de calidad bueno y 426 tienen calidad mala.

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

La Vivienda ha tenido históricamente una calidad mala. A partir de 1970 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 2003.

2.4.12. Viviendas según el tipo de ocupación

Existen 3.242 viviendas principales, frente a 715 viviendas no principales.

2.4.13. Número viviendas vacías

Existen 658 viviendas vacías.

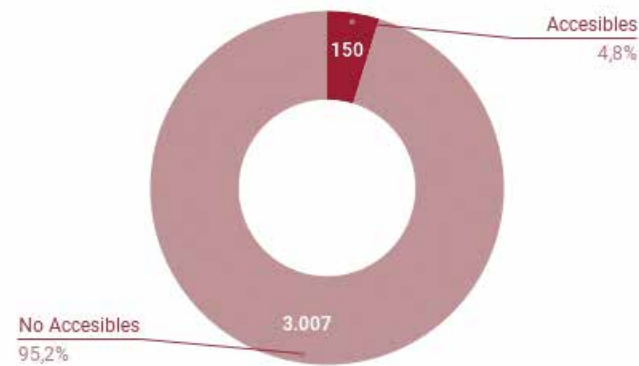


Figura.24_Número de edificios según la accesibilidad.
Fuente: INE. Censo 2011.

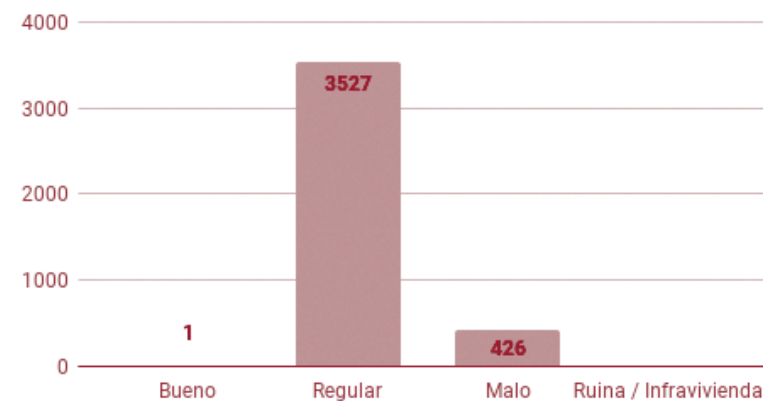


Figura.25_Número de viviendas según calidad de la construcción.
Fuente: Catastro urbano, 2021.

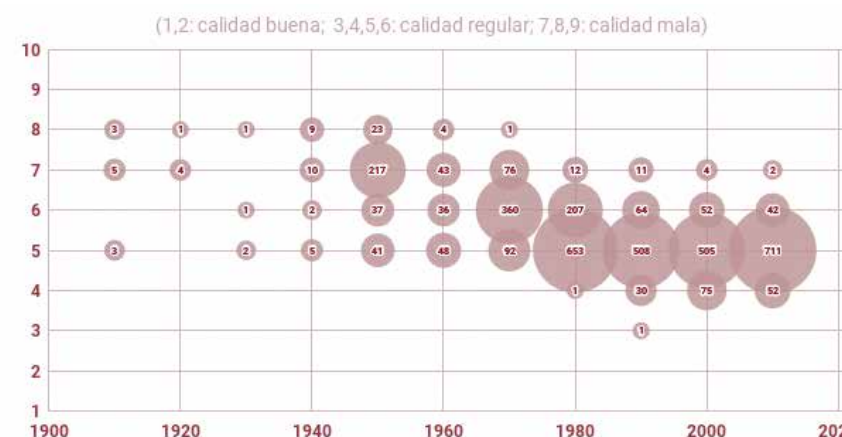


Figura.26_indicador combinado de la antigüedad y calidad de la constructiva por parcela catastral.
Fuente: Catastro urbano, 2021. Ámbito urbano.



Figura.27_Año de la última valoración catastral.
Fuente: Dirección General del Catastro.

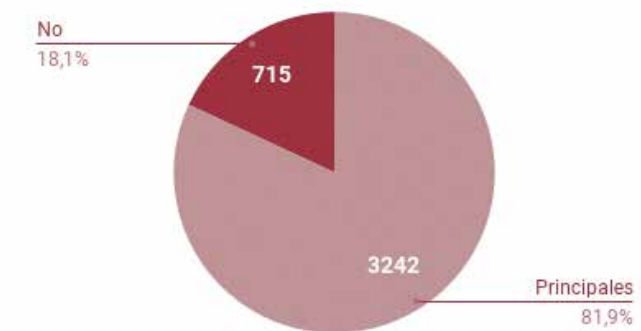


Figura.28_Viviendas según el tipo de ocupación (núcleo).
Fuente: Padrón Municipal. Dirección General del Catastro, 2021.

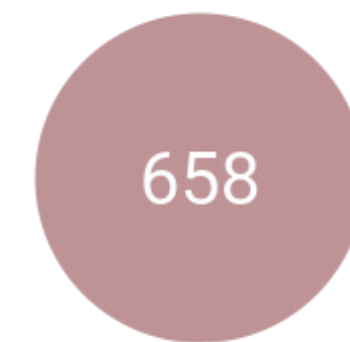


Figura.29_Número viviendas vacías.
Fuente: INE. Censo 2011.

2.4.14. Viviendas según el tipo de ocupación

Existen 3.471 viviendas principales, 797 viviendas secundarias y 658 viviendas vacías.

2.4.15. Número de solares

El número total de solares catastrales en 2020 es de 350, según la información estadística consultada. De los solares catastrales del núcleo urbano, 153 son igual o menores de 100 m², 52 son de 101 a 500 m², 84 son de 501 a 1.000 m², 55 son de 1001 a 10.000 m² y 6 son de más de 10.000 m². Sin embargo, esta cifra de solares atiende a una definición estadística. Si nos fijamos en los resultados aportados por la cartografía de solares fruto del trabajo de campo realizado, el número de solares existentes sobre la superficie de suelo urbano consolidado definida en el PGOU, la cifra desciende a la cantidad de 164.

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

El precio medio de las viviendas de 1 dormitorio es de 22.000 Euros, el de viviendas de 2 dormitorios de 73.480 Euros, el de viviendas de 3 dormitorios de 104.186 Euros, el de viviendas de 4 dormitorios de 160.058 Euros, el de viviendas de 5 dormitorios de 104.500 Euros, el de viviendas de 6 dormitorios de 137.700 Euros, el de viviendas de 7 dormitorios de 290.000 Euros y el de viviendas de 8 dormitorios de 180.084 Euros.

La mayoría de viviendas en venta son de 3 habitaciones, seguidas de las de 2 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 urbano, contabilizando las viviendas a rehabilitar, viviendas inhabitables (o infraviviendas) y las viviendas en ruina. De las parcelas edificadas existentes en Montoro, los datos obtenidos tras la visita al municipio son:

Núcleo Urbano	A rehabilitar	Ruina	Inhabitable/ Infravivienda
Montoro	905	50	6

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

2.4.18. Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)

Las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (Plan VIVE, Tít.III, Cap. II, Sec.1ª) 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.

Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad 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.

Podrán ser beneficiarios de este programa los ayuntamientos que asuman la responsabilidad de la ejecución integral del Área de Regeneración Urbana y Accesibilidad delimitada para la actuación, así como las entidades o personas que promuevan la ejecución de actuaciones subvencionables en dicha Área, sean los propios ayuntamientos, las entidades adscritas a los mismos, las personas propietarias de viviendas y de edificios de tipología residencial colectiva o las comunidades de propietarios y las agrupaciones de comunidades de propietarios, constituidas conforme a lo dispuesto por el artículo 5 de la Ley 49/1960, de 21 de julio.

La ejecución de actuaciones en las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad requerirán la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo de la consejería competente en materia de vivienda siguiendo los requisitos que se establecen en el Plan de Vivienda Autonómico en vigor.

Tras el análisis de población y vivienda, así como la inspección visual realizados en el núcleo de población no se ha detectado ningún área susceptible de regeneración urbana y accesibilidad.

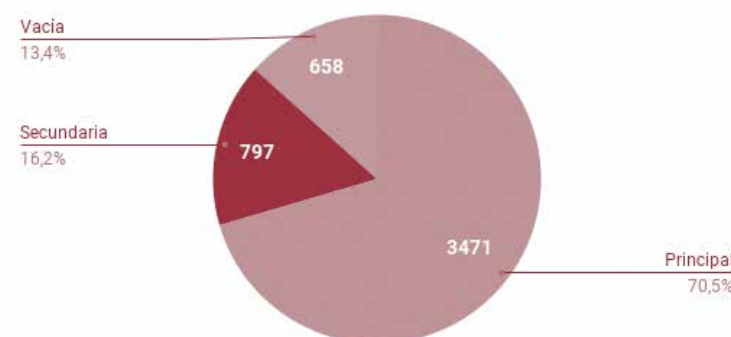


Figura.30_Viviendas según el tipo de ocupación (municipio).
Fuente: INE. Censo, 2011.

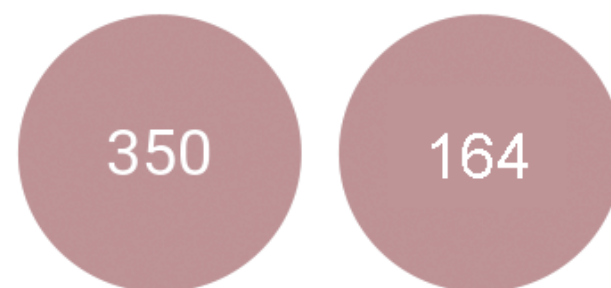


Figura.31_ Número de solares catastrales (izq.) y solares en Suelo Urbano Consolidado (der).
Fuente: Catastro Urbano (2020) y elaboración propia (2022).

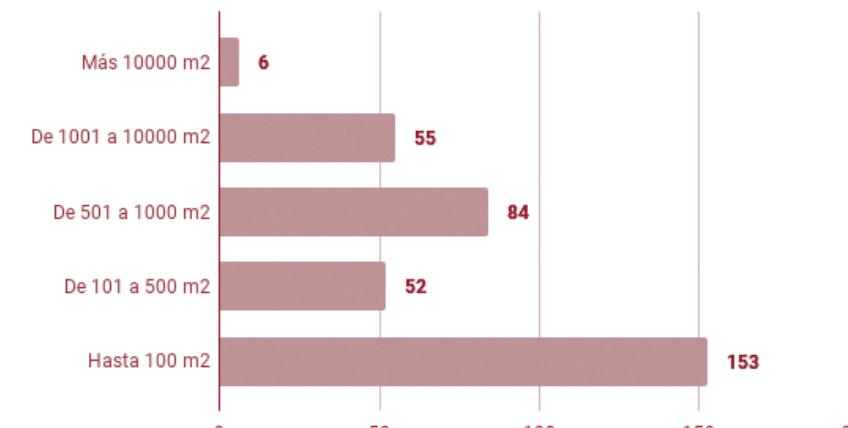


Figura.32_ Número de solares (catastro urbano) según su superficie.
Fuente: Dirección General del Catastro, 2020. Ámbito núcleo.

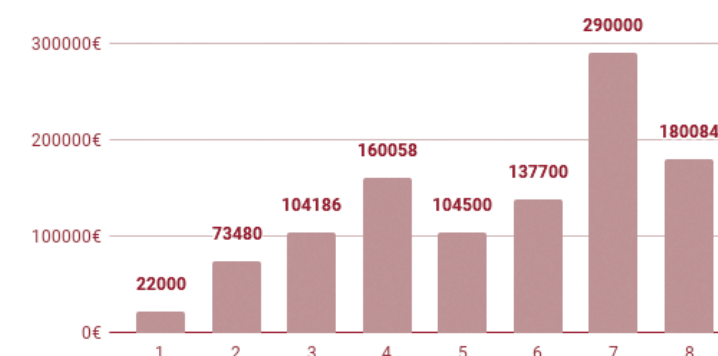


Figura.33_Precio medio de la vivienda según el número de habitaciones.
Fuente: Portales Web Inmobiliarios, 2018. Ámbito Núcleo.

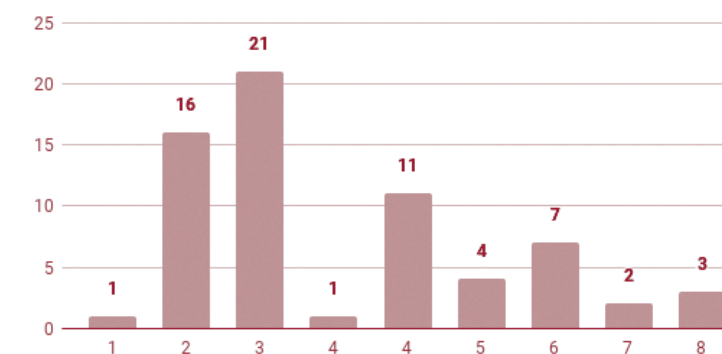


Figura.34_ Número de viviendas en venta clasificado por el número de habitaciones.
Fuente: Portales Web Inmobiliarios, 2018. Ámbito Núcleo.

2.5. Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico

Montoro es un municipio de la comarca del Alto Guadalquivir, al este de la provincia 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 ciudad: equipamientos, zonas verdes y espacios libres, vivienda, actividades productivas y comerciales, ocio y turismo.

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

La integración social en el espacio urbano exige, por último, una actuación coordinada. La política territorial y urbanística debe incorporarse a ella mediante medidas específicas en el campo de la vivienda y los equipamientos sociales.

La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un objetivo que tiene su reflejo en el POTA, a través de determinaciones relativas a la mejora del balance ecológico de las áreas urbanas, con medidas dirigidas a aumentar la eficiencia de los ciclos de energía, el agua y los residuos sólidos, reduciendo los niveles de consumo y racionalizando su gestión, sobre lo que incide directamente en el diseño y programación de los nuevos desarrollos urbanos y la determinación del número adecuado de futuras viviendas.

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 re-conducción 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 (PEPMF) y Catálogo de la Provincia de Córdoba establece 3 Espacios Protegidos que afectan al municipio:

- Ámbito "I.A. Paisajes Naturales Excepcionales" denominado "PE-1 Robledales de la Venta del Charco".
- Ámbito de "Protección Compatible" en la categoría "II.A. Complejos Serranos de Interés Ambiental" denominado "CS-16 Río Yeguas-Cardena".

2.5.4. Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional

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

Montoro no se ven afectados por las determinaciones de ningún POT de ámbito Subregional en la actualidad.

2.5.5. Planeamiento General Vigente

El PMVS de este municipio toma como referencia para su desarrollo, el planeamiento general vigente. El planeamiento general vigente son las Normas Subsidiarias Municipales (A.D. 14/02/1984), y el Plan General de Adaptación Parcial a la LOUA (A.D. 27/07/2009), así como el P.E. de Protección del Casco Histórico.

Respecto a las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir necesidades de vivienda protegida, no se ha de cumplir obligatoriamente en todas las unidades de ejecución, sólo en aquellos en los que se cumplan alguna de las siguientes condiciones:

- Unidad de Ejecución que no cuenta con ordenación pormenorizada completa en el PGOU y que no la haya desarrollado por otros mecanismos.
- Unidad de Ejecución que no cuenta con ordenación pormenorizada en el planeamiento general cuya aprobación definitiva haya tenido lugar 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.

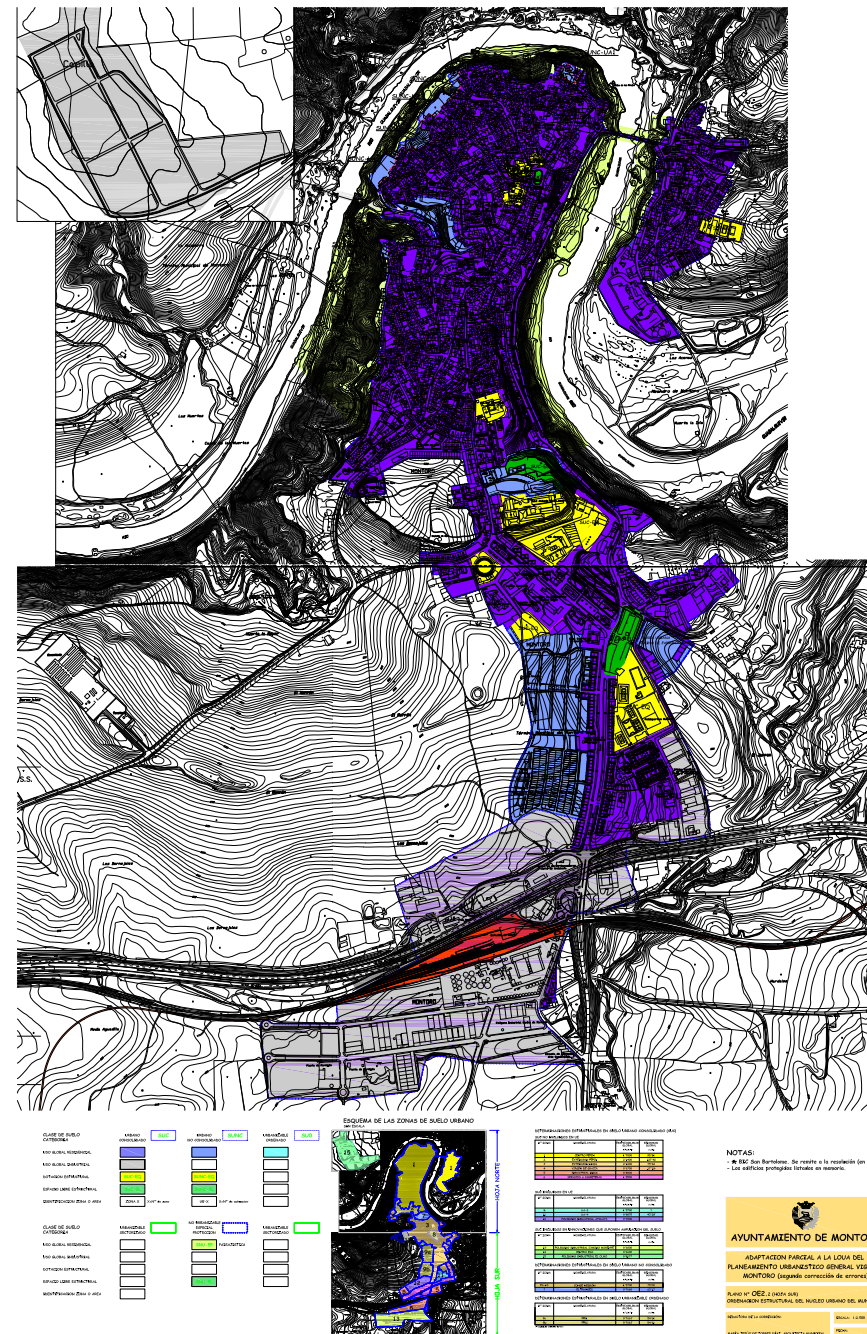


Figura.35_Ordenación Estructural del PGOU de Montoro.
Fuente Planeamiento General del municipio.

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 129,59 Has de esta categoría de suelo, estableciéndose los usos globales Residencial y Industrial.

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 las siguientes Unidades de Ejecución:

Código	Denominación	Categoría de suelo	Uso Global	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Nº viv. tot.	Nº VPO
U.A.1	-	SUnc	Residencial	1.268	2.117	21	0
U.A.2	-	SUnc	Residencial	1.396	850	8	0
U.A.3	-	SUnc	Residencial	2.311	1.986	19	0
U.A.4	-	SUnc	Residencial	2.383	2.865	28	0
U.A.5	-	SUnc	Residencial	-	-	-	0
U.A.6	-	SUnc	Residencial	2.237	1.454	14	0
UE	Senda de la Golosilla	SUnc	Residencial	7.753	3.594	52	16
TOTAL						142	16

Figura.36_Valores generales de las UE en Suelo Urbano No Consolidado del Municipio.
Fuente Elaboración propia, a partir del planeamiento general del municipio.

El planeamiento establece 12 Unidades de Ejecución en suelo Urbano No Consolidado (SUNC), de las cuales 11 están sin ejecutar, siendo 7 de éstas destinadas a uso Residencial, sin reservas de suelo para VPO.

Suelo Urbanizable

Respecto al Suelo Urbanizable (SUz) en sus distintas categorías, el planeamiento general establece los siguientes sectores:

Código	Denominación	Categoría de suelo	Uso Global	Superficie (m2s)	Edificabilidad (m2t)	Nº viv. tot.	Nº VPO
PPR-1	-	SUz	Residencial	41.898	30.710	253	76
Sector	Conde Negrón	SUz	Residencial	11.322	15.557	85	0
TOTAL						338	76

Figura.37_Valores generales de los Sectores de Suelo Urbanizable en el Municipio.

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

Existen 3 sectores de suelo urbanizable residencial, PPR1, PPR2 y Conde Negrón, de los cuales el PPR2 ya ha sido desarrollado. La superficie de suelo urbanizable disponible asciende a 53.220 m²s (46.267 m²t) con una capacidad de desarrollo de 338 viviendas, de las cuales se reservan 76 para VPO.

2.5.6. Actuaciones protegidas de vivienda y suelo en el período 1999-2019

Durante el periodo comprendido entre 1999 y 2019 se han llevado a cabo un total de 1.322 actuaciones de vivienda protegida, que en su gran mayoría (620) han sido actuaciones de rehabilitación de viviendas. Un grupo más reducido (263) han sido actuaciones de viviendas con destino al alquiler, 127 actuaciones de vivienda con destino a la venta y 312 actuaciones de urbanización de suelo.

2.5.7. Viviendas Protegidas según tipo iniciativa: pública o privada

Se tiene conocimiento de un total de 467 actuaciones de vivienda protegida, de las cuales 405 son de iniciativa privada y 62 de iniciativa pública.

2.5.8. Número de viviendas previstas en los próximos 10 años

El ayuntamiento tiene prevista la construcción de 539 viviendas en los próximos 10 años. Además, existen solares catastrales en el núcleo urbano donde hay posibilidad de construir 886 viviendas, según cálculos del Ayuntamiento.



Figura.38_Actuaciones protegidas de vivienda y suelo en el período 1999-2018. Fuente: IECA (2019).

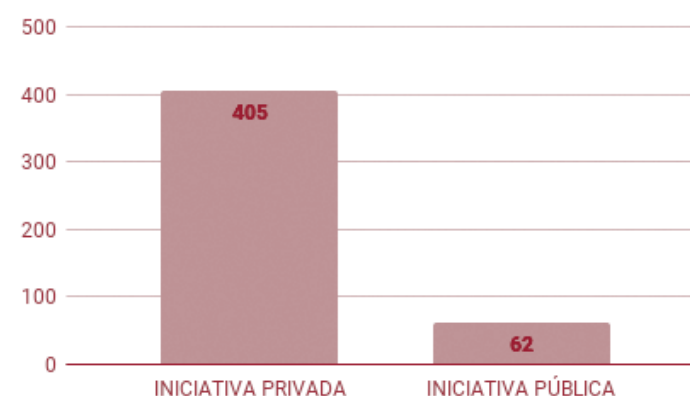


Figura.39_Viviendas Protegidas según tipo iniciativa: pública o privada. Fuente: Ayuntamiento (2021).

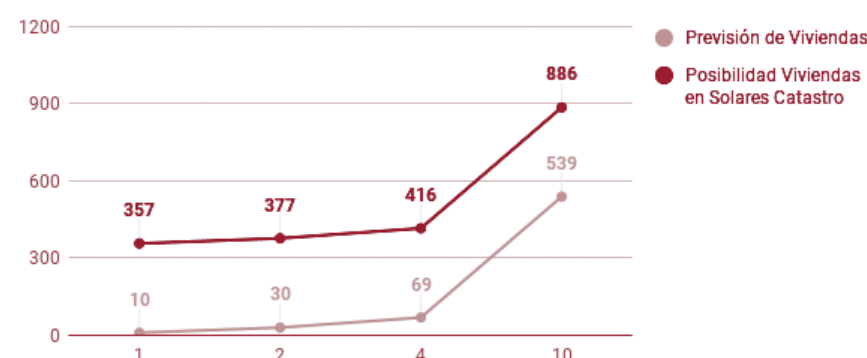


Figura.40_Número de viviendas previstas en los próximos 10 años. Fuente: Ayuntamiento (2021). Ámbito: núcleo.

2.5.9. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

Las clases y categorías de suelo que establece el planeamiento de Montoro se reparten según los porcentajes establecidos en la siguiente tabla.

Superficie TM (Has)	Superficie SU (Has)	% SU	Superficie SUz (Has)	% SUz	Superficie SNU (Has)	%SNU
58.583	139	0,24	5	0,01	58.439	99,75

Figura.41_Tabla con las superficies de las distintas clases de suelo del municipio. Fuente: Planeamiento general municipal. Elaboración propia.

El planeamiento general de Montoro contempla el desarrollo de sectores y unidades de ejecución con uso residencial en distintas clases y categorías de suelo con objeto de edificar nuevas viviendas, consolidar o legalizar viviendas existentes sin reservar algunas de estas viviendas para el desarrollo de vivienda protegida. Desde la aprobación del PGOU de Montoro se han podido desarrollar total o parcialmente algunas de estas unidades, con lo que la Categoría de Suelo de dichas unidades ha podido variar.

2.5.10. Número de viviendas previstas en el Planeamiento

El planeamiento vigente, tiene una previsión de ejecución de viviendas en Unidades de Ejecución y Sectores de planeamiento de 189 viviendas, sin que se hayan establecido reservas de viviendas protegidas.

En la siguiente tabla se puede leer el número de viviendas en las distintas categorías de suelo del Municipio.

Categoría de suelo	nº de viviendas existentes	nº de VPP/VPO existentes	nº de viviendas previstas	Reserva VPP/VPO
SUC	3.927	467	164 (*)	200 (**)
SUnC	-	-	142	16
SUz	-	-	338	76
Total (municipio)	3.927	467	644	292

(*) Se ha utilizado el número de solares, actualizado mediante trabajo de campo.
(**) Los solares destinados a VPO procedentes del desarrollo del PPR2

Figura.42_Número de viviendas existentes, previstas y reservadas para VPO. Fuente: Elaboración propia, a partir del planeamiento general del municipio.



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 inmuebles municipales con posible destino a uso residencial.

Referencia catastral	Nº de viviendas	Estado actual	Superficie parcela
9181101UH7098S	31	En uso	2.339
8498201UH7089N0001IB	1	A Rehabilitar	162
8900009UH7180S0001XK	1	A Rehabilitar	182
000500600UH70H0001AF	1	Aceptable	108
9184001UH7098S0001TG	1	Aceptable	98
8989017UH7088N	4	Aceptable	157
8597218UH7089N0000TL	1	A Rehabilitar	143
9099024UH7099N0001LQ	1	A Rehabilitar	31

2.6.3. Patrimonio Municipal de suelo

El municipio cuenta con solares de propiedad municipal conocidos, por lo que son susceptibles de ser contabilizados para la construcción de viviendas protegidas.

Referencia catastral	Superficie solar (m2s)	Superficie techo (m2t)
9000405UH7190S0001KX	264	-
8982901UG7088S0001ML	1.329	2.388,96
8981901UG7088S0001KL	467	837,97
9181302UH7098S0001AG	633	911,38
8997119UH7089N0001WB	25	-

2.6.4. Recursos municipales

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

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 Suelo

El Ayuntamiento puede canjear suelos procedentes de cesiones por otros con destino a la edificación de vivienda protegida, en caso de ver necesaria la promoción de vivienda sobre otros terrenos que ya dispongan de reserva o sobre cualquier otro terreno que considere que ha de potenciar la construcción de este tipo de vivienda.

Igualmente, el ayuntamiento puede canjear parte de la superficie de cesiones por solares y/o viviendas vacías a rehabilitar o en ruina en Suelo Urbano Consolidado, para colaborar en la mejora del parque de vivienda de los núcleos urbanos consolidados.

- Patrimonio Municipal de Viviendas

El municipio cuenta con inmuebles de titularidad pública aptos para el desarrollo de vivienda, aunque varios necesitan un proyecto de rehabilitación y adaptación previo.

2.7. Estudio de los grupos de exclusión social

2.7.1. 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 posibilidad 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.

Este grupo en situación de exclusión social o en riesgo han estado aumentando 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 entiende 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 también dentro de los grupos de exclusión, aquellos pertenecientes a barrios degradados, viviendas inadecuadas ya sea por las carencias en habitabilidad 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 medioambientales

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 incapacidad 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 Montoro 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 Montoro no hay constancia de familias en situación de riesgo de exclusión social en el año 2021.

2.7.2. 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 Montoro no existe un número concreto de mujeres con hijos a su cargo por error en el muestreo.

No se han conseguido datos 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.

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

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1.717	1.751	1.751	1.770	1.735	1.732	1.747	1.744	1.746	1.730	1.716	1.752	1.727

Figura.43_ Número de personas mayores de 65 años
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes (elaboración propia)

En el año 2008, según el Padrón Municipal de Habitantes, existían en Montoro 1.717 personas mayores de 65 años, este número ha ido aumentando hasta las 1.727 personas del año 2020.

En el año 2020 este grupo poblacional supone un 18,58% respecto a la población total del municipio, frente al 17,35% que suponía doce años atrás, lo que indica un aumento del porcentaje de población mayor respecto al total.

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

No se han conseguido datos sobre la existencia de 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.

No se han conseguido datos sobre la existencia de personas sin hogar.

Desahucios

No se han conseguido datos sobre la existencia de 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 Autonómico (Plan VIVE, Decreto 91/2020) desarrolla un conjunto de programas en los Capítulos III y IV del Título IV, sobre "Protección de personas afectadas por desahucios, "Nadie sin hogar" y "Viviendas para realojos y emergencias", respectivamente, 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 habitual y permanente, ya sea porque no pueden hacer frente al pago de la cuota hipotecaria al pago de la renta del alquiler. Asimismo, presta sus servicios a la personas que, por ser objeto de violencia de género, no pue-

dan 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.

Imagen 03 Vista de Montoro.



- 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 del municipio.

- JOV = Jóvenes, menores de 35 años (DNI).
- MAY = Mayores, personas que hayan cumplido los 65 años (DNI).
- FNM = Familias numerosas (Ley 40/2003, de 18 de noviembre) (Libro de familia y título de familia numerosa).
- FMP = Familias monoparentales, con hijos a su cargo (Si aparece un solo cónyuge en el libro de familia, el libro; si aparecen los dos la resolución judicial de que justifique la custodia).
- VVG = Víctimas de la violencia de género (Resolución judicial).
- VT = Víctimas de terrorismo (Certificado de la Dirección General de Apoyo a las Víctimas de Terrorismo – Ministerio del Interior).
- RUP = Personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares (Resolución judicial).
- EMI = Emigrantes retornados (Certificado de emigrante emitido por el área o dependencia provincial correspondiente).
- DEP = Personas en situación de dependencia, de acuerdo al Decreto 168/2007, de 12 de junio (Resolución de la Consejería de Igualdad y Bienestar social).
- DIS = Personas con discapacidad, de acuerdo con el artículo 1.2 de la Ley 51/2003, de 2 de diciembre (Certificado acreditativo del grado de minusvalía reconocido).
- RIE = Situación de riesgo o exclusión social (Informe de los servicios sociales correspondientes).
- CAS= Personas procedentes de Situaciones Catastróficas

Actualmente las 386 inscripciones que tiene el registro se tienen los siguientes datos de los grupos de especial protección.

Respecto a los grupos víctimas de violencia de género; víctimas del terrorismo; emigrantes retornados; personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares; personas en situación de dependencia; situación de riesgo o exclusión social y 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 del Municipio de Montoro.

Grupos de especial protección			
JOV	124	RUP	0
MAY	22	EMI	0
FNM	28	DEP	0
FMP	47	DIS	33
VVG	0	RIE	0
VT	0	CAS	0

Figura.44_ Grupos de especial protección.
Fuente Plan Concertado de vivienda y suelo.

Discapacitados

En el modelo de solicitud del Registro de demandantes de Montoro 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.

Los datos aportados por el Registro de Demandantes tras la inscripción, indican que existen 8 solicitudes con la necesidad de vivienda adaptada.

2.7.3. Dotaciones y equipamientos

Este Plan de Vivienda y Suelo que se está desarrollando en el municipio de Montoro, 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.

2.8. Perfil del demandante de vivienda protegida

2.8.1. Introducción

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de Montoro. 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 Montoro 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, y modificado por el Decreto 161/2018, de 28 de agosto, señala requisitos y procedimientos que deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igual-

dad, 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 Montoro tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida, publicada en BOP número 42 el 08 de marzo de 2010, cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Montoro y regular su funcionamiento.

El equipo redactor del presente PMVS comunica al Ayuntamiento la necesidad de llevar a cabo las acciones para la adaptación al Decreto 161/2018 de 28 de agosto, de defensa de la vivienda del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía, por el que se modifica el Decreto 149/2006, el Reglamento de Viviendas Protegidas del al Comunidad Autónoma de Andalucía y el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, aprobado por el Decreto 1/2012, de 10 de enero.

2.8.2. Caracterización de la renta familiar de los demandantes

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 Montoro se encuentra actualizado y activado el Registro de Demandantes de forma virtual. A fecha de 30 de noviembre de 2021, existen 432 solicitudes, de las cuales las 386 han sido inscritas pero sólo 58 son inscripciones activas, 35 inscripciones canceladas por adjudicación y 293 se encuentran en situación de inscripciones caducadas y otros.

Las muestras del estudio deben ser realizadas mediante 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 debe realizarse 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 utiliza, entre otros, en las ayudas para vivienda. Su valor se fija anualmente por el Gobierno de un modo similar al Salario Mínimo Interprofesional (SMI).

2.8.3. 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.

Caracterización de demandantes		Montoro	Córdoba
Solicitudes a las inscripciones activas	Solicitudes	432	31.319
	Inscripciones	386	27.757
	Inscripciones Activas	58	5.565
	Inscripciones canceladas por adjudicación	35	3.301
	Inscripciones Caducadas y otros	293	18.891
Sexo del primer demandante	Mujer	169	13.553
	Hombre	43,78	48,62
		217	14.323
Composición familiar y accesibilidad	Familia monoparental	56,22	51,38
	Familia numerosa	47	3.181
	Personas con discapacidad	28	1.307
	Necesidad de vivienda adaptada	33	2.719
		8	403

Figura.45_Caracterización de demandantes.

Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre de 2021

En el municipio de Montoro existen 432 solicitudes, de las cuales y según los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Junta de Andalucía 58 son inscripciones activas, 35 son inscripciones canceladas por adjudicación y 293 son inscripciones caducadas y otros.

Para poder llevar a cabo la caracterización de los demandantes del municipio tomaremos como dato las 386 inscripciones. Casi el 44% de las inscripciones tienen como primer demandante a mujeres, mientras que el 56% son hombres.

De las inscripciones de grupos de especial protección 47 inscripciones pertenecen a familias monoparentales, 28 a familias numerosas, en 33 de ellas existe alguna persona con discapacidad y 8 tienen necesidad de vivienda adaptada.

Según la ordenanza reguladora de Montoro, las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo y emigrantes retornados tendrán más



puntuación al igual que las unidades familiares con algún miembro dentro del Grupo de Especial Protección.

2.8.4. Edad de los demandantes

Para inscribirse como demandante es necesario ser mayor de edad.

A 30 de noviembre de 2021 el 32,12% de las inscripciones son de personas menores de 35 años, el 42,49% de personas entre 35 y 50 años, el 19,69% de entre 50 y 65 años y el 5,7% de más de 65 años.

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 Montoro, los menores de 35 años y mayores de 65 son miembros del Grupo de Especial Protección, por lo que se les otorgará prioridad.

2.8.5. 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 Montoro existen un total de 418 hogares monoparentales, según los datos obtenidos en el Instituto Nacional de Estadística, pero solo existen 47 solicitudes en relación a éstos en el registro de vivienda protegida.

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

Existen 28 inscripciones en el Registro de Demandante de Vivienda Protegida por parte de familias numerosas, aunque no se puede constatar si de manera activa ya que la mayoría de ellas se encuentra caducadas.

Las inscripciones con el apartado de “composición familiar y accesibilidad” cumplimentado suponen un 30% del total.

Según la ordenanza reguladora de Montoro, a estas solicitudes se les otorga una mayor puntuación.

2.8.6. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Como se puede observar en el gráfico, el Régimen de Alquiler es preferentemente el régimen de acceso que eligen los demandantes de Montoro. Esta opción supone el 43,31%, seguida de la opción de régimen de alquiler con opción de compra con el 37,71% y un 18,98% que eligen régimen de compra.

De los datos anteriores se deduce que la mayoría de los demandantes de vivienda protegida prefieren el alquiler como primera opción. Esta elección te permite emanciparte a cambio de una pequeña renta de alquiler.

2.8.7. 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 2021 son los siguientes.

IPREM	
IPREM mensual	564,9 €
IPREM anual (12 pagas)	6.778,8 €
IPREM anual (14 pagas)	7.908,6 €

Figura.46_Renta media de los demandantes.
Fuente: Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado.

En el municipio de Montoro, la mayoría de los inscritos como demandantes de vivienda protegida tienen un IPREM familiar entre 0-1 (58,81%), lo que pone de manifiesto la dificultad que en los momentos actuales tienen los demandantes para poder conformar un hogar.

Según la ordenanza reguladora de Montoro, 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 numerosas o con algún miembro con dependencia.

2.8.8. 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.

2.8.9. 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 Montoro, 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.

Pobreza y Capacidad adquisitiva de Jóvenes (Euros netos anuales)						
	Total	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres	30-34 años Total
Tasa de pobreza o exclusión social (AROPE, 2020)						
Total Población	30,3%	33,0%	25,5%	31,2%	29,3%	25,1%
Población Ocupada	15,6%	21,8%	12,6%	17,2	14,0%	13,6%
Población en Paro	51,1%	55,2%	45,8%	48,1%	55,4%	50,5%
Población Inactiva	33,0%	30,5%	52,0%	34,0%	32,0%	57,9%
Capacidad Adquisitiva (euros netos anuales)						
Hogares sin personas ocupadas	90.622	29.790	60.832	47.125	43.497	121.195
Variación interanual	-34,03%	-11,72%	-41,29%	-26,68%	-40,49%	-6,50%
%/total hogares de su misma edad	15,4%	33,1%	12,2%	15,3%	15,5%	12,0%
Salario persona joven	12.536,66	9.346,57	13.972,54	12.411,63	12.659,34	16.569,37
Variación interanual	-1,09%	-	-	-	-	-
Ingresos hogar joven	24.347,92	22.927,00	24.618,43	23.749,22	25.316,59	26.268,01
Variación interanual	-2,42%	-	-	-	-	-

Figura.47_Pobreza y Capacidad adquisitiva de jóvenes en Andalucía.

Fuente: Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España. Primer semestre de 2021.

2.8.9.1. 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. el número de inscripciones de este grupo de edad es de 124. No se dispone de datos económicos al respecto de los demandantes con este perfil.

2.8.9.2. Personas de 36 a 65 años

Como se ha indicado en el punto 2.7.4. el número de inscripciones de este grupo de edad es de 240. No se dispone de datos económicos al respecto de los demandantes con este perfil.

2.8.9.3. Mayores de 65 años

Como se ha indicado en el punto 2.7.4. el número de inscripciones de este grupo de edad es de 22.

2.8.10. 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).

2.8.11. Conclusiones sobre demandantes.

Según el registro de demandantes de vivienda de Montoro a 30 de noviembre de 2021 existen 58 inscripciones activas de demandantes de vivienda aunque se ha tomado como dato las 386 inscripciones independientemente de que 328 de ellas estén canceladas o caducadas para estudiar el perfil del demandante.

En el apartado régimen de acceso, el solicitante puede indicar una o dos opciones de acceso, por esto, 340 de las inscripciones optan por el alquiler como opción de acceso prioritario, seguido del alquiler con derecho a compra con 296 inscripciones, y por último la compra con 149 inscritos.

La mayoría de las inscripciones presentan unos niveles de ingresos por debajo del 2,50 veces el IPREM, de las cuales 227 están por debajo de 1,00, 82 entre 1,01 y 1,50 y 61 entre 1,51 y 2,50. Tan solo 8 lo tienen entre 2,51 y 3,50, 6 entre 3,51 y 4,50 y 2 por encima de 4,51. Además, 116 de los inscritos declaran pertenecer a algún grupo de especial protección.

Por todo lo anterior se puede concluir que existe una necesidad real de vivienda protegida en el municipio.

2.9. Estimación de la necesidad de vivienda protegida

En este capítulo se determinan las necesidades futuras de Vivienda Protegida de Montoro. 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.

2.9.1. Necesidad de Vivienda Protegida

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en Montoro para el horizonte 2020-2030 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 Montoro 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 Montoro 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 Montoro tiene las siguientes afecciones:
 - a. Unidad territorial: Montoro
 - b. Tipo de unidad territorial: Unidades organizadas por Ciudades Medias Interiores.
 - c. Jerarquía del Sistema de ciudades: Asentamiento cabecera municipal.
- PEPMF (Plan Especial de Protección del Medio Físico).
El Plan Especial del Medio Físico (PEPMF) y Catálogo de la Provincia de Córdoba establece 2 Espacios Protegidos que afectan al municipio: PE-1 Robledales de la Venta del Charco.

CS-16 Río Yeguas-Cardeña

Evaluación de la capacidad urbanística del municipio

Se ha realizado un estudio de la capacidad máxima de desarrollo de nuevas viviendas en relación con el planeamiento urbanístico.

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 Montoro, 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.

2.9.2. Demanda de vivienda protegida

2.9.2.1. 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 Montoro existen 386 inscripciones de demanda de vivienda, de las cuales 293 están caducadas. Aún así, se utilizarán las 386 inscripciones como dato orientativo para estimar la demanda de vivienda protegida, asumiendo que en muchas ocasiones la caducidad se produce sin conocimiento real del demandante.

Con los datos existentes en la Consejería de Fomento y Vivienda, existen 123 inscripciones cuya unidad familiar es de 1 miembro, 121 de 2 miembros, 76 de 3 miembros, 42 de 4 miembros, 22 de 5 miembros y 2 de 6 miembros.

Debido a su capacidad económica precisan de viviendas en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra.

Como se puede observar, 244 familias precisan una vivienda de dimensiones pequeñas y 142 una vivienda de dimensiones media o grande.

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 2025 una población de 9.070 habitantes y para el 2035 una población de 9.066 habitantes.

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

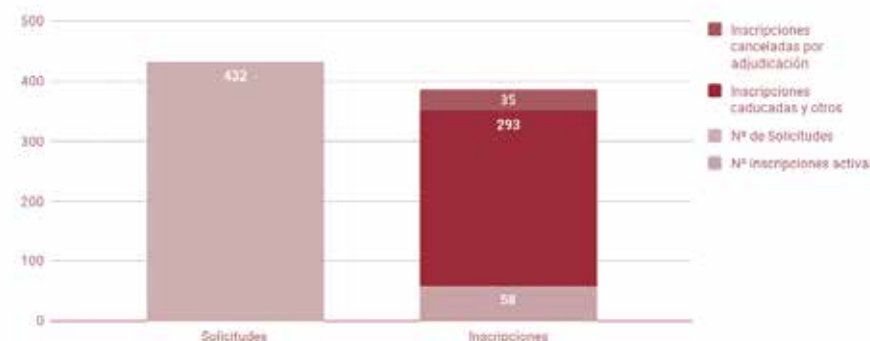


Figura.48_Solicitudes y estado de las inscripciones en el RPMDVP. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021.

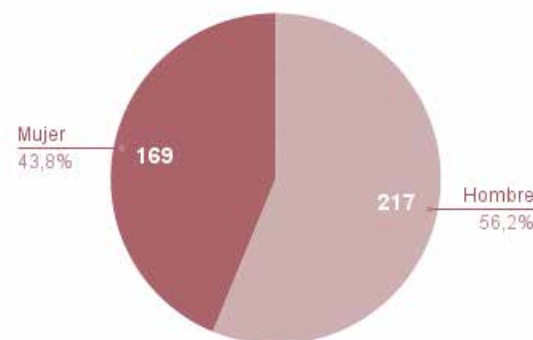


Figura.49_Inscripciones según sexo del primer demandante Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021

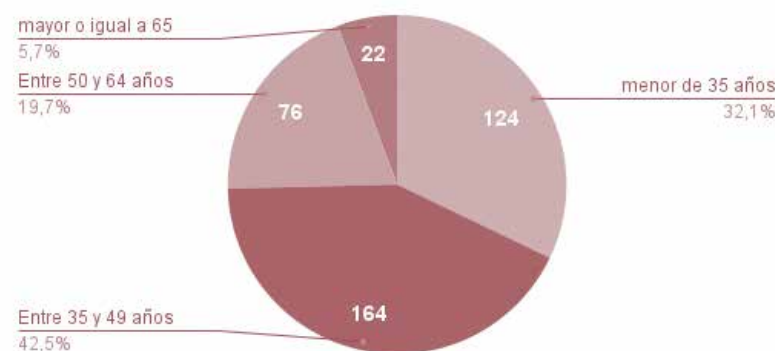


Figura.50_Edad del demandante Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021

Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico.

El planeamiento urbanístico establece la capacidad de construcción de 364 nuevas viviendas en distintas categorías de suelo. Sobre suelo urbano consolidado, en base al cómputo de solares, se podrían construir al menos 175 viviendas. En suelo urbano no consolidado se podrían construir 147 y sobre suelo urbanizable 42 viviendas. No existe reserva de vivienda protegida en el planeamiento actual.

Todas estas viviendas no serían necesarias según las estimaciones de crecimiento poblacional en el municipio, ya que la tendencia es de decrecimiento poblacional, pasando de tener 9445 habitantes en el año 2001 a 9.231 habitantes en el año 2021, tendencia que parece mantenerse en descenso en las proyecciones estimadas, hasta 2030 donde parece estabilizarse.

Las inscripciones activas en el Registro de Demandantes son considerables, alcanzando las 58, aunque mayor es el número de inscripciones caducadas, que alcanzan las 293.

Teniendo en cuenta los datos anteriores, el planeamiento futuro ha de promover el desarrollo de vivienda protegida en una cantidad mayor de 58 viviendas, aunque se recomienda incrementar este valor debido al considerable número de inscripciones caducadas que se ha podido deber a desconocimiento de los solicitantes de la necesidad de renovar las inscripciones.

Demanda reflejada por la encuesta municipal

La escasa participación ciudadana en los datos recogidos por la encuesta hacen que no se considere relevante para su inclusión en este documento.

2.9.2.2. Viviendas según licencias

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obras concedidas por el ayuntamiento de Montoro en el periodo de 2012 a 2021.

Del estudio de las licencias de obra mayor y menor para el uso residencial, se observa un fuerte incremento de ambos tipos de licencias en 2017 quedando estabilizado hasta 2021 donde se ha observado un considerable descenso.

Nº de licencias		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Obra nueva y Rehabilitación Residenciales	Obra mayor	11	3	4	6	11	7	23	12	13	7
	Obra menor	67	96	69	93	93	47	120	113	110	90
Total		78	99	73	99	104	54	143	125	123	97

Figura.51_Licencias municipales Fuente: Ayuntamiento.

2.9.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida

Los datos que a continuación se reflejan son obtenidos de la información disponible en la página web del registro municipal de vivienda protegida de la Consejería de Fomento y Vivienda. Se reflejan los datos referidos a inscripciones. En el caso de Montoro, existen tan solo 58 inscripciones activas. No obstante se van a reflejar los datos correspondientes a las últimas 386 inscripciones para poder extraer conclusiones respecto a demanda de vivienda protegida.

Según régimen de acceso

Inscritos según régimen de acceso	
Régimen de alquiler	340
Régimen de alquiler con opción a compra	296
Compra	149

Tabla.52_Inscripciones según régimen de acceso.
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021

Solicitudes de vivienda adaptada

De las inscripciones, 8 han rellenado el apartado de “necesidad de vivienda adaptada”.

Inscripciones según nivel de ingresos

Las inscripciones clasificadas según nivel de ingresos se pueden leer en la siguiente tabla:

Inscritos según nivel de ingresos	
nº veces IPREM	nº de inscritos
0-1,00	227
1,01-1,50	82
1,51-2,50	61
2,51-3,50	8
3,51-4,50	6
Mayor de 4,50	2
Total	386

Tabla.53_Inscripciones según nivel de ingresos.
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021

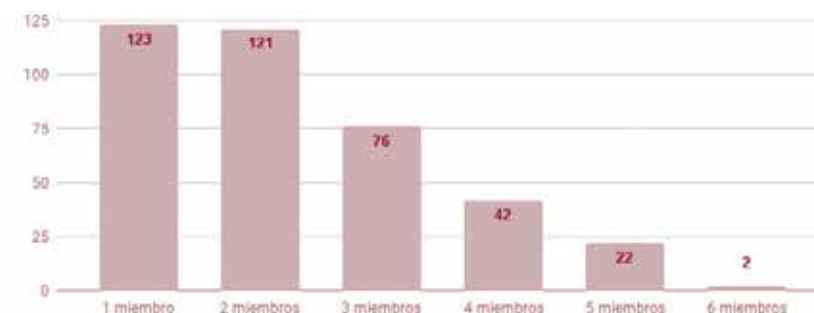


Figura.54_Inscripciones según tamaño del hogar.
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021.

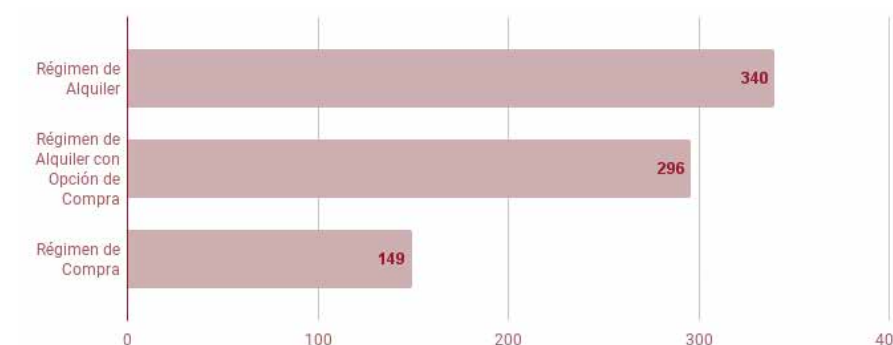


Figura.55_Régimen de acceso a las solicitudes
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021

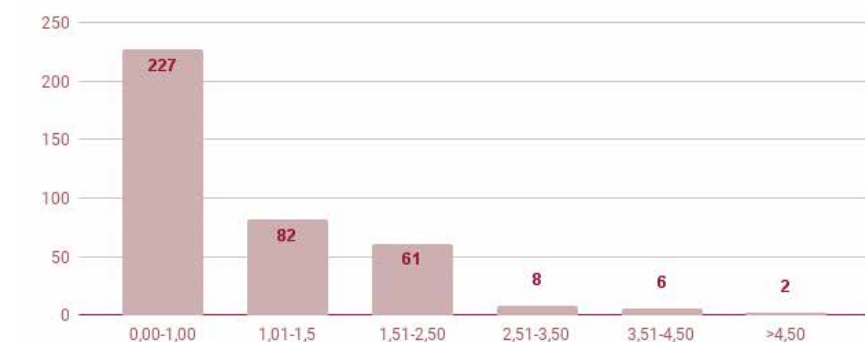


Figura.56_IPREM familiar de los demandantes
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021



Figura.57_Inscripciones según tamaño del hogar
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Noviembre 2021

2.9.3.1. 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 cuantitativas

Población y nuevos hogares:

Uno de los indicadores principales será el índice de creación de nuevos hogares detectado en los estudios realizados. Bajo esta óptica, se observa un incremento de hogares muy destacado de 391 hogares entre 2001 y 2011 (Censos 2001 y 2011, IECA), a pesar del descenso de población, lo que nos lleva a pensar en un índice de creación de hogares de unos 40 por año, suma de los que se crean y destruyen.

Necesidades derivadas de la casuística social

No se dispone de datos oficiales aportados por Bienestar Social respecto a grupos de exclusión social y residencial o no existen familias en riesgo de exclusión social reconocidas.

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.

Existen a fecha 30 de noviembre de 2021, 58 inscripciones activas.

Las ordenanzas reguladoras de Montoro, 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.
- c) Estar empadronado en el municipio de Montoro, valorando la antigüedad de la fecha de empadronamiento.”

Dentro de las inscripciones activas, se les dará mayor puntuación a las que el solicitante lleve más años empadronado en el municipio (las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas 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 Montoro es en general obsoleto al haberse detectado un alto índice de viviendas con necesidad de rehabilitación de diferente consideración. La vivienda inhabitable (o infravivienda) es escasa (6 viviendas), así como la ruina (50 viviendas). Hay varias zonas en las que confluye cierta concentración de viviendas con necesidad de rehabilitación con entornos urbanos obsoletos aunque no se observa una degradación suficiente en intensidad y extensión como para declararlas Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).

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 2019 en el municipio de Montoro es de 10.929 Euros según el último dato aportado por el IECA.

Necesidades cualitativas

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

Como ya hemos observado, el tamaño medio de hogar se encuentra actualmente en 2,81 para Montoro 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 Montoro 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 Montoro, 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.

2.10. 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 en la siguiente página.

3. PROGRAMAS DE VIVIENDA PROTEGIDA Y REGENERACIÓN URBANA

3.1. Legislación de aplicación

A continuación se recoge el conjunto de programas en torno al desarrollo de vivienda protegida y medidas de regeneración urbana contenidas en la legislación y planes en vigor en las distintas escalas administrativas.

3.2. Ley Reguladora del derecho a la vivienda

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 los Planes de Vivienda autonómicos 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.



DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Proyección de la población			
2021 (Actual)	2025	2030	2035
9.231	9.070	9.034	9.066

Existe previsión de decrecimiento poblacional

Registro de demandantes de vivienda protegida

SOLICITUDES: 432; N° DE INSCRITOS: 386 (58 activos)

SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO

Régimen de alquiler	340
Régimen de alquiler con opción a compra	296
Compra	149

SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO

Un dormitorio	-
Dos dormitorios	-
Tres dormitorios	-
Más de tres dormitorios	-

SOLICITUDES DE VIVIENDA ADAPTADA: 8

SOLICITUDES SEGÚN NIVEL DE INGRESOS

n° veces IPREM	Total	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	227	-	-	-
1-1,49	82	-	-	-
1,5-2,49	61	-	-	-
2,5-3,49	8	-	-	-
3,5-4,49	6	-	-	-
Mayor de 4,5	2	-	-	-

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Jóvenes menores de 35 años	124
Mayores	22
Familias numerosas	28
Familias monoparentales	47
Víctimas de violencia de género	-
Víctimas de terrorismo	-
Personas procedentes de ruptura familiar	-
Emigrantes retornados	-
Personas en situación de dependencia	-
Personas con discapacidad	33
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	-

VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS

Existencia de numerosas viviendas privadas a rehabilitar

El 85% de las viviendas tienen una calidad constructiva Regular

Altura de vivienda habitual, entre 1 y 2 plantas

El 85% de las viviendas son unifamiliares

Tipos de uso (principal, secundario y deshabitadas)

Principal	Secundaria	Vacía
3.242	715	658

Según los datos del Censo de Población y Vivienda existe un 15% de viviendas vacías y un 20% de las viviendas no son principales.

Viviendas a rehabilitar, ruina, infravivienda y solares (trabajo de campo)

Viviendas a rehabilitar	905
Viviendas en ruina	50
Vivienda Inhabitable o Infravivienda	6
Solares	175

Áreas de regeneración urbana y accesibilidad (ARUA)

Áreas e regeneración urbana y accesibilidad (ARUA) solo se pueden delimitar en municipios de más de 50 mil habitantes (Orden de 23 de noviembre de 2020, por la que se regulan las áreas de regeneración y renovación urbana en la Comunidad Autónoma de Andalucía y se aprueban las bases reguladoras para la concesión de subvenciones en las mismas).

OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Unidades de Ejecución y Sectores del planeamiento urbanístico con reservas de vivienda protegida

Denominación	Superficie (m²s)	N° Viviendas de Protección
Sector Senda de la Golosilla (Suz)	7.753	16
PPR-1 (Suz)	41.898	76
Total		92

Recursos municipales aptos para el desarrollo de vivienda protegida

N° Solares municipales	5
N° inmuebles municipales disponibles	37

Figura.58_ 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

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.

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 periodo 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	Coficiente
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.

3.3. El Plan de Vivienda autonómico

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 Vive en Andalucía, de vivienda, rehabilitación y regeneración urbana de Andalucía 2020-2030, aprobado mediante Decreto 91/2020, de 30 de junio, es la base de la regulación de los programas para el desarrollo de las políticas de vivienda. Entre ellos se encuentran los programas e iniciativas que a continuación se relacionan:

Título 2. Acceso de la Vivienda

- cap.1 Vivienda protegida
- cap.2 Programas de vivienda protegida en venta o alquiler
- cap.3 Ayudas al alquiler

Título 3. Rehabilitación Residencial y Urbana

- cap 1 Rehabilitación residencial
- cap 2 Rehabilitación urbana. Ciudades más humanas

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

3.4. Programas de actuaciones del Plan VIVE

El Plan de Vivienda autonómico en vigor desarrolla los siguientes programas en materia de vivienda protegida:

- Programa de fomento del parque de viviendas protegidas en alquiler
- Programa de promoción de vivienda protegida en las reservas de los terrenos para su destino a viviendas protegidas.
- Programa de vivienda protegida en régimen de autopromoción.
- Programa de ayudas a jóvenes para adquisición de viviendas protegidas.
- Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa de ayudas para la adecuación de suelos con destino a viviendas protegidas.
- Programa de rehabilitación de viviendas.
- Programa de rehabilitación de edificios.
- Programa de rehabilitación del parque residencial de titularidad pública
- Programa de adecuación funcional básica de viviendas.
- Programa de actuaciones excepcionales en materia de vivienda y regeneración urbana.

- Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA).
- Programa de rehabilitación de edificios de interés arquitectónico. Plan Rehabilita Patrimonio.
- Programa de rehabilitación del espacio público. Plan Vive tu Ciudad.
- Programa de rehabilitación de conjuntos históricos. Plan Revive tu Centro.
- Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.
- Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.
- Programa de apoyo a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Programa de viviendas gestionadas por las Administraciones Públicas, entidades públicas y Entidades del Tercer Sector de Acción Social.
- Programas de realojo para afectados por las ejecuciones hipotecarias o procedimientos de desahucio.

- Programa de apoyo a las situaciones de emergencia residencial.
- Programa para la integración social.
- Programa de difusión. Premios Andalucía de Arquitectura.
- Programas de cooperación territorial europea.

3.5. Programas de Actuaciones del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda 2022-2025

- Programa 1: Programa de subsidiación de préstamos convenidos.

Programas de ayudas para el acceso a una vivienda digna.

- Programa 2: Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa 3: Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

Imagen 04 Vista de Montoro.



- Programa 4: Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
- Programa 5: Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

Programas de incremento de oferta de vivienda en alquiler

- Programa 6: Programa de incremento del parque público de viviendas.
- Programa 7: Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
- Programa 8: Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
- Programa 9: Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda asequible o social.
- Programa 10: Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas para su alquiler como vivienda asequible o social.

Programas de mejora a la accesibilidad y erradicación de la infravivienda

- Programa 11: Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
- Programa 12: Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.

Programa seguro de protección

- Programa 13: Programa de ayuda al pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

3.6. Programas del servicio de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía

3.6.1. Plan Eco Vivienda

Programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia.

- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de barrio.
- Programa de apoyo a las oficinas de rehabilitación.
- Programa de ayuda a las actuaciones de rehabilitación a nivel de edificio.
- Programa de ayuda a las actuaciones de mejora de la eficiencia energética en viviendas.
- Programa de ayuda a la elaboración del libro del edificio existente para la rehabilitación y la redacción de proyectos de rehabilitación.

3.6.2. Ayudas al alquiler de vivienda.

Subvenciones destinadas al pago del alquiler para personas con ingresos limitados.

- Ayudas al alquiler de la vivienda habitual.
- Ayudas al alquiler a personas especialmente vulnerables.
- Ayudas al alquiler de vivienda habitual para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19.

3.6.3. Vivienda protegida.

Consulta la información acerca de qué es y cómo puedes acceder a una vivienda protegida, a quiénes van destinadas y en qué condiciones...

- Fomento del parque de vivienda en alquiler o cesión del uso
- Ayudas para la adecuación de suelos con destino a vivienda protegida

3.6.4. Rehabilitación

Medidas y programas para el fomento de la rehabilitación de viviendas y edificios residenciales de vivienda colectiva y de la rehabilitación, regeneración y renovación urbana

Rehabilitación Residencial

- Rehabilitación de edificios
- Rehabilitación de viviendas
- Adecuación funcional básica de viviendas
- Fomento de la rehabilitación edificatoria

Áreas de Regeneración y Renovación Urbana

- Relación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana delimitadas
- Delimitación de Áreas de Regeneración y Renovación Urbana a solicitud de los Ayuntamientos.
- Convocatorias de subvenciones en Áreas de Regeneración y Renovación Urbana.

3.6.5. Asesoramiento ante ocupación ilegal y protección de la vivienda

Asesoramiento e información a las personas víctimas de ocupación ilegal de vivienda, y a las que tienen riesgo de pérdida de su vivienda habitual

- Prevención.
- Intermediación.
- Protección.

3.6.6. Programa de Autoconstrucción y Autopromoción

Procedimiento para la declaración de actuación protegible de viviendas en autoconstrucción y ayudas económicas a las cooperativas para la ejecución de las obras

- Nueva Planta
- Rehabilitación de un edificio para viviendas

3.6.7. Bolsa de viviendas y permuta protegida

Bolsa de oferta de viviendas y procedimiento para la declaración de permuta protegida.

3.6.8. Medidas urgentes y extraordinarias para combatir el impacto económico del COVID-19

Información sobre medidas de apoyo y ayudas al alquiler, moratoria en el pago de las cuotas hipotecarias y suspensión del lanzamiento de su vivienda habitual de los colectivos vulnerables.

- Línea 1. Ayudas a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables, destinadas a atender el pago del alquiler de la vivienda habitual.
- Línea 2. Ayudas al alquiler o precio de ocupación, dirigidas a las Administraciones públicas, empresas públicas y entidades sin ánimo de lucro, que destinen las viviendas o cualquier alojamiento o dotación residencial a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.

3.7. Niveles de ingresos

Nivel de ingresos. Programas de alquiler.

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

Nivel de ingresos. Programas de alquiler opción a compra.

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

Nivel de ingresos. Programas de compra de vivienda.

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

4. OBJETIVOS

4.1. Objetivos predeterminados en los PMVS.

Las políticas desarrolladas por la normativa sectorial en materia de vivienda y suelo, según establece la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de vivienda y suelo desarrollada por la Junta de Andalucía, 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.
 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 Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- O.6 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.7 Erradicar los asentamientos chabolistas. y rehabilitar las áreas urbanas degradadas cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio.
- O.8 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.9 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.10 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 urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.
 3. Prestará especial interés al colectivo inmigrante.
- O.11. 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.

4.2. 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.3
O.5
O.6
O.11

5. ESTRATEGIAS

Las siguientes Estrategias se establecen en la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de vivienda y suelo desarrollada por la Junta de Andalucía, se refieren a los objetivos señalados anteriormente 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:

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

- E.1.1 Estrategias en relación con el uso adecuado (cumplimiento de la 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, subvencionando adicionalmente a los adquirentes 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. Monetización y venta de aquellos terrenos del patrimonio municipal de suelo no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.

- 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.

5.2. 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 rehabili-

Imagen 05 Vista de Montoro.



tación 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 intensificando 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, 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, 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) o Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)

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.2.7 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, dando 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.

5.3. 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 un 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. Formular un Plan General de Ordenación Urbana y Plan Especial de Protección y Rehabilitación Integral del Centro Histórico (PEPRI).

4. 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.

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

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

ESTRATEGIAS A IMPLEMENTAR
E.1.1.
E.2.1.
E.2.2.
E.2.3.
E.3.1.
E.3.2.
E.3.3.

5.4. Estrategias a seguir de manera preferente en el municipio.

Para atender a las necesidades específicas del municipio en materia de vivienda y suelo se van a implementar, con carácter preferente, las siguientes estrategias:

6. 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, según establece la Guía-Modelo para la elaboración de los Planes Municipales de vivienda y suelo.

Imagen 06 Vista de Montoro.



6.1. Relación 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 (LOUA / LISTA).

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 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.

6.2. Programa de Actuación propuesto

En el municipio de Montoro se plantean actuaciones destinadas a la rehabilitación del parque de viviendas con algún tipo de carencia detectada en el municipio, así como la eliminación de la infravivienda.

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

Tras el trabajo de campo realizado mediante inspección visual, en el municipio se han detectado viviendas que necesitan rehabilitación y viviendas inhabitables (o infraviviendas). En cuanto a las Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA), no se observan zonas susceptibles de dicha categorización.

6.2.2. Necesidad de promover actuaciones de promoción de vivienda protegida

En la actualidad existen un total de 405 viviendas de promoción pública, encontrándose todas ocupadas. En cuanto a la creación de vivienda protegida de obra nueva, según el planeamiento del municipio, existe una reserva de 92 vpo en las unidades y sectores del planeamiento, así como un solar en suelo urbano proveniente del desarrollo del sector PPR2 destinado al desarrollo de VPO con capacidad para 200 viviendas.

Si se tiene en cuenta la considerable demanda de vivienda protegida y el incremento del número de hogares, se hace necesario actuar en varios frentes: iutilización de la vivienda deshabitada, rehabilitación de inmuebles en mal estado, ejecución de viviendas protegidas sobre solares y viviendas en ruina, de manera prioritaria.

6.2.3. Actuaciones tipo implementadas

Para atender a las necesidades específicas del municipio en materia de vivienda y suelo se van a implementar, con carácter preferente, las siguientes actuaciones tipo:

ACTUACIONES TIPO A IMPLEMENTAR
A.1.2.
B.1.1.
B.2.2.

6.2.4. Propuestas de Actuación Concretas

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

- P.1. Puesta en mercado de viviendas deshabitadas.

- P.2. Eliminación de infravivienda.
- P.3. Rehabilitación de viviendas de titularidad privada.
- P.4. Rehabilitación de viviendas de titularidad pública.

Estas actuaciones se describen y concretan en las fichas de la 'Parte II. Fichas de actuaciones propuestas' 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 económica financiera y en los correspondientes apartados de gestión y evaluación del Plan.

6.3. Vigencia y revisión del PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, hasta 2027, 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.

6.4. Evaluación económico-financiera del Plan

Basándonos en las premisas que establece el Decreto 91/2020, 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.

Evidentemente, la valoración por capítulos tiene carácter orientativo, siendo la cuantía indicada en dicho resumen de presupuesto la máxima posible a conceder, según Decreto 91/2020, 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 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.

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.

Resumen Económico Financiero Rehabilitación

El Decreto 91/2020, en sus artículos 41 a 42, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de rehabilitación de viviendas. Igualmente dicho decreto recoge en los artículos 45 a 47 los requisitos de las viviendas para poder acogerse a ayudas de rehabilitación de vivienda pública. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de estos programas 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 la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a esta finalidad suponga al menos el 25% del coste total de las obras, hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros según los ingresos familiares señalados anteriormente.

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

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

La rehabilitación de viviendas municipales no viene contemplada de forma expresa en los programas que integran el Plan de Vivienda Autonómico, sino se trata de un programa independiente en el Decreto 91/2020. 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 2022.

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

- Módulo colegial 2022 (Mc): 394,05 €/m²

- Módulo base de construcción (Mo): 512,27 €/m² (Denominación A2, Unifamiliar entre medianeras, tipología urbana, 1 núcleo)

- Factor de reforma (Fr): 157,62 €/m² (0,40 * Mc)

- Módulo base de reforma (Mr): 354,65 €/m² (Mo - Fr)

Resumen Económico Financiero Infravivienda

El Decreto 91/2020, en sus artículos 52 a 54, determina las 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.

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 91/2020, en sus artículos 52 a 54, que regula el Programa de Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA), determina las 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 91/2020.

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 2022.

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

- Módulo colegial 2022 (Mc): 394,05 €/m²
- Módulo base de construcción (Mo): 512,27 €/m² (Denominación A2, Unifamiliar entre medianeras, tipología urbana, 1 núcleo)

6.5. 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 perseguidos 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 responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

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

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, diagnóstico 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 Montoro, según modelo igual o similar al incluido en los Anexos del PMVS.

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.

Imagen 07 Vista de Montoro.





Estudio económico financiero

Programa de rehabilitación residencial (Plan de Vivienda Autonómico, Título III, Capítulo I, Decreto 91/2020)

PEM Máximo (€)	Tipo de subvención	Cálculo de la subvención	Subvención Máx. (€)			
16.000,00	≤ 1,5 IPREM	55% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética = 8.800€+800€	9.600,00			
16.000,00	>1,5 y ≤ 2,5 IPREM	45% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética = 7.200€+800€	8.000,00			
Municipio	Núcleo urbano	PEM Máximo	Subvención Máxima (€)	Nº viviendas a rehabilitar	PEM (€)	Subv. Rehab. Autonómica (€)
Montoro	Montoro	16.000,00	9.600,00	905	14.480.000,00	7.240.000,00

Eliminación de infravivienda (Plan de Vivienda Autonómico, Título III, Capítulo IV, Decreto 91/2020)

PEM Máximo (€)	Tipo de Subvención	Cálculo de la subvención	Subvención Máxima (€)	Nº de infraviviendas	PEM (€)	Subvenciones infravivienda (€)
31.600,00	≤ 1,5 IPREM	95% presupuesto máximo	30.020,00	6	212.790,00	180.120,00

Rehabilitación de viviendas de titularidad pública

Tipo de vivienda pública	Referencia Catastral	Dirección	Superficie (m²t)	Coste rehabilitación (€/m²t)	Nº de viviendas	PEM rehabilitación (€)
Inmueble municipal susceptible de rehabilitación	8900009UH7180S0001XK	Calle Dotes, 3	182	354,65	1	64.546,30
Inmueble municipal susceptible de rehabilitación	8597218UH7089N0000TL	Calle Clavel, 11	143	354,65	1	50.714,95
Inmueble municipal susceptible de rehabilitación	8498201UH7089N0001IB	Calle Colón, 31	162	354,65	1	57.453,30
Inmueble municipal susceptible de rehabilitación	9099024UH7099N0001LQ	Calle Agua, 5	31	354,65	1	10.994,15
Vivienda de otra administración disponible	-	-	-	354,65	-	-

Ejecución de Viviendas Protegidas

Tipo/Clase de suelo	Denominación o localización	Superficie (m²s)	Sup. edificable total (m²t)	Sup. edificable VPO (m²t)	Nº de VPO	PEM VPO (€)
Solar público municipal	9000405UH7190S0001KX	264	264	264	2	135.239,28
Solar público municipal	8982901UG7088S0001ML	1.329	1.329	1.329	13	680.806,83
Solar público municipal	8981901UG7088S0001KL	467	467	467	4	239.230,09
Solar público municipal	9181302UH7098S0001AG	633	633	633	6	324.266,91
Solar público municipal	8997119UH7089N0001WB	25	25	25	-	-
Solar público de otra administración	-	-	-	-	-	-
Solares privados	Solares privados entre 60 y 140 m2 (media 100 m2)	30 * 100 = 3.000	3.000 (**)	3.000 (**)	30	1.536.810,00
Solares privados	Solares privados mayores de 140 m2 (media 200 m2)	123 * 200 = 24.600	24.600 (**)	24.600 (**)	246	12.601.842,00
Edificaciones en ruina	Edificaciones en ruina detectadas durante el trabajo de campo	50* 100 = 5.000	5.000 (**)	5.000 (**)	50	2.561.350,00
Reserva de VPO en Unidades de Ejecución de SUnc	-	-	-	-	-	-
Reserva de VPO en Sectores de SUz	-	-	-	-	-	-
Cesión de Aprovechamiento en Unidad de Ejecución o Sector con posibilidad de destino a VPO	Superficie edificada procedente de todas las cesiones de aprovechamiento de Unidades y Sectores.	-	6.608	6.608	66	3.385.080,16

Áreas de Regeneración Urbana y Accesibilidad (ARUA)

Código ARUA	Denominación ARUA	Superficie del ámbito (m2)	Superficie libre/viario (m2)	Coste espacio público (€/m2)	Nº de viviendas a rehabilitar	Coste Rehabilitación (€/m2)	PEM ARUA (€)
-	-	-	-	50,00	-	354,65	-

* Mo: 512,27 €/m²; Fr: 157,62 €/m²; Mr: 354,65 €/m²; Mc: 394,05 €/m²

** Se establece un coeficiente de edificabilidad ficticio de 1 m2s/m2t. Será la ordenanza de zona la que determine la edificabilidad real de cada solar

*** Para el caso de Áreas de Reneración Urbana y Accesibilidad (ARUA), la superficie estimada de intervención será de un 20% de la superficie total del ARUA. que se presupuestará con un módulo medio de urbanización de: Mo: 50 €/m²

7. 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.

7.1. 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.

7.2. 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.

7.3. 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 que:

- La ciudadanía las haga suyas e identifique como propias las propuestas del Plan.
- El Plan atienda las problemáticas esenciales para la población.

- La ciudadanía se comprometa 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.

7.4. Resultados de la Encuesta del estado de la vivienda

Durante la redacción y difusión del PMVS se ha puesto a disposición de la ciudadanía un cuestionario acerca del estado de la vivienda en el municipio, según modelo que se encuentra en los Anexos.

La escasa participación ciudadana en los datos recogidos por la encuesta hacen que no se considere relevante para su inclusión en este documento.

7.5. 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) y 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 de Vivienda Protegida, así como un informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Encuesta en papel, encuesta online en la web municipal, medios de comunicación y 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) y Redes sociales.

4. DIVULGACIÓN EN MEDIOS DEL PLAN 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 en general.
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 TÉCNICAS SOBRE EL PLAN DE VIVIENDA	
Descripción	Mesa Técnica en al que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía.
Objetivos	Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.
Responsables	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 e invitaciones desde Alcaldía (al menos 15 días antes).
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) y Web municipal.
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.



II. FICHAS DE PROPUESTAS DE ACTUACIÓN



P.1.

ACTUACIÓN:

Puesta en mercado de viviendas deshabilitadas.

APARTADO:

A. Promoción de vivienda protegida.

SUBAPARTADO:

A.1 Acceso y uso eficiente del parque residencial existente.

PROGRAMA:

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

AMBITO TERRITORIAL:

Todas las viviendas deshabilitadas del municipio.

OBJETIVOS:

O.1, O.3, O.5

ESTRATEGIAS:

E.1.1.

DESCRIPCIÓN:

Consiste en la puesta en mercado de manera progresiva de una parte del conjunto de 137 viviendas deshabilitadas del municipio para contrarrestar el fuerte decrecimiento poblacional y el deterioro progresivo de dichos inmuebles.

CRITERIOS:

Se centrará en las zonas del núcleo urbano con mayor concentración de viviendas deshabilitadas tal y como se puede deducir de la planimetría correspondiente. Se seguirán criterios que den prioridad a las familias con menores recursos, así como las de mayor necesidad y urgencia, además de las personas y familias que se incorporen al municipio para desarrollar alguna actividad.

DESARROLLO:

Se desarrollarán mecanismos de intermediación para poner en relación a propietarios con posibles compradores o arrendatarios y se canalizarán todas las ayudas posibles.

ANUALIDAD:

2022 a 2026

PRESUPUESTO:

3.000,00 €

P.2.

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 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.

AMBITO TERRITORIAL:

Inmuebles catalogadas como infravivienda en el municipio

OBJETIVOS:

O.6 y O.11

ESTRATEGIAS:

E.1.1., E.2.1.,E.2.2., E.3.1., E.3.2., E.3.3.

DESCRIPCIÓN:

1. Impulsar las medidas suficientes para 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 las 6 infraviviendas o viviendas inhabitables detectadas en la planimetría.

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, se localizarán e incorporarán al mapa de infravivienda.

Desde el Ayuntamiento se dará conocimiento de los programas para la transformación de dichos inmuebles.

ANUALIDAD:

2023 y 2025

PRESUPUESTO:

212.790,00 €

SUBVENCIONABLE:

180.120,00€

P.3.

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 con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética. .

AMBITO TERRITORIAL:

Núcleos urbanos del municipio

OBJETIVOS:

O.6 y O.11

ESTRATEGIAS:

E.1.1., E.2.1.,E.2.3., E.3.1., E.3.2., E.3.3.

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. Se considera factible la rehabilitación de 25 viviendas por año, haciendo un total de 125 rehabilitaciones.

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, como el de Rehabilitación Autonómica. Desde el Ayuntamiento se dará conocimiento de los programas disponibles.

ANUALIDAD:

2022 a 2026

PRESUPUESTO:

2.000.000,00 €

SUBVENCIONABLE:

1.000.000,00€



P.4.

ACTUACION:

Rehabilitación de viviendas de titularidad pública

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 con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.

AMBITO TERRITORIAL:

Núcleos urbanos del municipio

OBJETIVOS:

O.6 y O.11

ESTRATEGIAS:

E.1.1., E.2.1., E.2.3., E.3.1., E.3.2., E.3.3.

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:

Se elegirán los 8 inmuebles municipales susceptibles de transformación en vivienda según la mejor adecuación de cada uno de ellos a dicho uso.

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, como el de Rehabilitación Autonómica. Desde el Ayuntamiento se dará conocimiento de los programas disponibles.

ANUALIDAD:

2023 y 2025

PRESUPUESTO:

128.000,00 €

SUBVENCIONABLE:

64.000,00€



III. RESUMEN DEL PMVS



RESUMEN Montoro PMVS 2023-2027

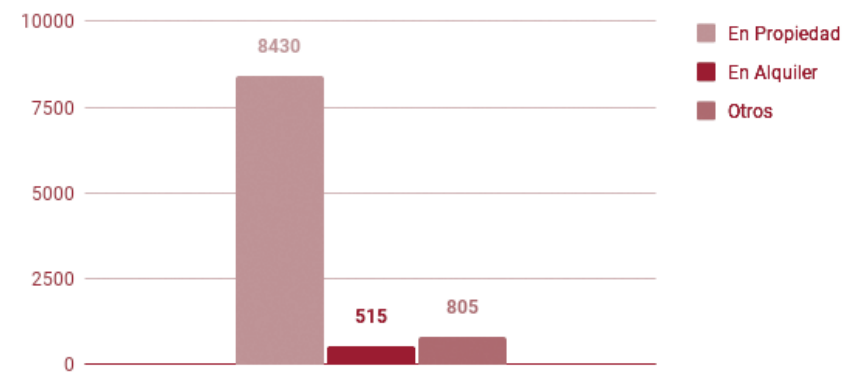


Figura.03_ Número de personas según régimen de tenencia de la vivienda.
Fuente: INE. Censo (2011).



Figura.06_ Transacciones inmobiliarias en el periodo 2006-2020.
Fuente: Ministerio de Fomento (2020).

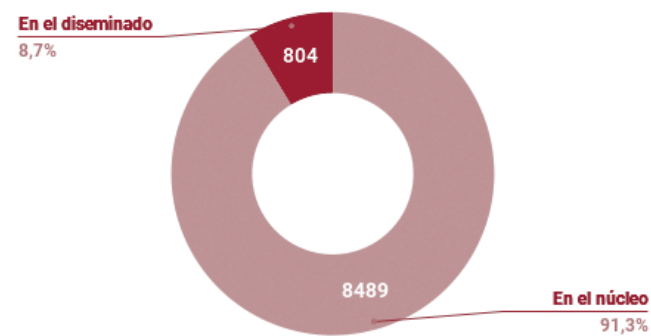


Figura.01_ Población residente en núcleos de población y en diseminados.
Fuente: IECA. Padrón Municipal (2020)

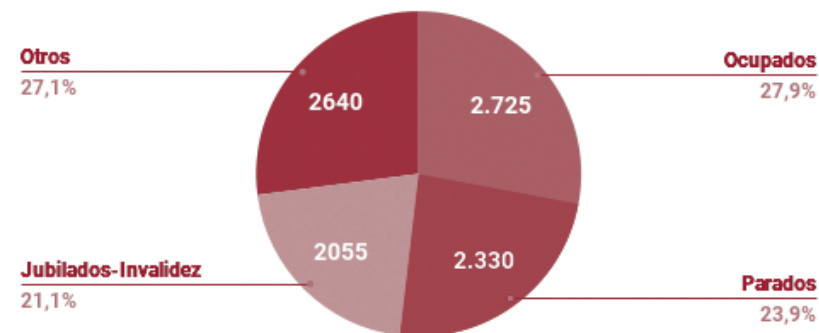


Figura.04_ Número de personas según su situación laboral.
Fuente: INE. Censo (2011).

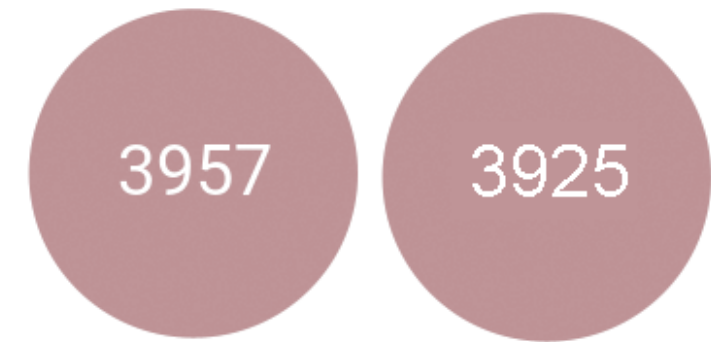


Figura.07_ Número Total de Viviendas.
Fuente: Dirección General del Catastro (2021) y elaboración propia (2022).

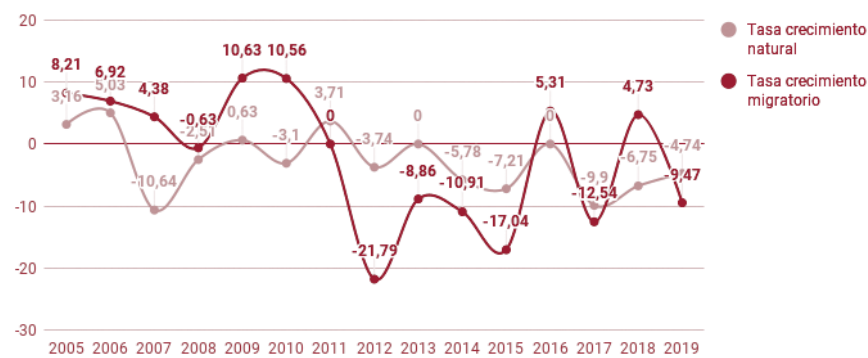


Figura.02_ Componentes del crecimiento demográfico. Tasa de crecimiento natural y migratorio.
Fuente: IECA (2019)



Figura.05_ Evolución del tamaño medio del hogar.
Fuente: INE. Censos de 1991, 2001 y 2011.

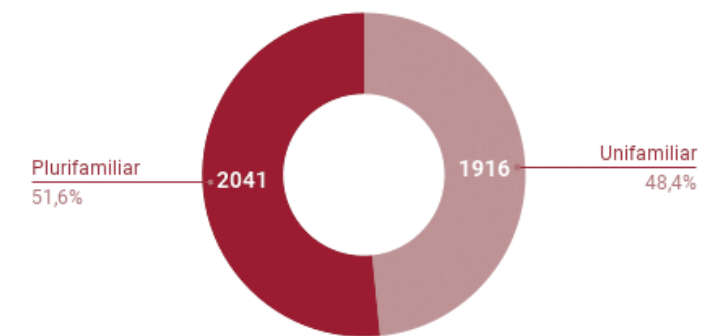


Figura.08_ Número de viviendas según tipo de edificio.
Fuente: Catastro Urbano. Dirección General del Catastro. (2021).

RESUMEN Montoro PMVS 2023-2027

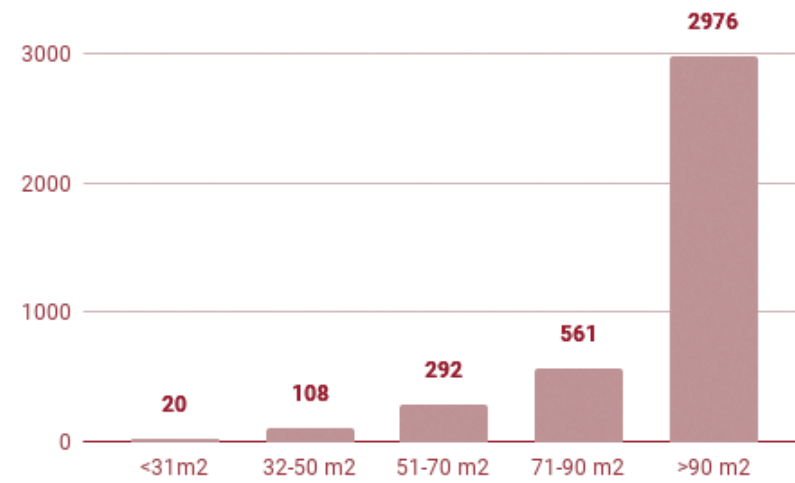


Figura.11_Número de viviendas según su superficie media construida.
Fuente: Catastro Urbano. Dirección General del Catastro (2021).



Figura.14_Nº de solares catastrales (izq.) y nº de solares en Suelo Urbano Consolidado (der).
Fuente: Catastro Urbano (2020) y elaboración propia (2022).

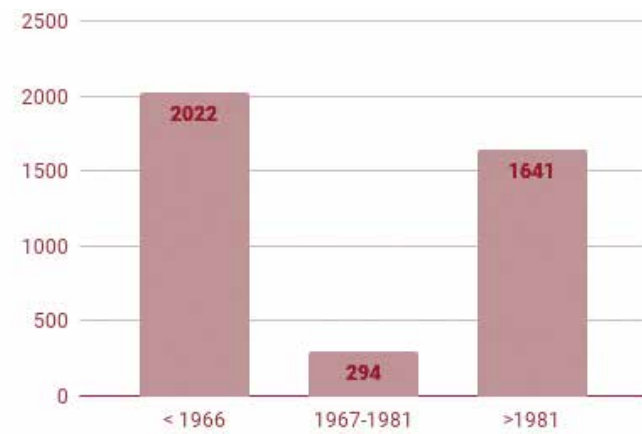


Figura.09_Número de viviendas según la fecha de construcción.
Fuente: Catastro Urbano. Dirección General del Catastro (2021).

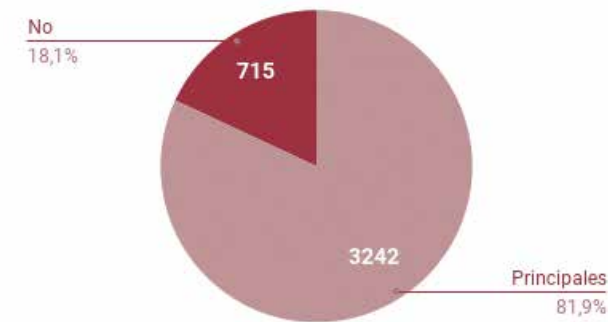


Figura.12_Viviendas según el tipo de ocupación (núcleo).
Fuente: Padrón Municipal. Dirección General del Catastro (2021).

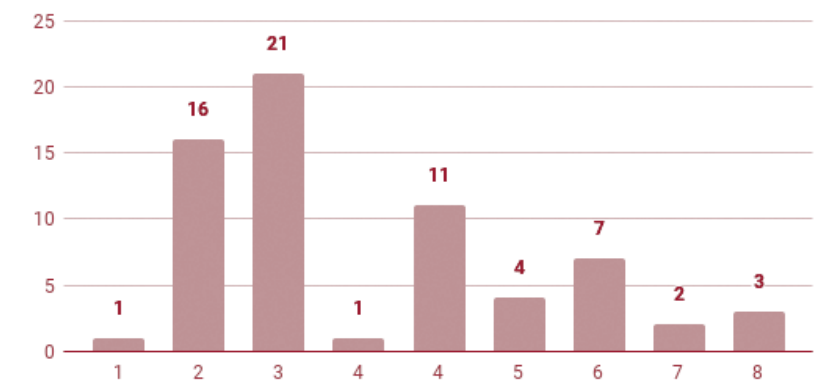


Figura.15_Número de viviendas en venta clasificado por el número de habitaciones.
Fuente: Portales Web Inmobiliarios (2018).

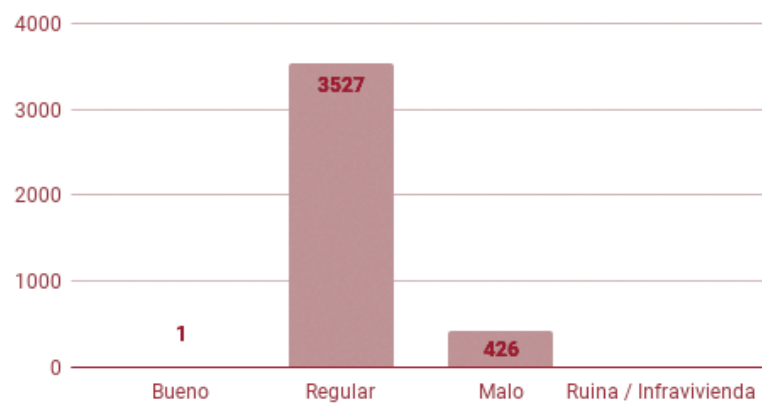


Figura.10_Número de viviendas según calidad de la construcción.
Fuente: Catastro Urbano. Dirección General del Catastro (2021).

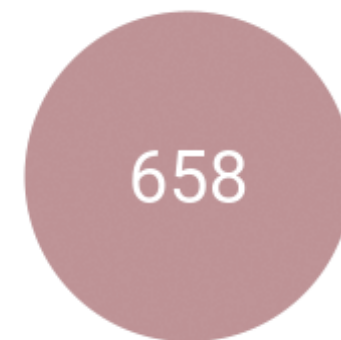


Figura.13_Número viviendas vacías.
Fuente: Censo. INE (2011).

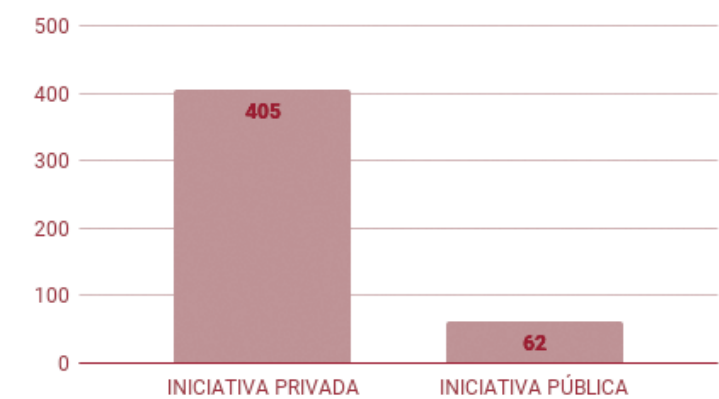


Figura.16_Viviendas Protegidas según tipo iniciativa: pública o privada.
Fuente: Ayuntamiento (2021).

RESUMEN Montoro PMVS 2023-2027

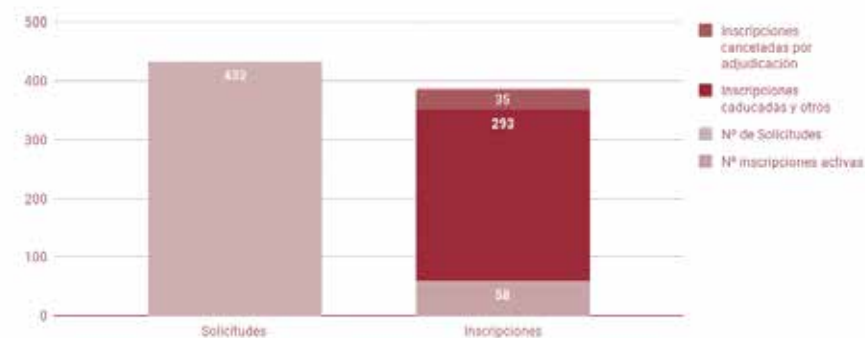


Figura.17_Solicitudes y estado de las inscripciones en el registro municipal de demandantes de vivienda protegida.
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda (Noviembre 2021).



Figura.18_Régimen de acceso a las solicitudes.
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda (Noviembre 2021).

Núcleos	A rehabilitar	Ruina	Infravivienda
Montoro	905	50	6

Figura.19_Estado de la edificación.
Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia.

Referencia catastral	Nº de viviendas	Estado actual	Superficie construida
9181101UH7098S	31	En uso	2.339
8498201UH7089N0001IB	1	A Rehabilitar	162
8900009UH7180S0001XK	1	A Rehabilitar	182
000500600UH70H0001AF	1	Aceptable	108
9184001UH7098S0001TG	1	Aceptable	98
8989017UH7088N	4	Aceptable	157
8597218UH7089N0000TL	1	A Rehabilitar	143
9099024UH7099N0001LQ	1	A Rehabilitar	31

Figura.20_Patrimonio Municipal de viviendas.
Fuente: Ayuntamiento.

Referencia catastral	Superficie parcela
9000405UH7190S0001KX	264
8982901UG7088S0001ML	1.329
8981901UG7088S0001KL	467
9181302UH7098S0001AG	633
8997119UH7089N0001WB	25

Figura.21_Patrimonio Municipal de suelo.
Fuente: Ayuntamiento.

Resumen de cifras:

9.231 habitantes

-7,00% Tasa variación población 10 años

13,89% de paro (Diario Expansión, 2021)

0 familias en riesgo de exclusión social

3.925 viviendas existentes

405 viviendas protegidas existentes

644 viviendas previstas por planeamiento

92 + 200 VPO reserva de planeamiento

164 solares en Suelo Urbano Consolidado

41 inmuebles titularidad municipal

5 solares de titularidad municipal

658 viviendas deshabitadas

1.607 viviendas anteriores a 1980

272 viviendas de calidad constructiva mala o peor

905 viviendas a rehabilitar

50 viviendas en ruina

6 viviendas inhabitables o infraviviendas

386 inscripciones de vivienda protegida

58 inscripciones activas de vivienda protegida



RESUMEN Montoro PMVS 2023-2027

Conclusiones

Conclusión 1: DEMANDANTES. Nivel considerable de demandantes de vivienda protegida e inscritos activos en el municipio.

Conclusión 2: ESTADO DE LA VIVIENDA. 25% de la vivienda con necesidad de rehabilitación y 15% de la vivienda deshabitada.

Presupuesto

Inversión privada: 1.096.670,00 €

Inversión municipal: 3.000,00 €

Inversión supramunicipal: 1.244.120,00 €

Presupuesto Total: 2.343.790,00 €

Resumen de objetivos, estrategias, propuestas de actuación, presupuesto, programación y seguimiento del PMVS

Bloque de Actuación	Actuaciones					Valoración parcial privado	Valoración parcial municipal	Valoración subvención supramunicipal	Valoración de la propuesta TOTAL	Programación propuesta					Indicadores de Gestión	Indicadores de resultado o impacto	Reprogramación				
	Tipo de Actuación	Cód. Propuesta	Denominación de la Propuesta de Actuación	Objetivos a implementar	Estrategias a implementar					2023	2024	2025	2026	2027			2023	2024	2025	2026	2027
A. PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	A.1.2.	P.1.	Puesta en mercado de viviendas deshabitadas	O1, O.3, O.5	E.1.1.	-	3.000,00€	-	3.000,00€	X	X	X	X	X	i.p1.GES.1 N° de viviendas deshabitadas	i.p1.RES.1 N° de viviendas deshabitadas puestas en uso por año					
															i.p1.GES.1 N° de viviendas deshabitadas a poner en uso (4 años - PMVS)						
B. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS	B.1.1.	P.2.	Eliminación de infravivienda	O.6, O.11	E.1.1., E.2.1.,E.2.2., E.3.1., E.3.2., E.3.3.	32.670,00€	-	180.120,00€	212.790,00 €		X		X		i.P3.GES.1 N° de infraviviendas o viviendas inhabitables existente	I.P3.RES.1 N° de infraviviendas eliminadas por año					
															I.P3.GES.2 N° de infraviviendas a eliminar (4 años - PMVS)						
	B.2.2.	P.3.	Rehabilitación de viviendas de titularidad privada	O.6, O.11	E.1.1., E.2.1.,E.2.3., E.3.1., E.3.2., E.3.3.	1.000.000,00€	-	1.000.000,00€	2.000.000,00€	X	X	X	X	X	i.P4.GES.1 N° de viviendas privadas con necesidad de rehabilitar	i.P4.RES.1 N° de viviendas privadas rehabilitadas por año					
														i.P4.GES.2 N° de viviendas privadas que se pretenden rehabilitar (4 años - PMVS)							
	B.2.2.	P.4.	Rehabilitación de viviendas de titularidad pública	O.6, O.11	E.1.1., E.2.1.,E.2.3., E.3.1., E.3.2., E.3.3.	64.000,00€	-	64.000,00	128.000,00		X		X		i.P5.GES.1 N° de inmuebles públicos susceptibles de rehabilitar para uso residencial	i.P5.RES.1 N° de viviendas públicas rehabilitadas por año					
														i.P5.GES.2 N° de inmuebles públicos que se pretenden rehabilitar para el uso de vivienda (4 años - PMVS)							
TOTAL						1.096.670,00 €	3.000,00 €	1.244.120,00 €	2.343.790,00 €												



IV.PLANOS



ÍNDICE DE PLANOS

1. Plano de Situación

Plano.01_ Plano de situación del municipio. 65

2. Planos de análisis de población

Plano.02_ Población por parcela catastral destinada a vivienda. 69

Plano.03_ Superficie por persona en viviendas ocupadas. 70

Plano.04_ Distribución de la población mayor de 65 años. 71

Plano.05_ Distribución de la Población de 18 a 64 años. 72

Plano.06_ Distribución de la población menor de 18 años. 73

Plano.07_ Parcelas con ratio superficie/persona inferior a 14 m²/persona. 74

Plano.08_ Viviendas no principales. 75

Plano.09_ Viviendas deshabitadas (consumo de agua inferior a 2m³/facturación). 76

Plano.10_ Vivienda Inhabitable o Infravivienda. 77

3. Planos de análisis de parque de viviendas

Plano.11_ Vivienda por parcela catastral. 81

Plano.12_ Superficie media de vivienda por parcela catastral. 82

Plano.13_ Tipo de vivienda. 83

Plano.14_ Calidad constructiva de la vivienda. 84

Plano.15_ Altura de las viviendas y ascensores instalados. 85

Plano.16_ Antigüedad de la construcción y reformas. 86

Plano.17_ Oferta de vivienda en venta. 87

Plano.18_ Oferta de vivienda en alquiler. 88

Plano.19_ Solares. 89

Plano.20_ Estado de la Vivienda. 90

4. Planos de recursos municipales

Plano.21_ Parque de VPO. 93

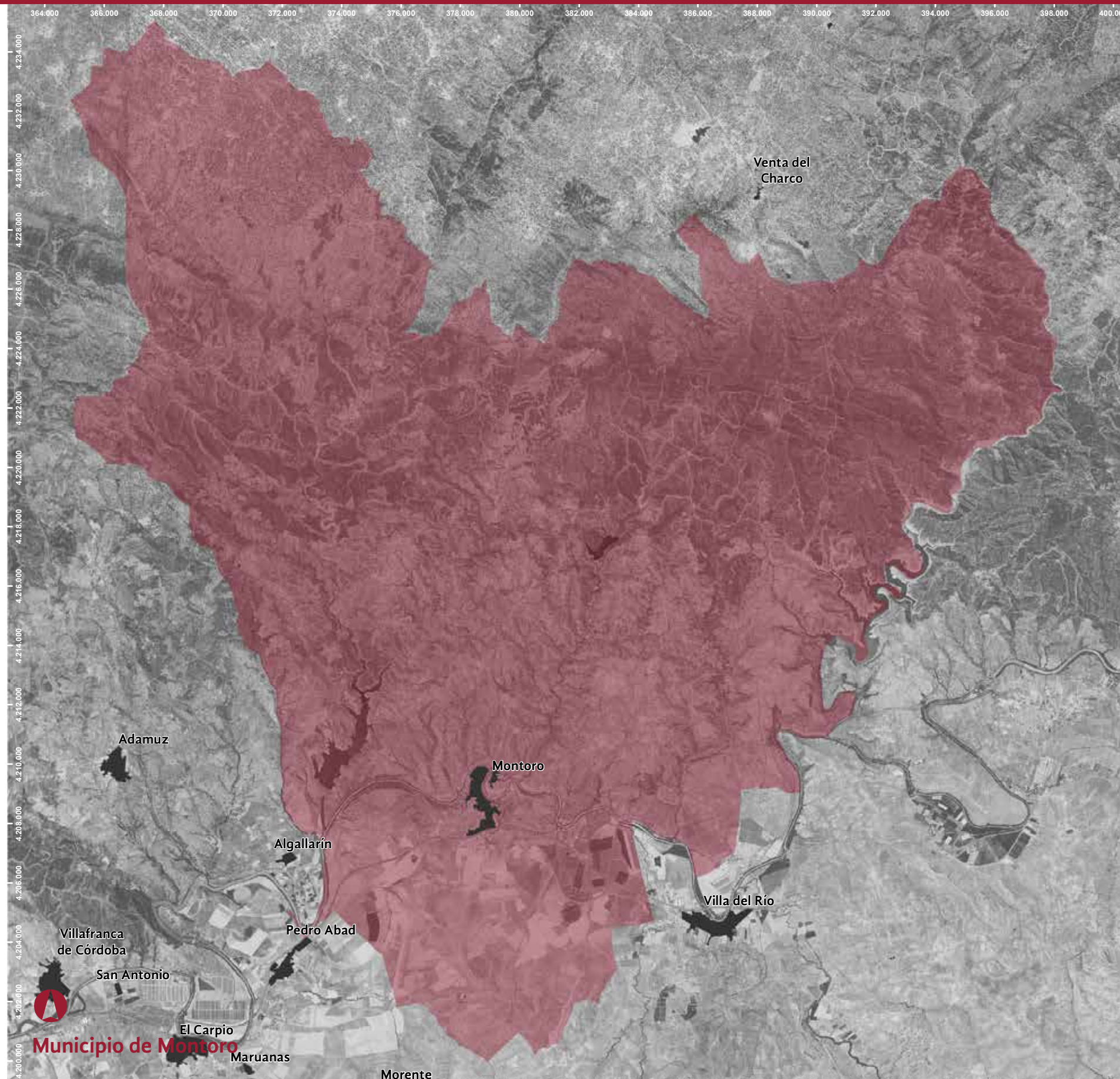
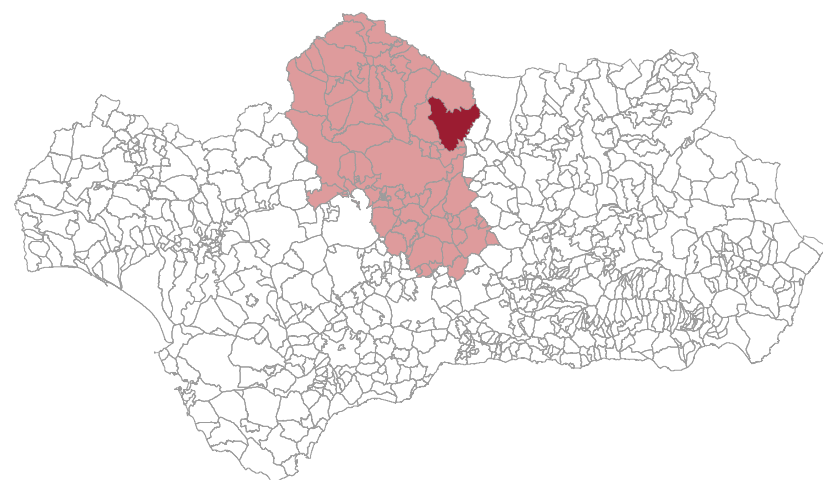
Plano.22_ Parque Municipal de Viviendas y Solares. 94

Plano.23_ Planeamiento. Clasificación y Categorías de suelo. 95

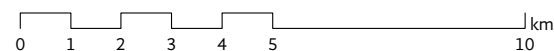
Plano.24_ Planeamiento. Unidades de Ejecución. 96



1. Plano de Situación



Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía Pancromática del PNOA de máxima actualidad (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala Mapa Principal 1:150.000



Plano.01_ Plano de situación del municipio.

Fuente: IGN. Elaboración propia.



2. Planos de análisis de población

Parcelas de 1 a 5 habs: 1.419
Parcelas de 6 a 10 habs: 177
Parcelas de 11 a 15 habs: 61
Parcelas de más de 15 habs: 67

Población por parcela catastral destinada a vivienda

- Entre 1 y 5 hab.
- Entre 5 y 10 hab.
- Entre 10 y 15 hab.
- más de 15 hab.

Información cartográfica base

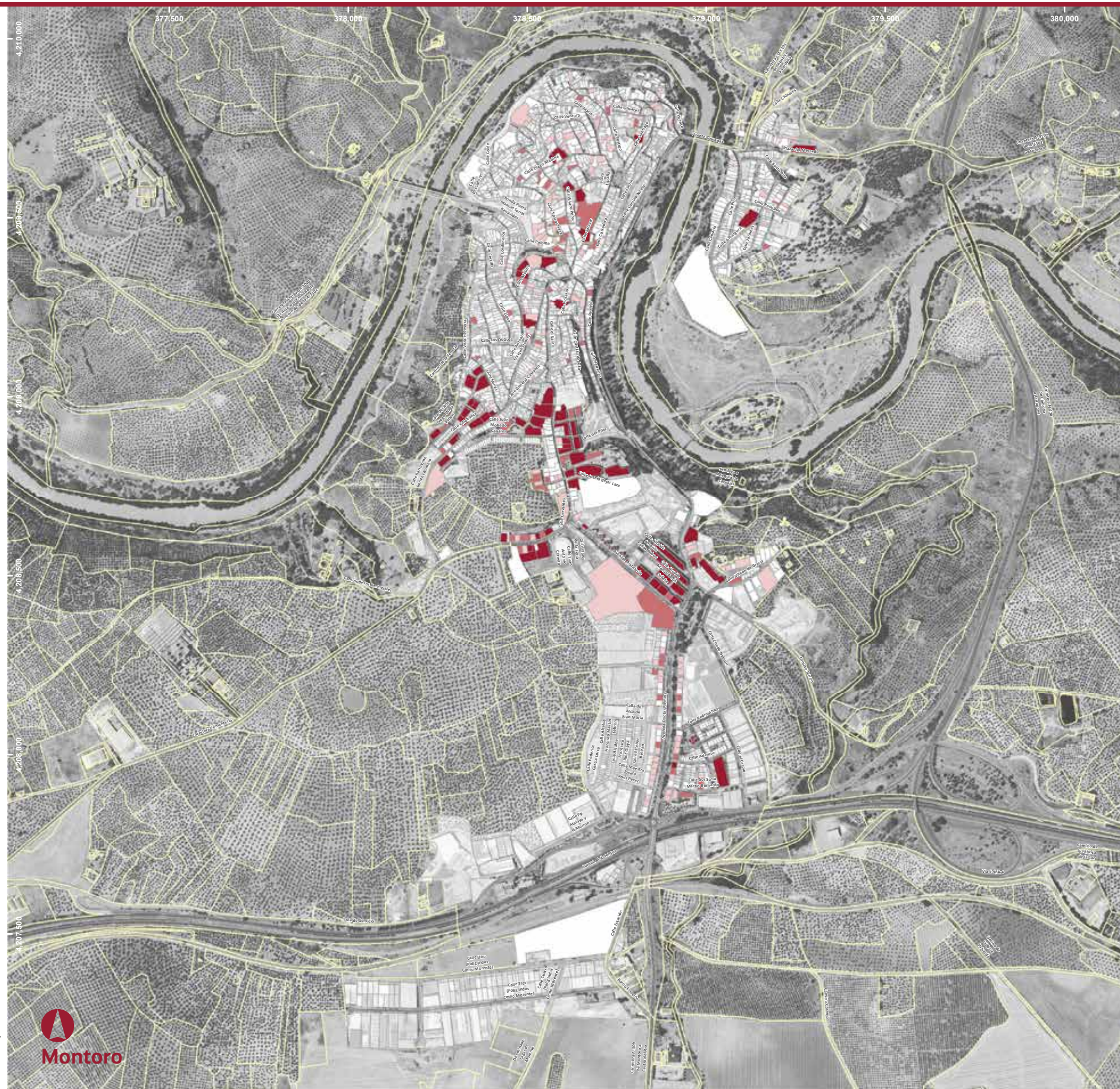
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12,500



Plano.02_Población por parcela catastral destinada a vivienda.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y Padrón Municipal. Elaboración propia.



Nº parcelas con sup.viv./persona < 14 m²: 23
Nº parcelas con sup.viv./persona entre 15-30 m²: 254
Nº parcelas con sup.viv./persona entre 31-60 m²: 616
Nº parcelas con sup.viv./persona > 60 m²: 779

Viviendas no ocupadas

Viviendas no ocupadas

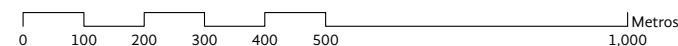
Superficie por persona en viviendas ocupadas

- Hasta 14 m²
- de 14 a 30 m²
- de 30 a 60 m²
- más de 60 m²

Información cartográfica base

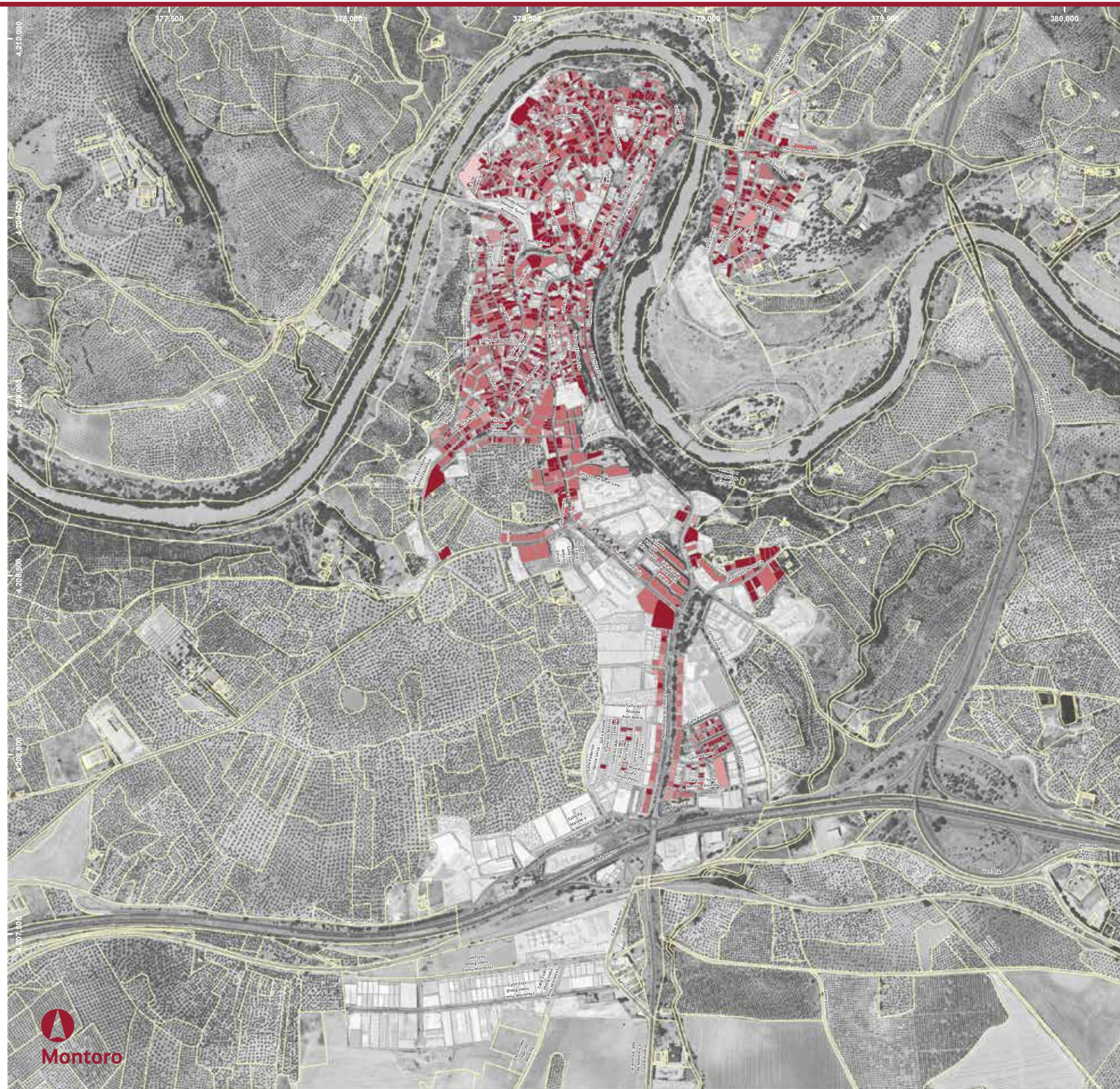
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12,500



Plano.03_Superficie por persona en viviendas ocupadas.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y Padrón Municipal. Elaboración propia.



Población mayor de 65 años: 1.635
Porcentaje de personas mayores de 65 años: 19,63%

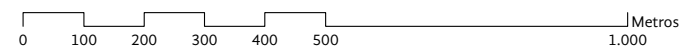
Distribución de la población mayor de 65

- Entre 0 y 25 hab.
- Entre 25 y 50 hab.
- Entre 50 y 75 hab.
- Entre 75 y 100 hab.
- más de 100 hab.

Información cartográfica base

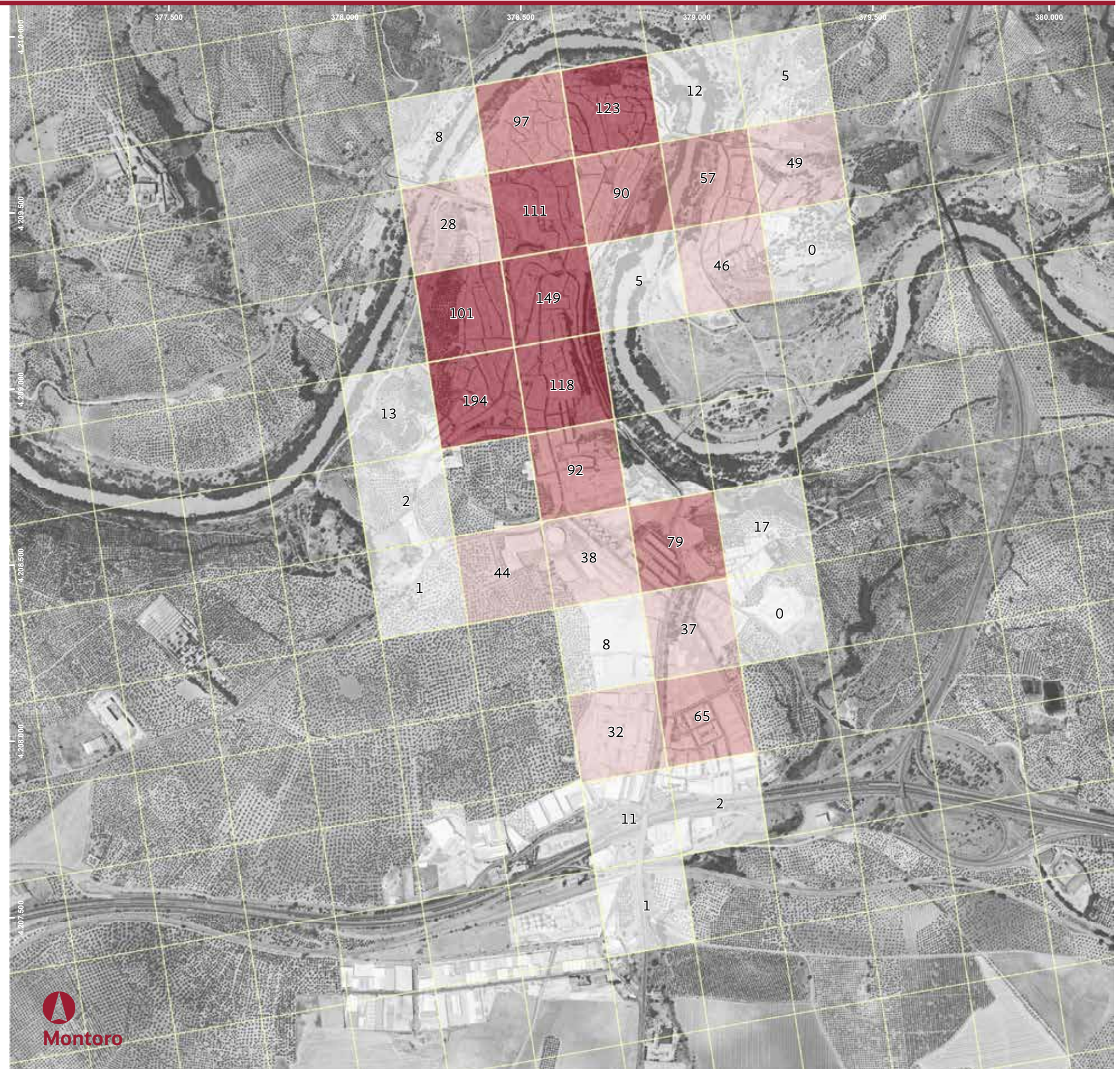
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.04_Distribución de la población mayor de 65 años.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Padrón Municipal. Elaboración propia.





Población de entre 18 y 64 años: 5.224

Porcentaje de personas de entre 18 y 64 años: 62,72%

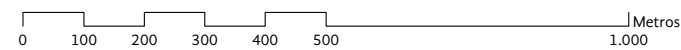
Distribución de la población de 18 a 64 años

- Entre 0 y 50 hab.
- Entre 50 y 100 hab.
- Entre 100 y 150 hab.
- Entre 150 y 200 hab.
- más de 200 hab.

Información cartográfica base

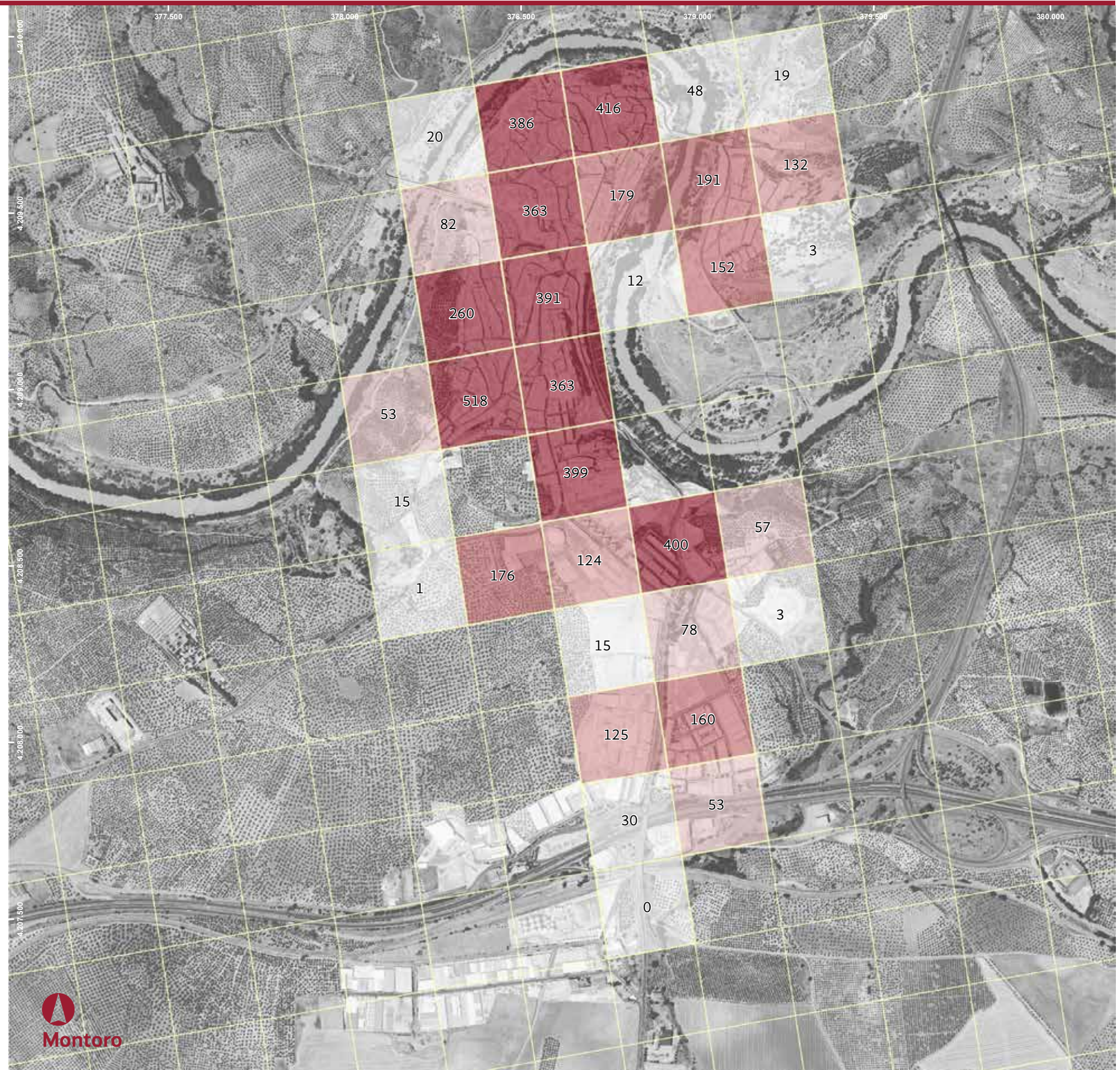
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.05_Distribución de la Población de 18 a 64 años.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del Padrón municipal. Elaboración propia.



Población menor de 18 años (habs): 1.470
Porcentaje de personas menor de 18 años: 17,65%

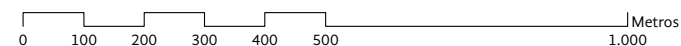
Distribución de la población menor de 18

- Entre 0 y 15 hab.
- Entre 15 y 30 hab.
- Entre 30 y 45 hab.
- Entre 45 y 60 hab.
- más de 60 hab.

Información cartográfica base

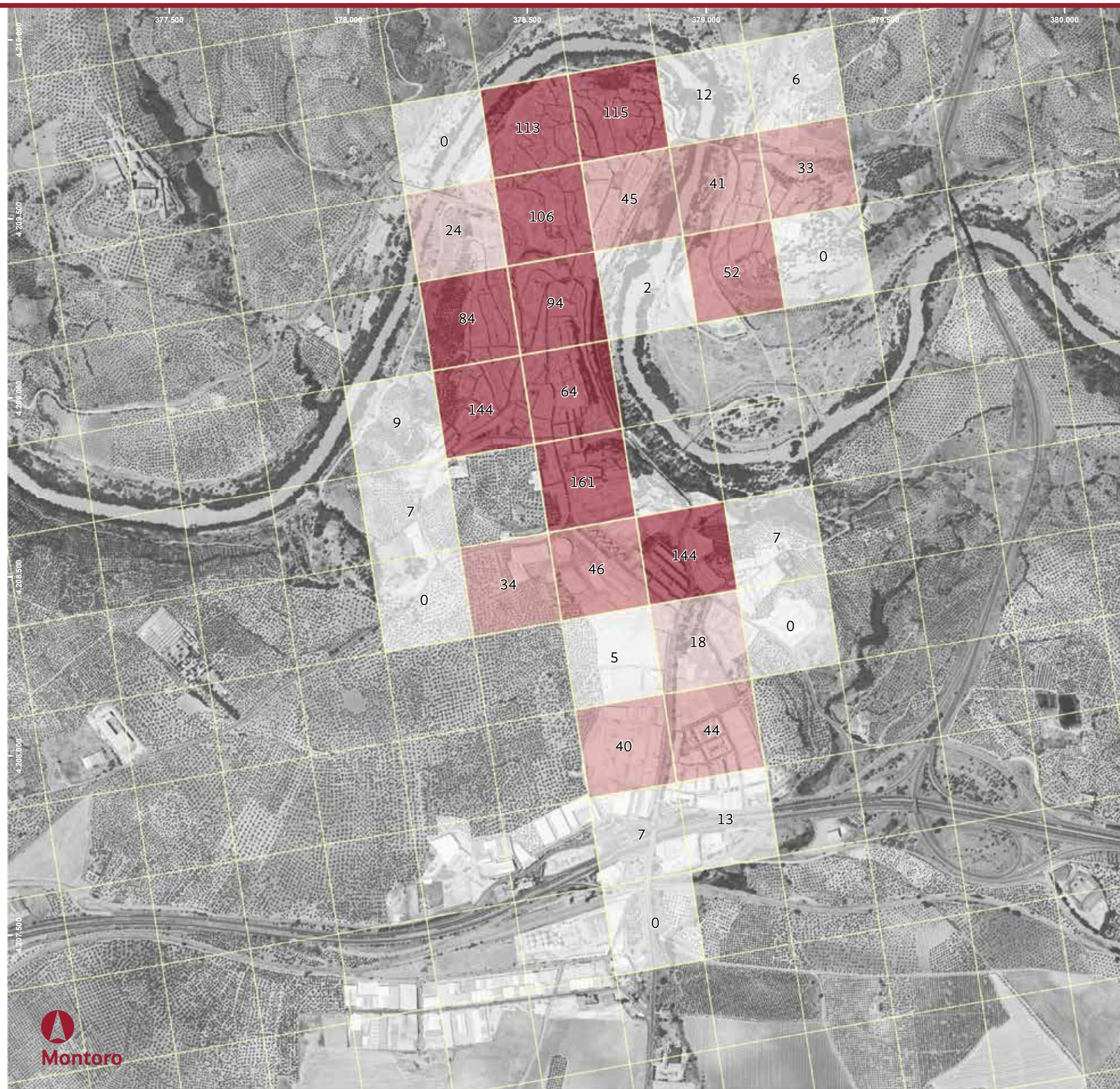
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.06_Distribución de la población menor de 18 años.


Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del Padrón Municipal. Elaboración propia.




Parcelas con ratio inferior a 14 m²/persona: 23
Porcentaje de parcelas con ratio < 14 m²/pers.: 1,01%




Parcelas con ratio superficie/persona es inferior a 14 m²/persona

 Parcelas con ratio < 14 m²/persona

Información cartográfica base

 Parcela catastral urbana

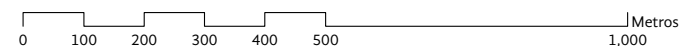
 Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3

SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N

Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)

Escala 1:12,500



Plano.07_Parcelas con ratio superficie/persona inferior a 14 m²/persona.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del Catastro y Padrón municipal. Elaboración propia.

Nº de viviendas no principales: 766

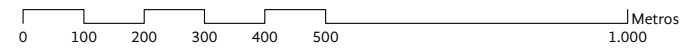
Viviendas no principales

- Entre 0 - 25
- Entre 25 - 50
- Entre 50 - 75
- más de 75

Información cartográfica base

- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.08_Viviendas no principales.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del Catastro y Padrón municipal. Elaboración propia.



Nº de viviendas deshabitadas: 379

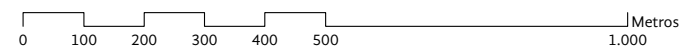
**Viviendas deshabitadas
 (consumo de agua inferior a 2m³/facturación)**

- Entre 0 - 10
- Entre 10 - 20
- Entre 20 - 30
- más de 30

Información cartográfica base

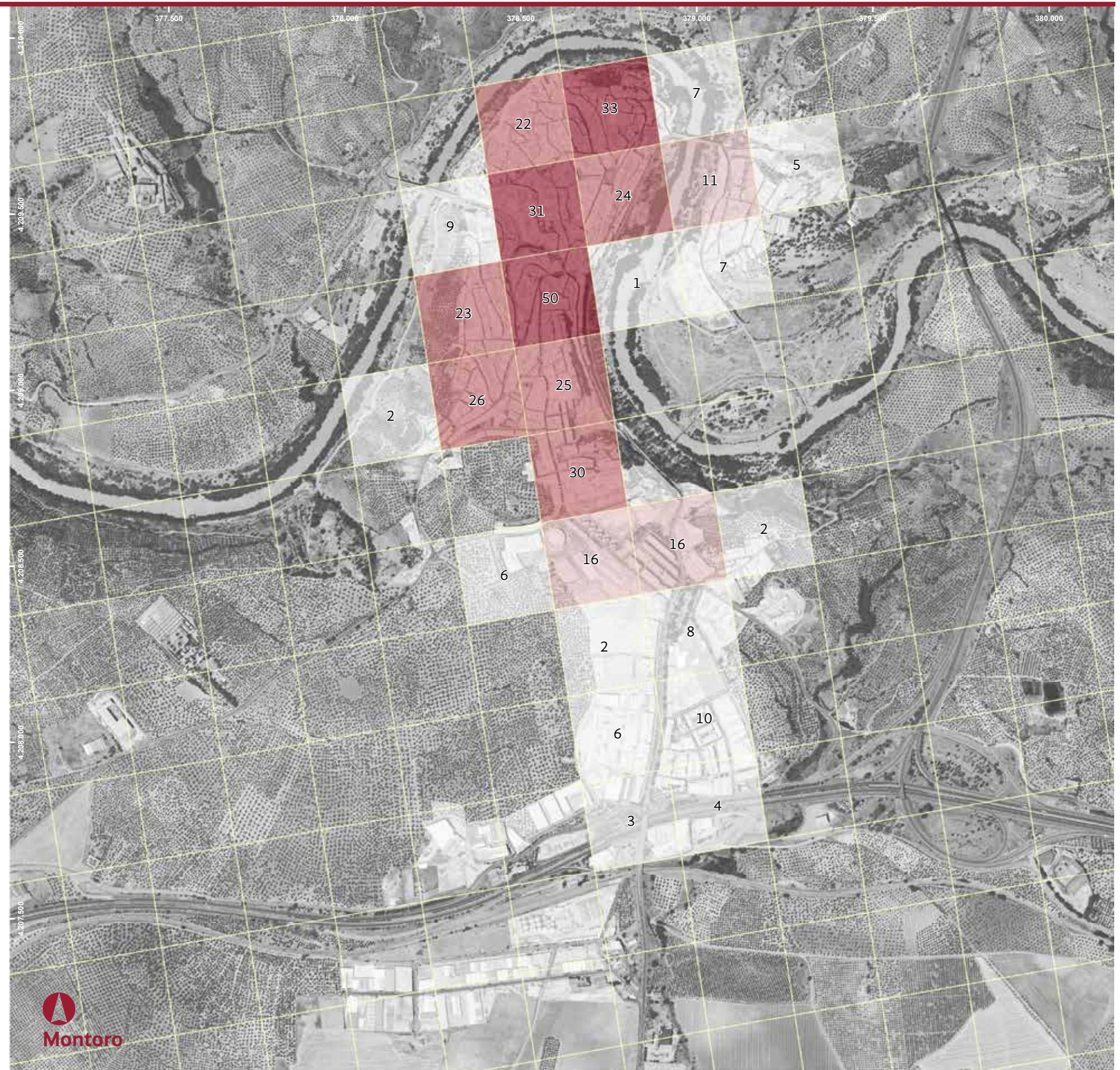
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



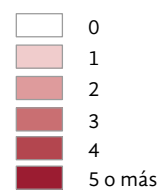
Plano.09_Viviendas deshabitadas (consumo de agua inferior a 2m³/facturación).

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del Servicio Municipal de Aguas. Elaboración propia.

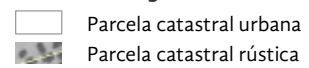


Nº de infravivienda: 6

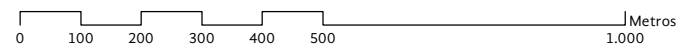
Nº de infraviviendas



Información cartográfica base



Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.10_ Vivienda Inhabitable o Infravivienda.

Fuente: Trabajo de campo (2022). Elaboración propia.





3. Planos de análisis de parque de viviendas

- Nº de parcelas con 1 vivienda: 1.916
- Nº de parcelas con 2 viviendas: 129
- Nº de parcelas con 3 a 4 viviendas: 116
- Nº de parcelas con 5 a 8 viviendas: 67
- Nº de parcelas con 9 a 12 viviendas: 31
- Nº de parcelas con más de 12 viviendas: 25

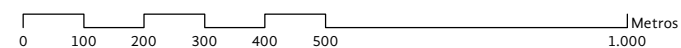
Viviendas por parcela catastral

- 1 vivienda
- 2 viviendas
- 3 o 4 viviendas
- 5 a 8 viviendas
- 9 a 12 viviendas
- más de 12 viviendas

Información cartográfica base

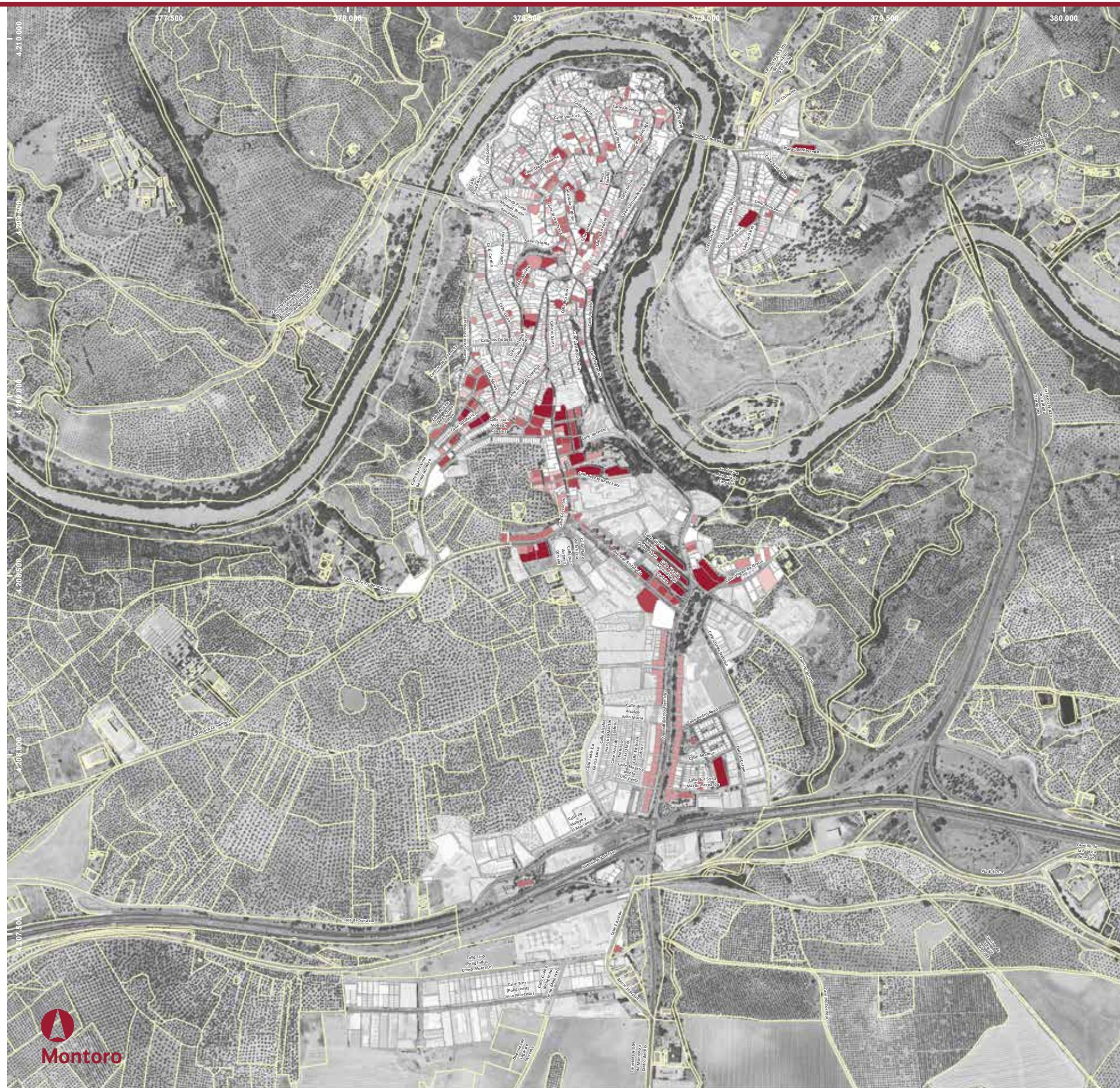
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.11_ Vivienda por parcela catastral.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro. Elaboración propia.



Nº de viviendas con 30 a 100 m²: 1.414
Nº de viviendas con 101 a 200 m²: 1.965
Nº de viviendas con 201 a 400 m²: 458
Nº de viviendas con 401 a 600 m²: 65
Nº de viviendas con 601 a 800 m²: 13
Nº de viviendas con más de 800 m²: 10

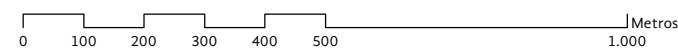
Superficie media de vivienda por parcela catastral

- Entre 30 y 100 m²
- Entre 100 y 200 m²
- Entre 200 y 400 m²
- Entre 400 y 600 m²
- Entre 600 y 800 m²
- más de 800 m²

Información cartográfica base

- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.12_ Superficie media de vivienda por parcela catastral.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del Catastro. Elaboración propia.









Nº de parcelas con viviendas unifamiliares: 1.916

Nº de parcelas con viviendas plurifamiliares: 368

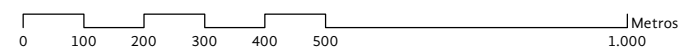
Tipo de vivienda

-  Unifamiliar
-  Plurifamiliar

Información cartográfica base

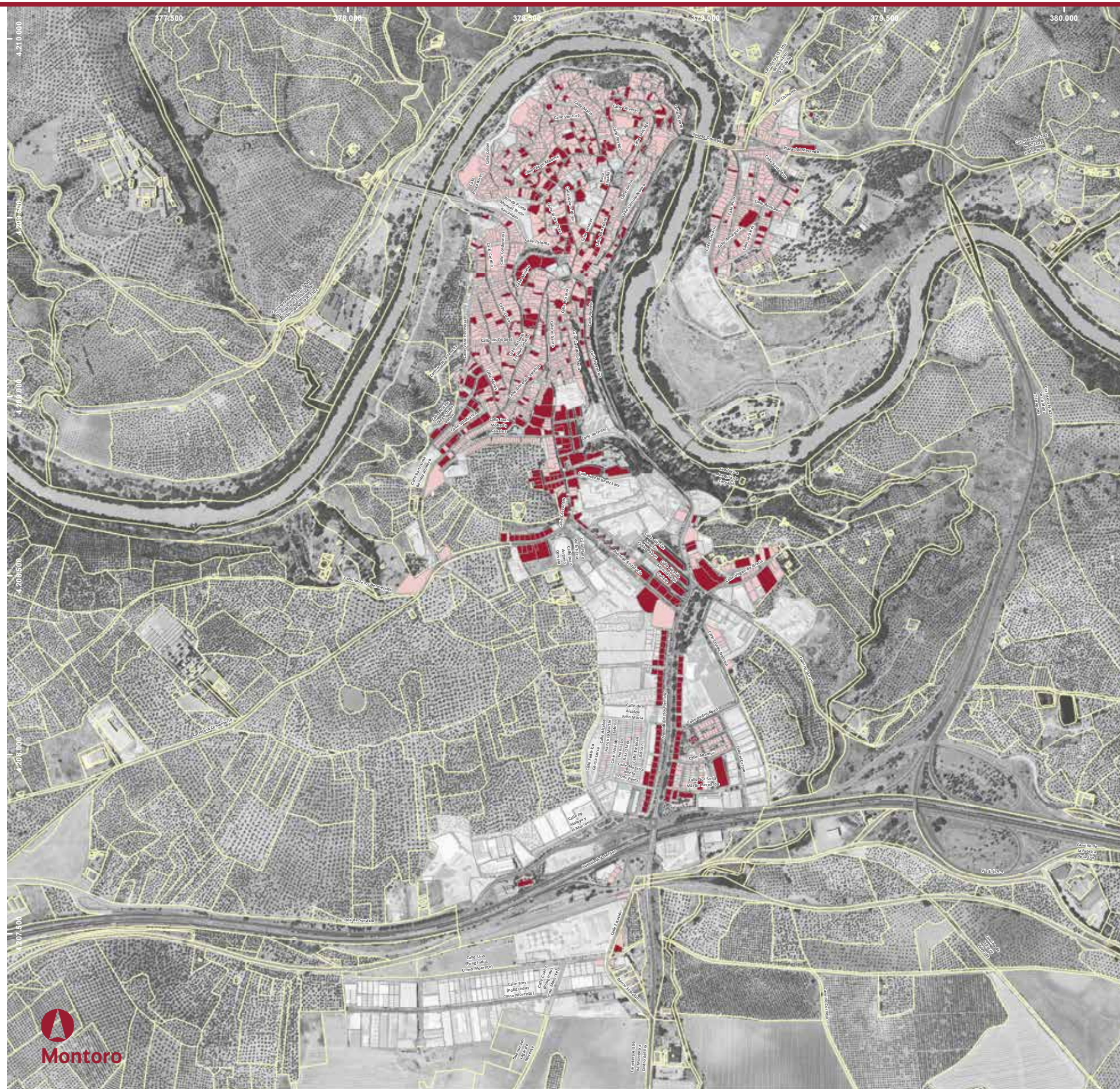
-  Parcela catastral urbana
-  Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala 1:12.500



Plano.13_Tipo de vivienda.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y Ayuntamiento. Elaboración propia.



Nº de parcelas con calidad constructiva buena: 1
Nº de parcelas con calidad constructiva regular: 2.022
Nº de parcelas con calidad constructiva mala: 272
Nº de parcelas con calidad constructiva muy mala: 0

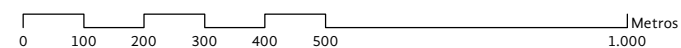
Calidad constructiva de la vivienda

- Buena
- Regular
- Mala
- Muy Mala

Información cartográfica base

- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.14_Calidad constructiva de la vivienda.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y EIEL. Elaboración propia.



Nº de parcelas con viviendas de 1 planta: 450
Nº de parcelas con viviendas de 2 plantas: 1.255
Nº de parcelas con viviendas de más de 2 plantas: 559

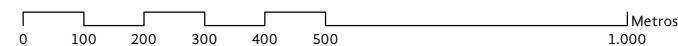
Altura de la construcción

- Una planta
- Dos plantas
- más de dos plantas
- Ascensor

Información cartográfica base

- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.15_Altura de las viviendas y ascensores instalados.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro e IGN. Elaboración propia.





Nº de parcelas con viviendas anteriores a 1963: 1.369
Nº de parcelas con viviendas entre 1963 y 1981: 237
Nº de parcelas con viviendas entre 1981 y 1996: 197
Nº de parcelas con viviendas entre 1996 y 2006: 351
Nº de parcelas con viviendas posteriores a 2006: 128

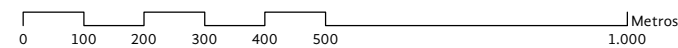
Antigüedad de la construcción

- Anteriores a 1963
- Entre 1963 y 1981
- Entre 1981 y 1996
- Entre 1996 y 2006
- Posteriores a 2006

Información cartográfica base

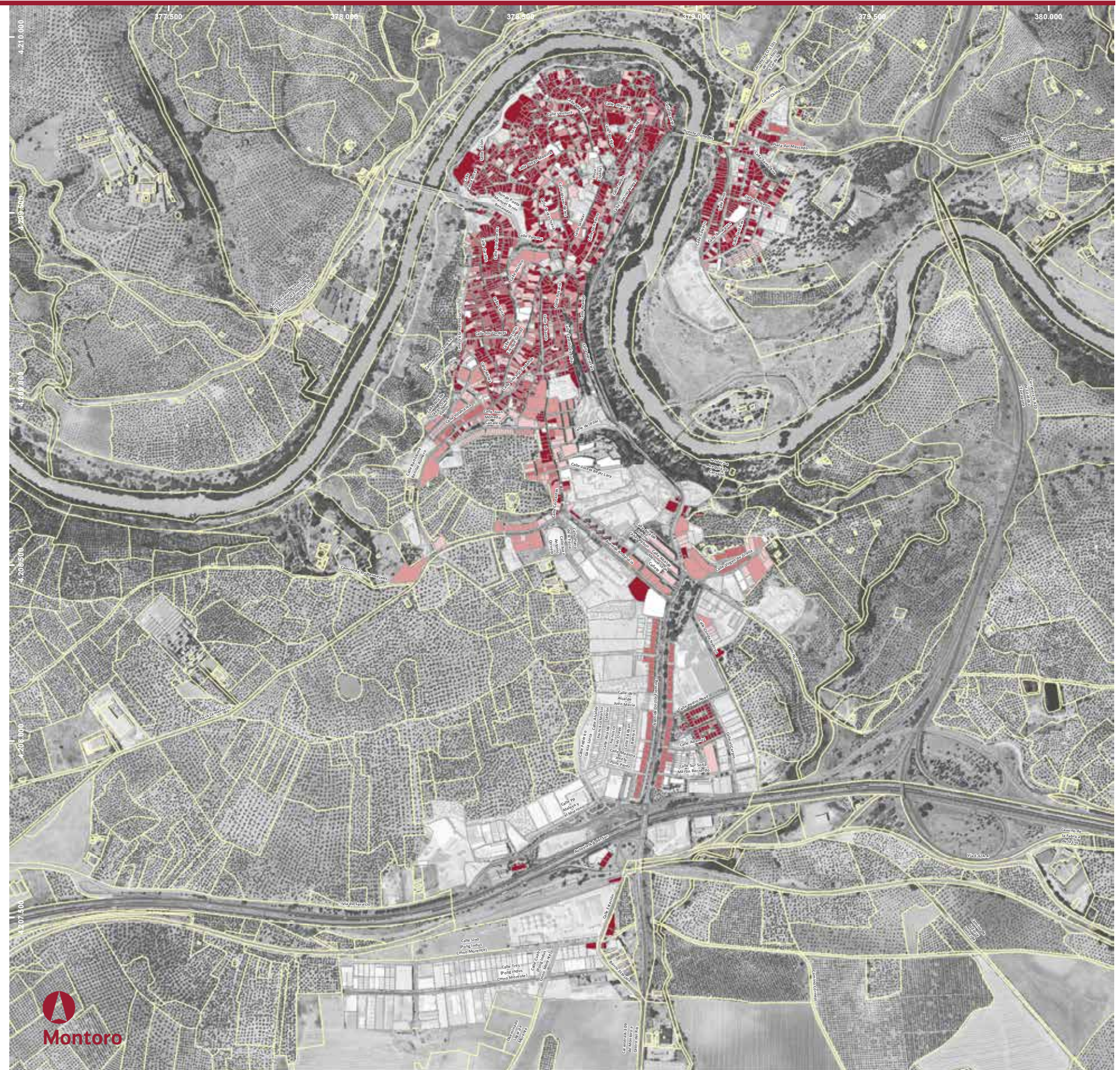
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala 1:12.500



Plano.16_ Antigüedad de la construcción y reformas.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del Catastro. Elaboración propia.





Nº de viviendas en venta: 66
Nº de viviendas en venta menores de 60 m²: 2
Nº de viviendas en venta de 60 a 100 m²: 19
Nº de viviendas en venta de 100 a 140 m²: 16
Nº de viviendas en venta mayores de 140 m²: 29

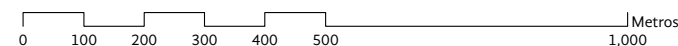
Oferta de vivienda en venta

- Precio < 45.000€
- Precio 45.000€ - 60.000€
- Precio 60.000€ - 90.000€
- Precio > 90.000€
- Menos de 60 m²
- Entre 60 y 100 m²
- Entre 100 y 140 m²
- más de 140 m²

Información cartográfica base

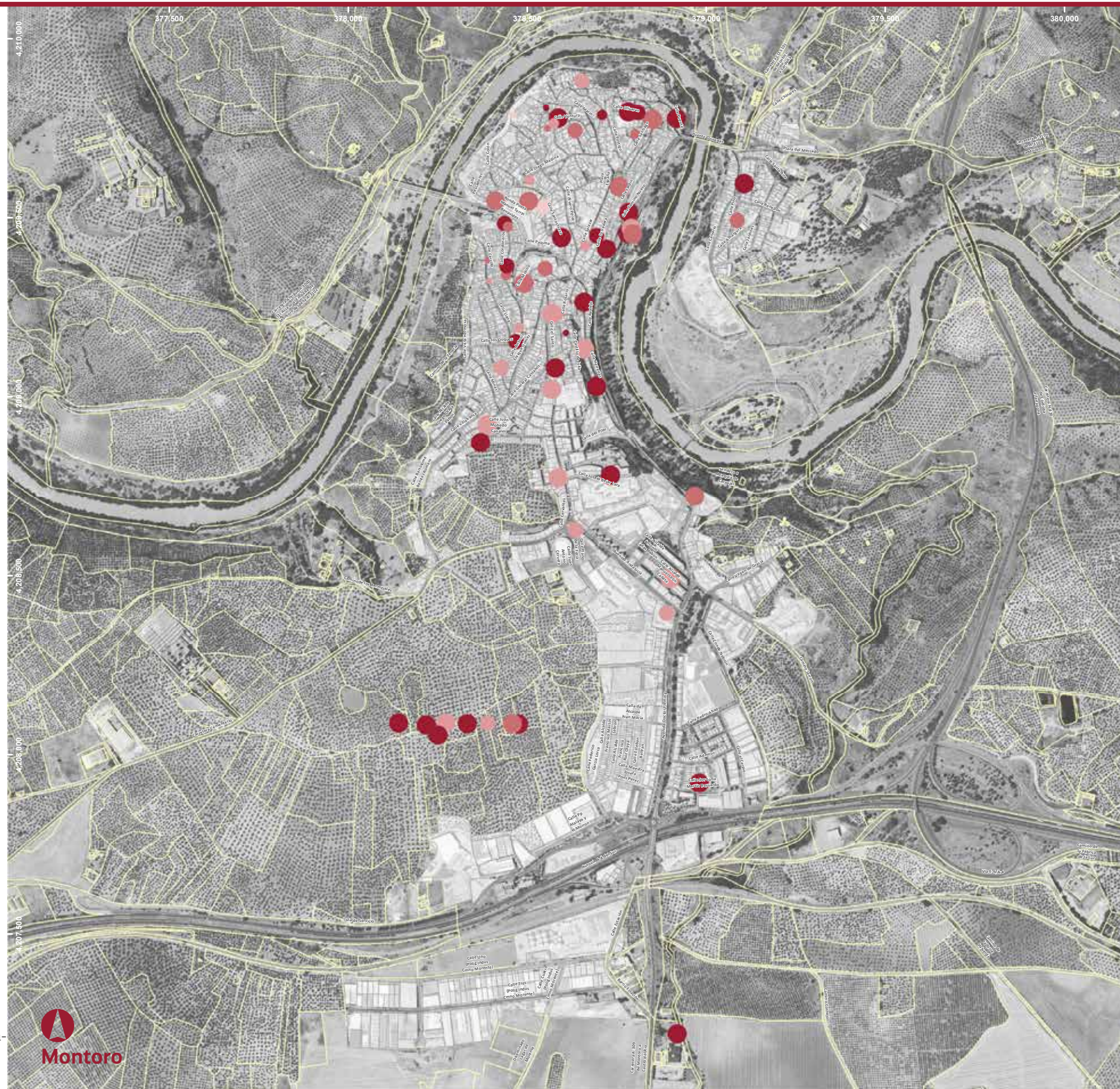
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12,500



Plano.17_ Oferta de vivienda en venta.

Fuente: Portales inmobiliarios Idealista y Fotocasa. Elaboración: SIGE (Diputación de Córdoba).



Nº de viviendas en alquiler: 3
Nº de viviendas en alquiler menores de 60 m²: 0
Nº de viviendas en alquiler de 60 a 100 m²: 3
Nº de viviendas en alquiler de 100 a 140 m²: 0
Nº de viviendas en alquiler mayores de 140 m²: 0

Oferta de vivienda en alquiler

- Precio < 300€
- Precio 300€ - 400€
- Precio 400€ - 500€
- Precio > 500€
- Menos de 60 m²
- Entre 60 y 100 m²
- Entre 100 y 140 m²
- más de 140 m²

Información cartográfica base

- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano.18_Oferta de vivienda en alquiler.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Portales inmobiliarios: Idealista y Fotocasa. Elaboración propia.





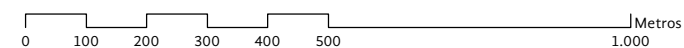
Nº de solares totales: 164
Nº de solares < 60 m²: 11
Nº de solares 60 - 100 m²: 12
Nº de solares 100 - 140 m²: 18
Nº de solares > 140 m²: 123

- Solares**
- Resto de Inmuebles
 - Solares < 60 m2
 - Solares 60-100 m2
 - Solares 100-140 m2
 - Solares > 140 m2

- Obra paralizada**
- Obra paralizada

- Información cartográfica base**
- Parcela catastral urbana
 - Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala 1:12.500



Plano.19_ Solares.





Fuente: Trabajo de campo (2022). Elaboración propia.







Nº de infraviviendas: 6
Nº de viviendas en ruina: 50
Nº de viviendas rehabilitación: 905

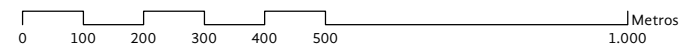
Estado de la Vivienda

-  Infravivienda o vivienda inhabitable
-  Ruina
-  Rehabilitación
-  Resto de Inmuebles

Información cartográfica base

-  Parcela catastral urbana
-  Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala 1:12.500



Plano.20_ Estado de la Vivienda.

Fuente: Trabajo de Campo (2020). Elaboración propia.








4. Planos de recursos municipales





Nº de Viviendas de Protección Oficial: 405
Nº de viviendas totales: 3.925
Porcentaje de VPO: 10,32%
Nº de VPO ocupadas: 405
Nº de VPO desocupadas: 0

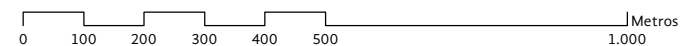
Parque de VPO

-  Ocupadas
-  Desocupadas
-  Resto de Inmuebles

Información cartográfica base

-  Parcela catastral urbana
-  Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala 1:12.500



Plano.21_Parque de VPO.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Ayuntamiento y otras administraciones. Elaboración propia.










Nº de viviendas municipales: 41

Nº de solares municipales: 5

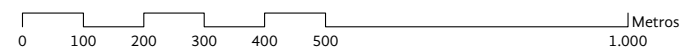
Parque municipal de viviendas y solares

-  Viviendas municipales
-  Solares municipales
-  Resto de Inmuebles

Información cartográfica base

-  Parcela catastral urbana
-  Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala 1:12.500



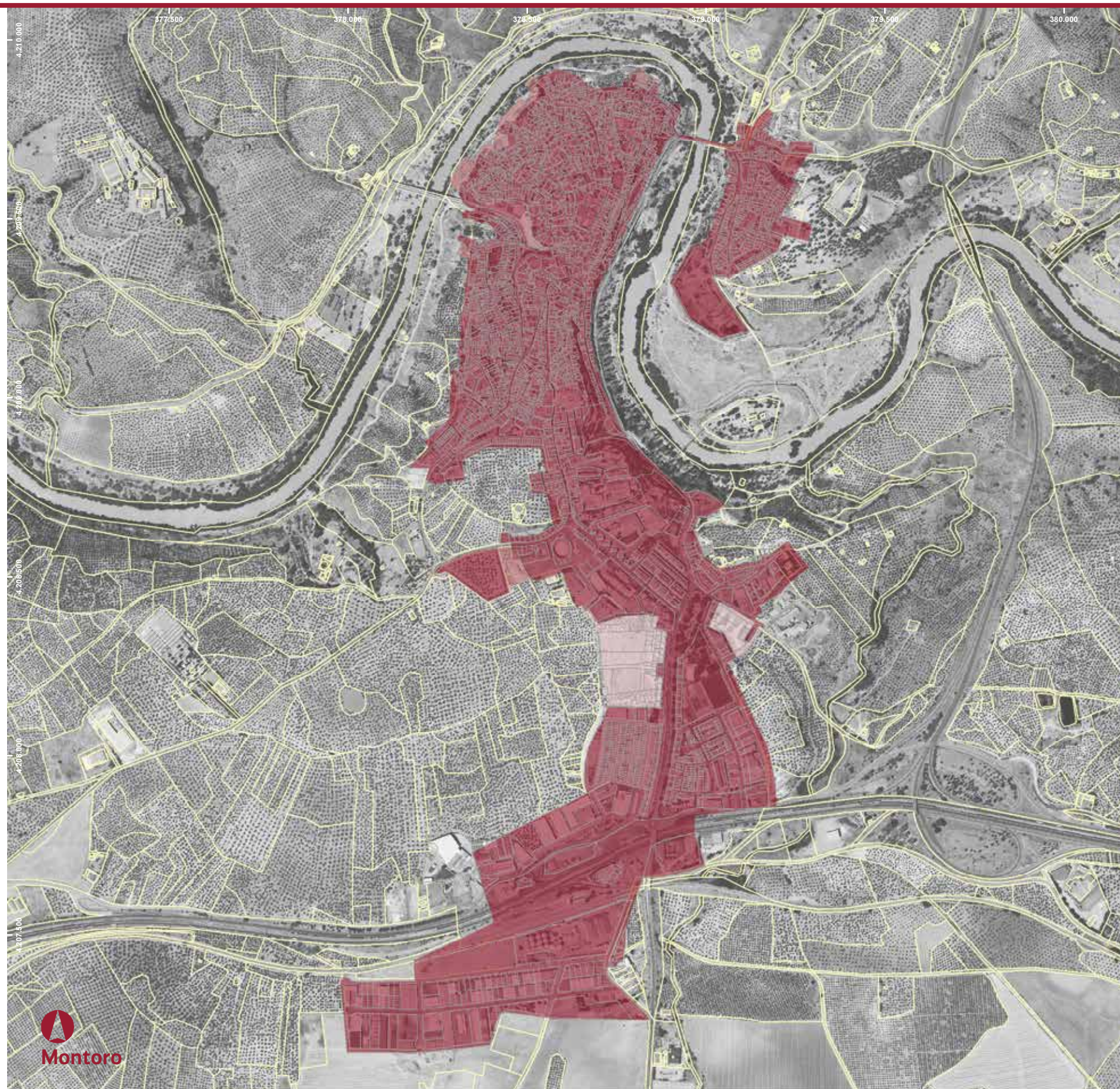
Plano.22_Parque Municipal de Viviendas y Solares.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Ayuntamiento. Elaboración propia.










Superficie del municipio (ha): 58.583,91
Superficie de Suelo Urbano Consolidado (ha): 137,10
Superficie de Suelo Urbano No Consol. (ha): 2,06
Superficie de Suelo Urbanizable (ha): 5,22
Superficie de Suelo No Urbanizable (ha): 58.439,53



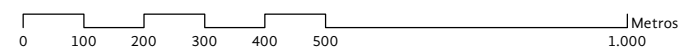
Planeamiento. Clasificación y categorías de suelo

-  Suelo Urbano consolidado (SUC)
-  Suelo Urbano no consolidado (SUNC)
-  Suelo Urbanizable (SUZ)

Información cartográfica base

-  Parcela catastral urbana
-  Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala 1:12.500

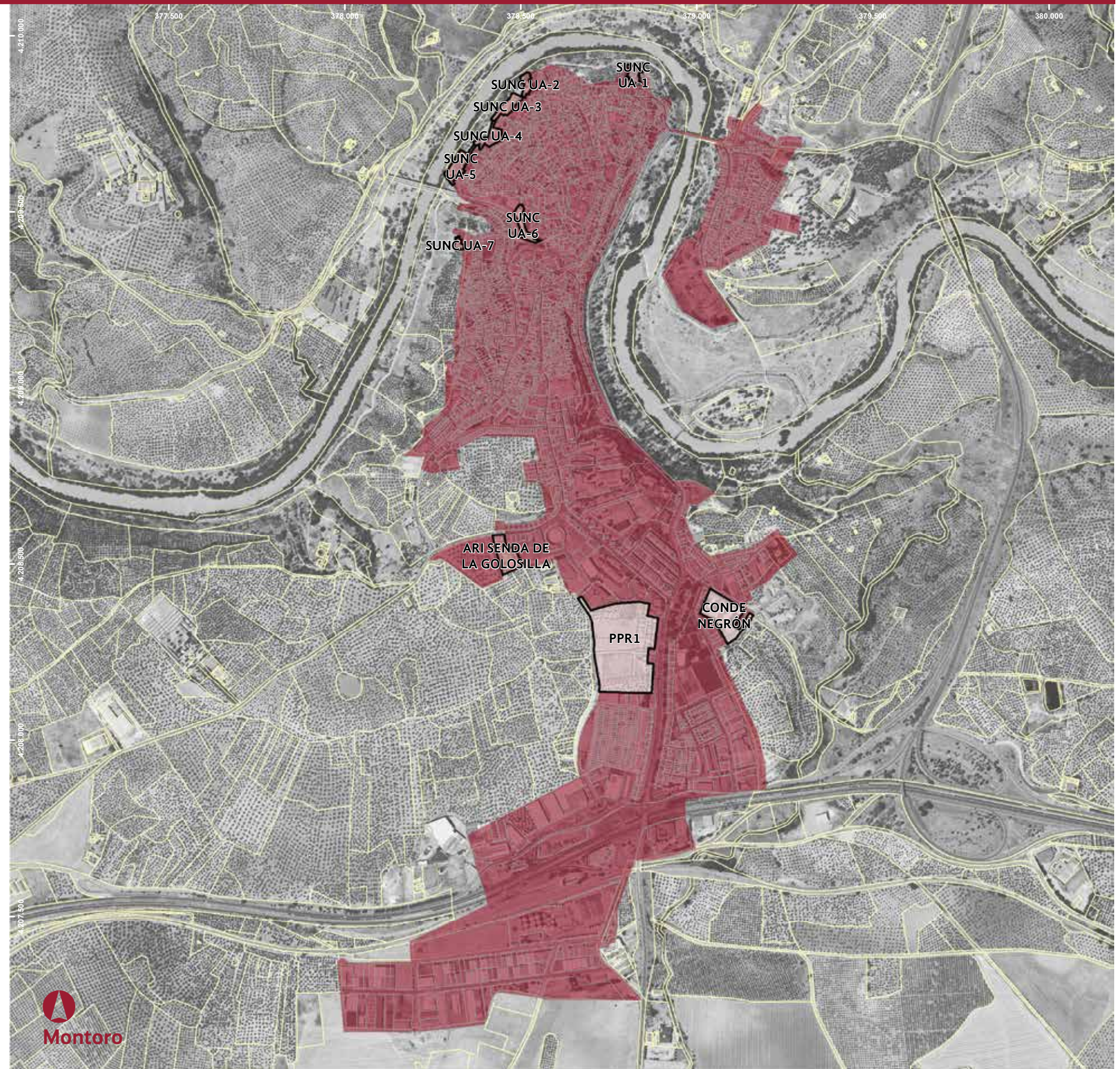


Plano.23_ Planeamiento. Clasificación y Categorías de suelo.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del PGOU (Ayuntamiento).
Elaboración propia.



Código	Denominación	Clase y categoría de suelo	Uso Global	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nº viviendas totales	Nº de viviendas VPO
U.A.1	-	SUnc	Residencial	1.268,00	1.100,00	21	0
U.A.2	-	SUnc	Residencial	1.396,00	850,00	8	0
U.A.3	-	SUnc	Residencial	2.311,00	1.986,00	19	0
U.A.4	-	SUnc	Residencial	2.383,00	2.865,00	28	0
U.A.5	-	SUnc	Residencial	-	1.951,00	-	-
U.A.6	-	SUnc	Residencial	2.237,50	1.454,00	14	0
UE	Senda de La Golosilla	SUnc	Residencial	7.753,00	3.594,75	52	16
UE	Conde Negrón	SUz	Residencial	11.322,00	15.557,00	85	0
PPR-1	-	SUz	Residencial	41.898,00	30.710,00	253	76
TOTAL						480	92



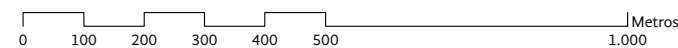
Planeamiento. Unidades de Ejecución

- Suelo Urbano consolidado (SUC)
- Suelo Urbano no consolidado (SUNC)
- Suelo Urbanizable (SUZ)
- Unidades de Ejecución (UE)

Información cartográfica base

- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
Escala 1:12.500



Plano.24_ Planeamiento. Unidades de Ejecución.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir del PGOU (Ayuntamiento).
Elaboración propia.



V. ANEXOS

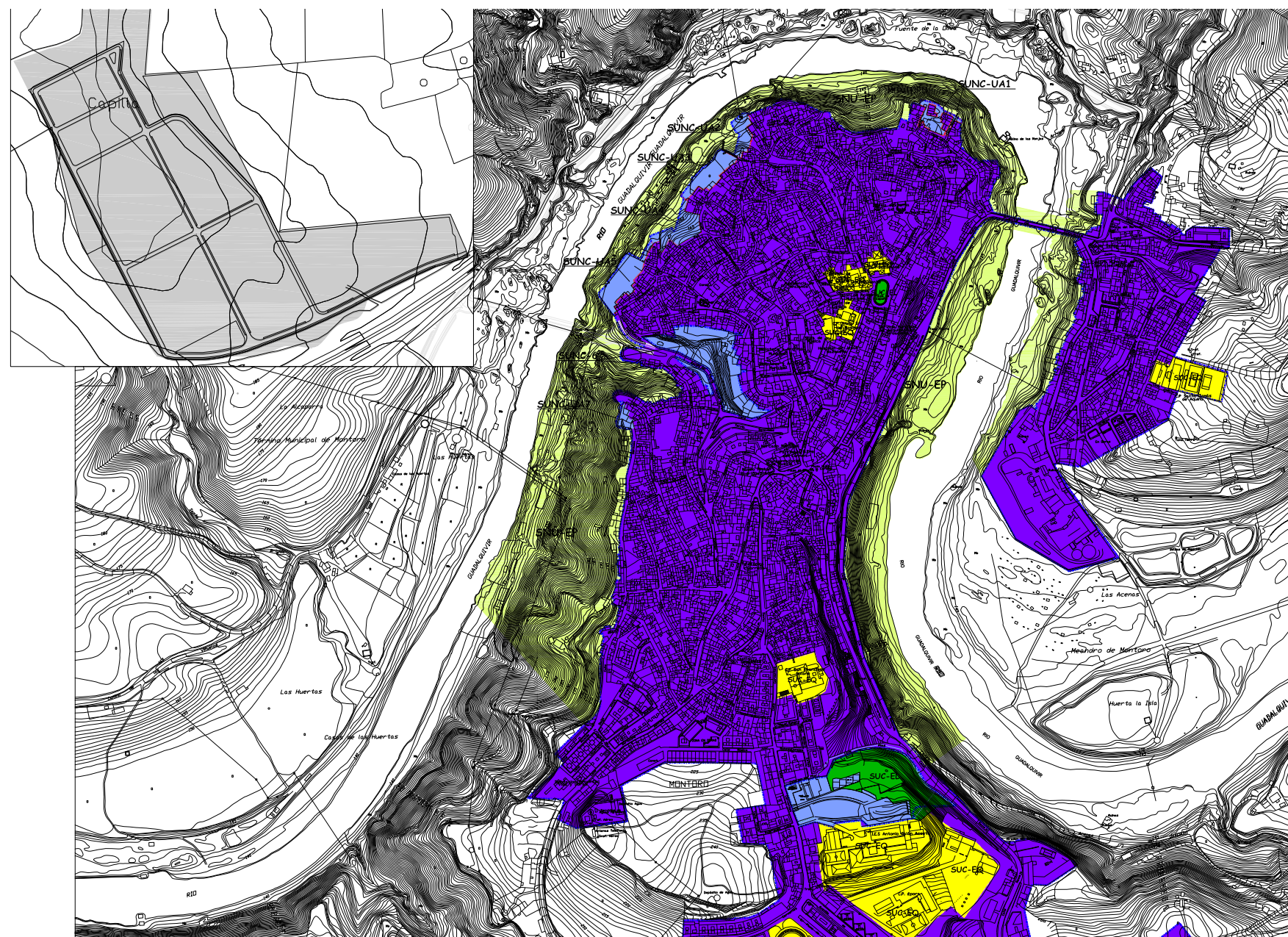


Anexo 1. Planeamiento general del municipio



A.1.1. Planos de ordenación

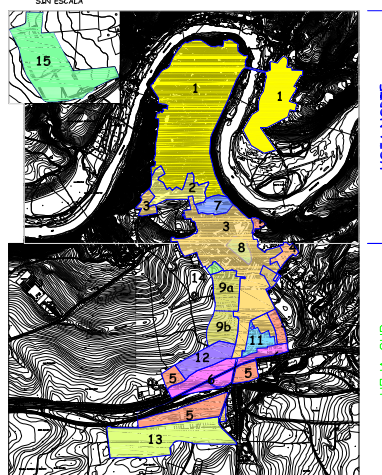




ESQUEMA DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO
SIV ESCALA

CLASE DE SUELO CATEGORÍA	URBANO CONSOLIDADO SUC	URBANO NO CONSOLIDADO SUNC	URBANIZABLE ORDENADO SUO
USO GLOBAL RESIDENCIAL	[Purple Box]	[Blue Box]	[Cyan Box]
USO GLOBAL INDUSTRIAL	[Yellow Box]	[Light Green Box]	[Light Blue Box]
DOTACION ESTRUCTURAL	[Yellow Box]	[Light Green Box]	[Light Blue Box]
ESPACIO LIBRE ESTRUCTURAL	[Green Box]	[Light Green Box]	[Light Blue Box]
IDENTIFICACION ZONA O AREA	ZONA X X-Nº de zona	UE-X X-Nº de actuación	

CLASE DE SUELO CATEGORÍA	URBANIZABLE SECTORIZADO	NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION	URBANIZABLE SECTORIZADO
USO GLOBAL RESIDENCIAL	[Green Box]	[Blue Box]	[Green Box]
USO GLOBAL INDUSTRIAL	[Green Box]	[Blue Box]	[Green Box]
DOTACION ESTRUCTURAL	[Green Box]	[Blue Box]	[Green Box]
ESPACIO LIBRE ESTRUCTURAL	[Green Box]	[Blue Box]	[Green Box]
IDENTIFICACION ZONA O AREA		SNM-EP PASAJISTICA	



DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)

Nº ZONA	NOMENCLATURA	ESPECIFICACION SUELO	DENSIDAD GLOBAL
1	CENTRO URBANO	0.7000	90%
2	EXTENSION PERIF.	0.4000	50%
3	EXTENSION INTER.	0.5000	75%
4	ZONAS DE SERVICIO	0.3000	25%
5	INDUSTRIAL INTER.	0.8000	25%
6	SERVICIO A CANTONALES	1.0000	

Nº ZONA	NOMENCLATURA	ESPECIFICACION SUELO	DENSIDAD GLOBAL
7	UA-1	0.3000	7
8	UA-2	1.0000	7
9	UA-3	0.5000	7
10	POLIGONO INDUSTRIAL ATALAYA	0.7000	40%

Nº ZONA	NOMENCLATURA	ESPECIFICACION SUELO	DENSIDAD GLOBAL
11	POLIGONO INDUSTRIAL CARRASCO	0.6000	40%
12	POLIGONO INDUSTRIAL EL OJAL	0.5000	40%
13	POLIGONO INDUSTRIAL EL OJAL	0.8117	40%

Nº ZONA	NOMENCLATURA	ESPECIFICACION SUELO	DENSIDAD GLOBAL
14	CONSE. NUBES	1.0000	25%
15	EL FRONTERO	0.7000	80%

Nº ZONA	NOMENCLATURA	ESPECIFICACION SUELO	DENSIDAD GLOBAL
16	PR1	0.7000	80%
17	PR2	0.7663	84%

NOTAS:
- ★ BIC San Bartolome. Se remite a la resolución (en memoria)
- Los edificios protegidos listados en memoria.

AYUNTAMIENTO DE MONTORO

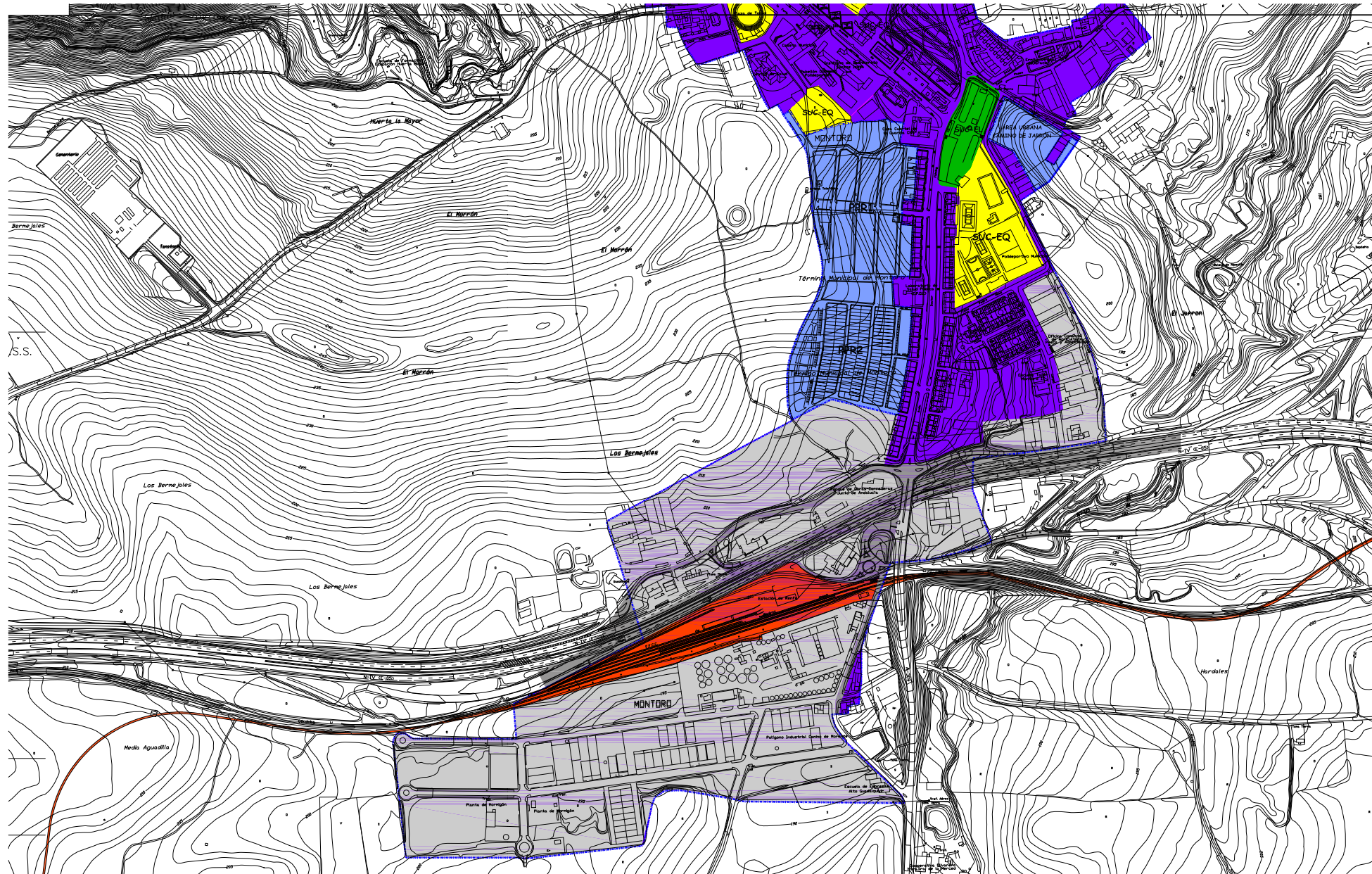
ADAPTACION PARCIAL A LA LOUJA DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE MONTORO (segunda corrección errores)

PLANO Nº OE2.1 (HOJA NORTE)
ORDENACION ESTRUCTURAL DEL NUCLEO URBANO DEL MUNICIPIO

REDACTORA DE LA CORRECCION: MARÍA JESÚS DE TORRES DÍAZ, ARQUITECTA MUNICIPAL

ESCALA: 1:2.000

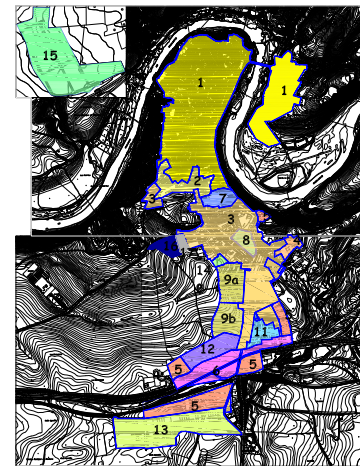
FECHA: FEBRERO MARZO 2016



ESQUEMA DE LAS ZONAS DE SUELO URBANO
SIN ESCALA

CLASE DE SUELO CATEGORÍA	URBANO CONSOLIDADO SUC	URBANO NO CONSOLIDADO SUNC	URBANIZABLE ORDENADO SUO
USO GLOBAL RESIDENCIAL	[Purple Box]	[Blue Box]	[Cyan Box]
USO GLOBAL INDUSTRIAL	[Grey Box]	[White Box]	[White Box]
DOTACION ESTRUCTURAL	SUC-EQ	SUNC-EQ	[White Box]
ESPACIO LIBRE ESTRUCTURAL	SUC-EL	SUNC-EL	[White Box]
IDENTIFICACION ZONA O AREA	ZONA X X-Nº de zona	UE-X X-Nº de actuación	[White Box]

CLASE DE SUELO CATEGORÍA	URBANIZABLE SECTORIZADO	NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION	URBANIZABLE SECTORIZADO
USO GLOBAL RESIDENCIAL	[Green Box]	[Blue Dashed Box]	[Green Box]
USO GLOBAL INDUSTRIAL	[White Box]	[White Box]	[White Box]
DOTACION ESTRUCTURAL	[White Box]	SNU-EP PAISAJISTICA	[White Box]
ESPACIO LIBRE ESTRUCTURAL	[White Box]	[White Box]	[White Box]
IDENTIFICACION ZONA O AREA	[White Box]	SNU-EL	[White Box]



DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO (SUC)
SUC NO ENCLAVADOS EN UE

Nº ZONA	HOMOLOGATURA	DETERMINACION ESTRUCTURAL	EXTENSION GLOBAL
1	CEBAYO AREA	0.1500	80.81
2	EXTENSION PERIF.	2.1400	127.42
3	EXTENSION HORIZ.	2.1500	79.84
4	URBEN DE BRUJA	0.8700	17.13
5	INDUSTRIAL MADR.	0.8000	-
6	SERVICIO A CARRETERAS	1.3500	-

SUC ENCLAVADOS EN UE

Nº ZONA	HOMOLOGATURA	DETERMINACION ESTRUCTURAL	EXTENSION GLOBAL
8	UA-2	0.2500	7
11	UA-4	0.9075	47.89
15	POLIGONO INDUSTRIAL ATALAYA	0.7000	-

SUC ENCLAVADOS EN INNOVACIONES QUE SUPONEN AMPLIACION DEL SUELO

Nº ZONA	HOMOLOGATURA	DETERMINACION ESTRUCTURAL	EXTENSION GLOBAL
13	POLIGONO INDUSTRIAL CABEZO BOMENTE	0.5000	-
14	CENTRO ESQ.	0.6600	-
15	POLIGONO INDUSTRIAL EL OLMO	0.9177	-

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Nº ZONA	HOMOLOGATURA	DETERMINACION ESTRUCTURAL	EXTENSION GLOBAL
PA-10	CONDE VIEJUNO EL FRANKES	1.3700	73.90
7		0.7600	37.17

DETERMINACIONES ESTRUCTURALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Nº ZONA	HOMOLOGATURA	DETERMINACION ESTRUCTURAL	EXTENSION GLOBAL
9a	PIEL	0.7600	38.41
9b	PIEL	0.7600	38.41

NOTAS:

- ★ BIC San Bartolome. Se remite a la resolución (en memoria)
- Los edificios protegidos listados en memoria.

AYUNTAMIENTO DE MONTORO

ADAPTACION PARCIAL A LA LOUJ DEL
PLANEAMIENTO URBANISTICO GENERAL VIGENTE
MONTORO (segunda corrección de errores)

PLANO Nº OE2.2 (HOJA SUR)
ORDENACION ESTRUCTURAL DEL NUCLEO URBANO DEL MUNICIPIO

REDACTORA DE LA CONEXIÓN: ESCALA: 1:2.500
MARÍA JESÚS DE TORRES LEAZ, ARQUITECTA MUNICIPAL. FECHA: rev MARZO 2016

COPIA AUTÉNTICA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE MONTORO
 ELABORADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MONTORO EN EL AÑO 2016
 ELABORADO POR EL AYUNTAMIENTO DE MONTORO EN EL AÑO 2016



A.1.2. Fichas de ordenación de unidades y sectores de uso residencial



Anexo 2. Modelo de Encuesta de la situación de la vivienda



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2023-2027 CUESTIONARIO DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA

Instrucciones

El siguiente cuestionario tiene fines exclusivamente estadísticos para la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de su municipio.

Responda el cuestionario marcando la respuesta que crea más acertada a su situación concreta.

PARTE I: DATOS PERSONALES

1. Municipio en el que habita: _____

2. Dirección de la vivienda (Opcional): _____

3. Nombre y Apellidos (Opcional): _____

PARTE II: DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA

4. ¿Qué antigüedad tiene su vivienda?

- Anterior a 1950
- 1950 – 1975
- 1975 – 1990
- 1990 – 2005
- 2005 – 2015
- Posterior a 2015

5. ¿Ha rehabilitado o reformado su vivienda en los últimos 10 años?

- Sí
- No

6. ¿Cuántas personas residen en la vivienda de forma habitual?

- Una
- Dos
- Tres
- Cuatro
- Cinco
- Más de 5

7. Tipología de su vivienda

- Unifamiliar aislada
- Unifamiliar adosada
- Edificio de viviendas

Otro: _____

8. ¿Qué superficie tiene su vivienda?

- Menos de 50 m²
- De 50 a 70 m²
- De 71 a 90 m²
- De 91 a 110 m²
- Más de 110 m²

9. ¿Cuántos dormitorios tiene su vivienda?

- Uno
- Dos
- Tres
- Cuatro
- Cinco
- Más de 5

10. ¿Qué tipo de régimen tiene su vivienda?

- Vivienda Libre
- Vivienda de protección oficial
- Otros: _____

11. ¿Qué régimen de titularidad tiene sobre su vivienda?

- En propiedad
- En alquiler
- Alquiler con opción a compra
- Cesión de usos
- Otros: _____

12. En caso de ser propietario, ¿Tiene hipoteca vinculada a la vivienda?

- Sí. Cuota mensual aproximada: _____
- No

13. ¿A qué uso destina su vivienda?

- Vivienda habitual
- Segunda residencia
- Sin uso

14. Si es segunda residencia, ¿Con qué frecuencia la ocupa al año?

- Fines de semana
- Períodos vacacionales
- Casi nunca

15. ¿Estaría dispuesto a alquilarla?

- Sí
- No
- Otros: _____

16. ¿Alguna de las personas que residen en la vivienda podría necesitar una nueva vivienda en los próximos 5 años (emancipación, trabajo, accesibilidad, etc.....)?

- Sí
 No
 Motivo: _____

17. ¿Qué cuota mensual podría afrontar para residir en esa nueva vivienda (alquiler o hipoteca)?

- Hasta 90 euros
 90-120 euros
 120-150 euros
 150-200 euros
 Más de 200 euros

18. ¿Sabes que existe un Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida?

- Sí
 No

19. ¿Qué dificultad tiene para hacer frente a los gastos derivados de la vivienda (hipoteca, alquiler, suministros, impuestos mantenimiento,...)?

- Baja
 Media
 Alta
 No puedo hacer frente

20. ¿Qué problemas tiene para hacer uso de su vivienda?

- Accesibilidad.
 Salubridad.
 Confortabilidad (frío/calor)

21. En caso de intervención, ¿Qué tipo de rehabilitación necesita su vivienda?

- Accesibilidad personas mayores y/o discapacitados
 Cuartos húmedos (cocina, baño)
 Cubierta
 Humedades interiores
 Carpintería exterior
 Rehabilitación Integral

PARTE III: INSTALACIONES Y SERVICIOS DE LA VIVIENDA

22. ¿Cuántas habitaciones tiene la vivienda, sin contar cocina y baño?

- 1 habitación
 2 habitaciones
 3 habitaciones
 4 habitaciones
 5 habitaciones
 Más de 5 habitaciones

23. ¿Cuántos baños tiene su vivienda?

- 1 baño
 2 baños
 Más de 2 baños

24. ¿Cuántas habitaciones disponen de ventilación natural?

- Todas

- Alguna
 Ninguna

25. Dispone de abastecimiento de agua sanitaria

- De la red general de abastecimiento
 De abastecimiento privado (pozo, aljibe,...)
 No posee abastecimiento de agua

26. Tipo de red de saneamiento

- Enganchada a la red general de saneamiento
 Evacuación independiente (fosa séptica, pozo ciego, acequia, río, etc.,...)
 No posee evacuación de aguas residuales

27. El voltaje de la red de suministro eléctrico es de:

- 125 v.
 220 v.

28. La red de suministro eléctrico dispone de:

- Diferencial
 Protección sobreintensidades (toma tierra)

29. Hay Sistema de Calefacción en su hogar

- Sí
 No

30. Tipo de sistema de calefacción

- Comunitaria
 Individual

31. Tipo de combustible de la caldera

- Gas
 Gasoil
 Electricidad
 Pellets

32. Tecnología de difusión del calor

- Radiadores agua
 Radiadores eléctricos
 Suelo Radiante
 Aire caliente

33. Dispone de ascensor

- Sí
 No
 En trámite

34. Electrodomésticos disponibles en el hogar

- Frigorífico
 Lavadora
 Secadora
 Lavavajillas
 Calentador eléctrico
 Calentador de gas
 Televisión
 Ordenador
 Internet



- Teléfono fijo

PARTE IV: PROBLEMAS EN LA VIVIENDA Y SU ENTORNO

35. Deficiencias detectadas en el interior de la vivienda

- Accesibilidad
- Humedades exteriores
- Humedades en interiores
- Goteras
- Poca ventilación
- Falta de luz natural
- Insectos/Roedores
- Aislamiento térmico
- Las ventanas no cierran
- Falta presión en la red de agua
- Suelo resbaladizo

36. Deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda

- Exceso de ruidos (tráfico, vecinos,....)
- Contaminación por tráfico (humo, polvo,....)
- Malos olores continuos (industria, comercio, basuras,.....)
- Asfalto deficiente o inexistente
- Deficiencias en alcantarillado
- Limpieza de calles
- Acequias descubiertas
- Aguas estancadas
- Solares sucios
- Vertederos de basura
- Malas comunicaciones, calles cortadas,.....
- Falta de espacios verdes
- Peligro de accidentes de tráfico
- vandalismo
- chabolismo

OBSERVACIONES:

¡GRACIAS POR SU COLABORACIÓN!



Anexo 3. Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo



Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro



Montoro, junio de 2022

Equipo Redactor:

Fernando Osuna Pérez

José Manuel Izquierdo Segovia

Colaboradores:

D^a. Ana María Romero Obrero, alcaldesa.

D^a. María Josefa García Palma, secretaria-interventora municipal.

D^a. María Jesús de Torres Díaz, arquitecto municipal.

Dirección y coordinación:

D. José Luis Nicolau Franco

D^a. María José Porres Oliva

Asistencia:

Sistema de Información Geográfica y Estadística (SIGE) de la Diputación de Córdoba

Promotores:

Excmo. Ayuntamiento de Montoro

Excma. Diputación de Córdoba

Montoro PMVS 2023-2027



¿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

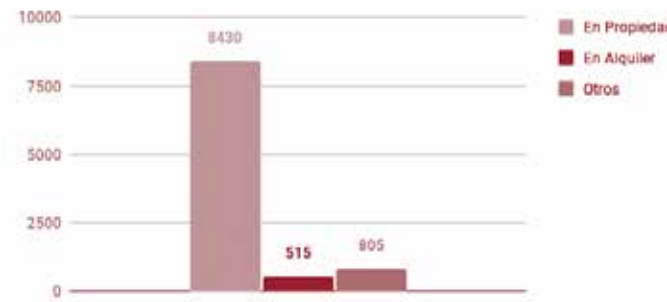
El determinado en los artículos 10.3, 11, 13.2, 19.2 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda vigente, según 3 bloques:

- Información y diagnóstico.
- Definición de objetivos.
- Estrategias y Programa de Actuación.



Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

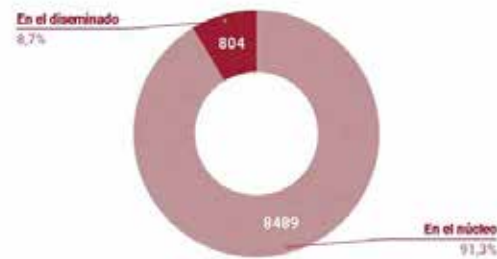
RESUMEN Montoro PMVS 2023-2027



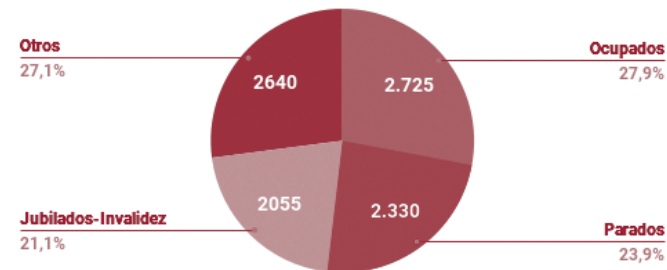
Número de personas según régimen de tenencia de la vivienda
Fuente: INE. Censo 2011



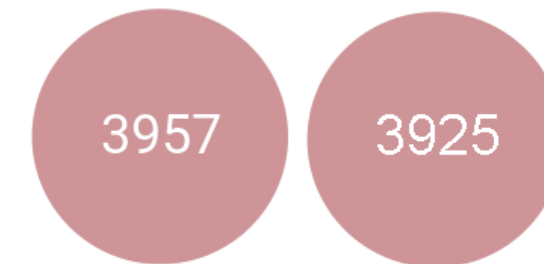
Transacciones inmobiliarias en el periodo 2006-2020
Fuente: Ministerio de Fomento (2020)



Población residente en núcleos de población y en diseminados.
Fuente: IECA. Padrón Municipal (2020)



Número de personas según su situación laboral.
Fuente: INE. Censo 2011



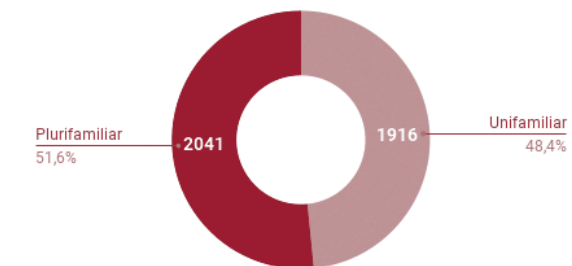
Número Total de Viviendas
Fuente: Catastro Urbano (2021) y elaboración propia (2022)



Componentes del crecimiento demográfico. Tasa de crecimiento natural y migratorio
Fuente: IECA (2019)



Evolución del tamaño medio del hogar
Fuente: INE. Censos de 1991, 2001 y 2011

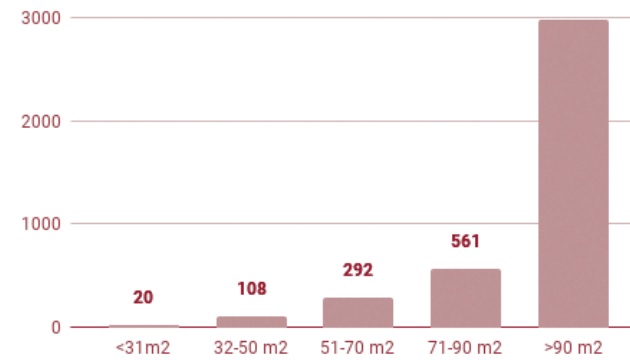


Número de viviendas según tipo de edificio
Fuente: Dirección General del Catastro (2021)



Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

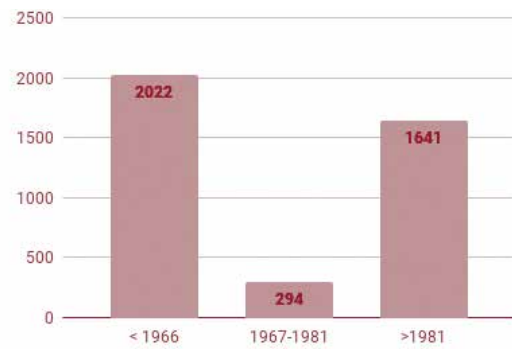
RESUMEN Montoro PMVS 2023-2027



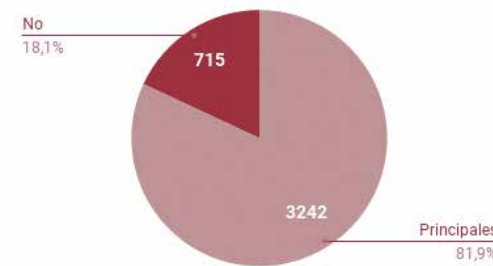
Número de viviendas según su superficie media construida
Fuente: Catastro Urbano. Dirección General del Catastro (2021)



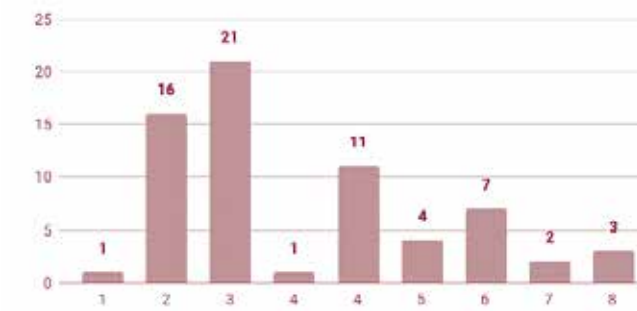
Número de solares
Fuente: Catastro Urbano (2020) y elaboración propia (2022)



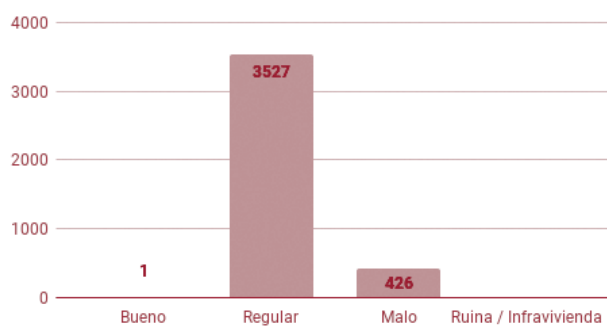
Número de viviendas según la fecha de construcción
Fuente: Catastro Urbano. Dirección General del Catastro (2021)



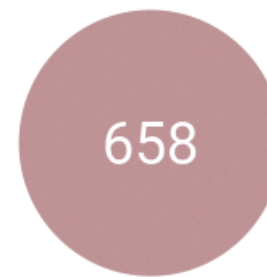
Viviendas según el tipo de ocupación (núcleo)
Fuente: Padrón Municipal. Dirección General del Catastro (2021)



Número de viviendas en venta clasificado por el número de habitaciones
Fuente: Portales Web Inmobiliarios (2018)



Número de viviendas según calidad de la construcción
Fuente: Catastro urbano. Dirección General del Catastro (2021)



Número viviendas vacías
Fuente: INE. Censo (2011)

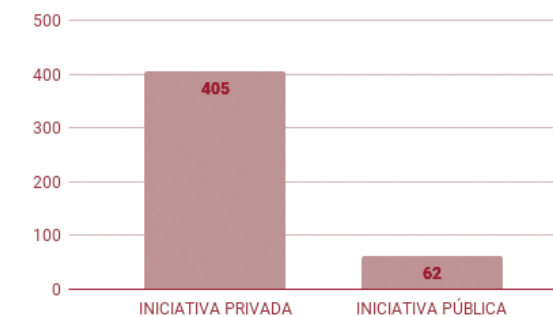
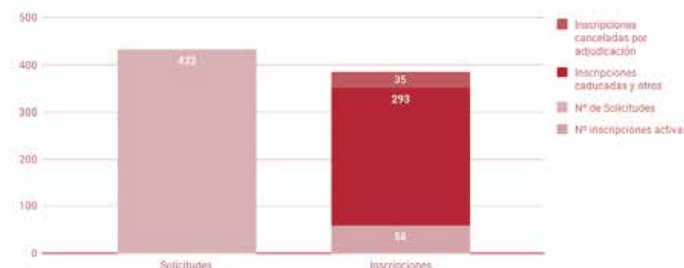


Figura.35_ Viviendas Protegidas según tipo iniciativa: pública o privada
Fuente: Ayuntamiento (2021)



Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

RESUMEN Montoro PMVS 2023-2027



Solicitudes y estado de las inscripciones en el registro municipal de demandantes de vivienda protegida
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda (Noviembre 2021)



Régimen de acceso a las solicitudes
Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda (Noviembre 2021)

Núcleos	A rehabilitar	Ruina	Infravivienda
Montoro	905	50	6

Estado de la edificación
Fuente: Trabajo de campo. Elaboración propia

Referencia catastral	Nº de viviendas	Estado actual	Superficie construida
9181101UH7098S	31	En uso	2.339
8498201UH7089N0001IB	1	A Rehabilitar	162
8900009UH7180S0001XK	1	A Rehabilitar	182
000500600UH70H0001AF	1	Aceptable	108
9184001UH7098S0001TG	1	Aceptable	98
8989017UH7088N	4	Aceptable	157
8597218UH7089N0000TL	1	A Rehabilitar	143
9099024UH7099N0001LQ	1	A Rehabilitar	31

Patrimonio Municipal de viviendas
Fuente: Ayuntamiento

Referencia catastral	Superficie parcela
9000405UH7190S0001KX	264
8982901UG7088S0001ML	1.329
8981901UG7088S0001KL	467
9181302UH7098S0001AG	633
8997119UH7089N0001WB	25

Patrimonio Municipal de suelo
Fuente: Ayuntamiento

Resumen de cifras:

9.231 habitantes

-7,00% Tasa variación población 10 años

13,89% de paro (Diario Expansión, 2021)

0 familias en riesgo de exclusión social

3.925 viviendas existentes

405 viviendas protegidas existentes

644 viviendas previstas por planeamiento

92+200 VPO reserva de planeamiento

164 solares en Suelo Urbano Consolidado

41 inmuebles titularidad municipal

5 solares de titularidad municipal

658 viviendas deshabitadas

1.607 viviendas anteriores a 1980

272 viviendas de calidad constructiva mala o peor

905 viviendas a rehabilitar

50 viviendas en ruina

6 viviendas inhabitables o infraviviendas

386 inscripciones de vivienda protegida

58 inscripciones activas de vivienda protegida





Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

Nº de parcelas con viviendas anteriores a 1963: 1.369
Nº de parcelas con viviendas entre 1963 y 1981: 237
Nº de parcelas con viviendas entre 1981 y 1996: 197
Nº de parcelas con viviendas entre 1996 y 2006: 351
Nº de parcelas con viviendas posteriores a 2006: 128

Antigüedad de la construcción

-  Anteriores a 1963
-  Entre 1963 y 1981
-  Entre 1981 y 1996
-  Entre 1996 y 2006
-  Posteriores a 2006

Información cartográfica base

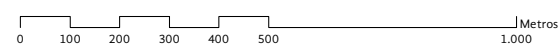
-  Parcela catastral urbana
-  Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3

SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N

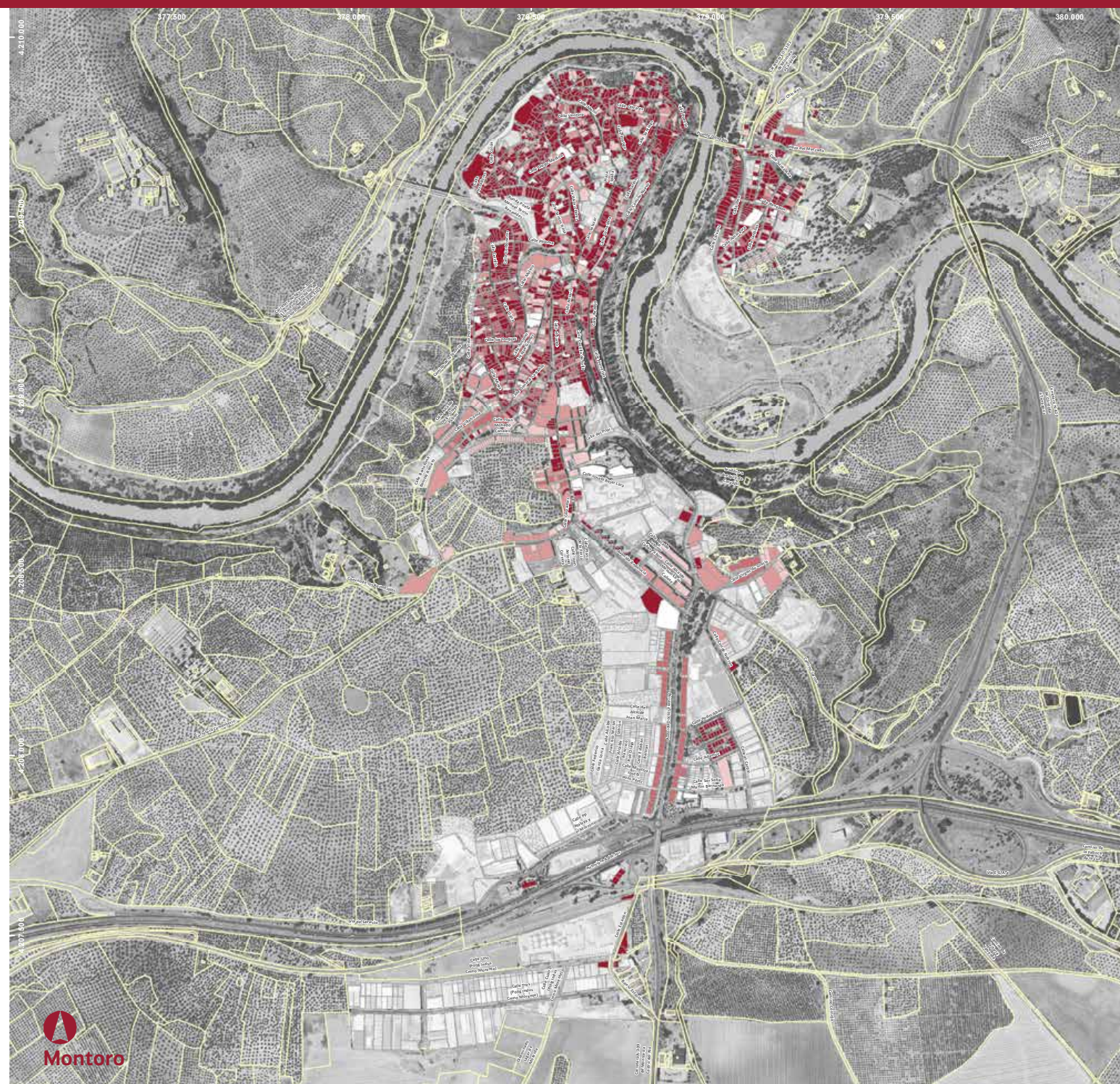
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)

Escala 1:12.500



Plano Antigüedad de la construcción y reformas.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro.





Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

Nº de parcelas con calidad constructiva buena: 1
Nº de parcelas con calidad constructiva regular: 2.022
Nº de parcelas con calidad constructiva mala: 272
Nº de parcelas con calidad constructiva muy mala: 0

Calidad constructiva de la vivienda

- Buena
- Regular
- Mala
- Muy Mala

Información cartográfica base

- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3

SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N

Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)

Escala 1:12.500



Plano Calidad constructiva de la vivienda.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Catastro y EIEL.





Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

Nº de Viviendas de Protección Oficial: 405
Nº de viviendas totales: 3.925
Porcentaje de VPO: 10,32%
Nº de VPO ocupadas: 405
Nº de VPO desocupadas: 0

Parque de VPO

- Ocupadas
- Desocupadas
- Resto de Inmuebles

Información cartográfica base

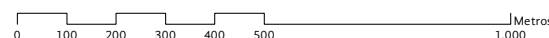
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3

SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N

Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)

Escala 1:12.500



Plano Parque de VPO.

Fuente: SIGE (Diputación de Córdoba), a partir de Ayuntamiento y otras administraciones.





Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

Nº de viviendas deshabitadas: 379

Viviendas deshabitadas
 (consumo de agua inferiora 2m3/facturación)

- Entre 0 - 10
- Entre 10 - 20
- Entre 20 - 30
- más de 30

Información cartográfica base

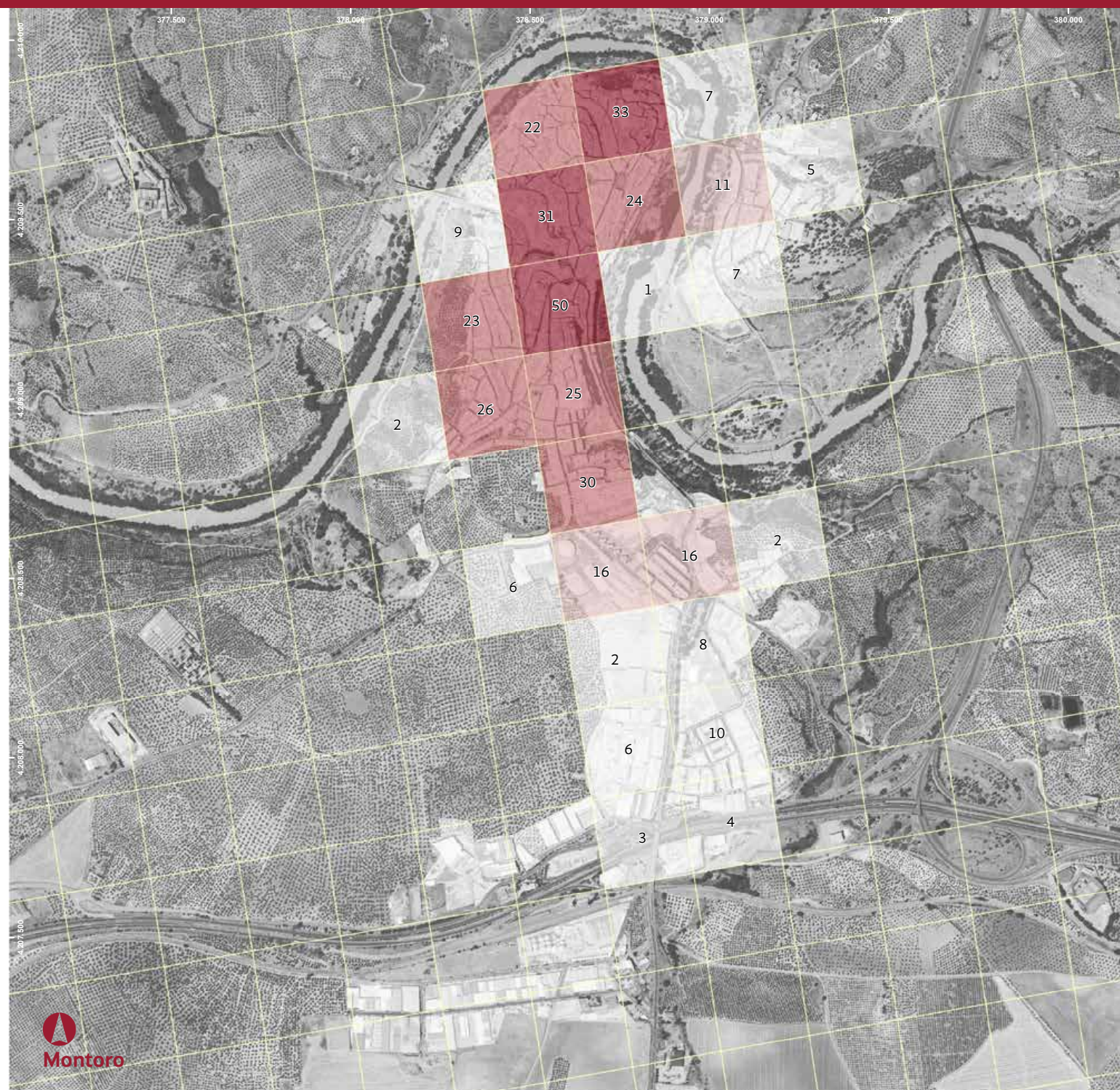
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3
 SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N
 Ortofotografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)
 Escala 1:12.500



Plano Viviendas deshabitadas.

Fuente: Servicio Municipal de Aguas. **Elaboración:** SIGE (Diputación de Córdoba).








Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro



Nº de viviendas municipales: 41

Nº de solares municipales: 5

Parque municipal de viviendas y solares

-  Viviendas municipales
-  Solares municipales
-  Resto de Inmuebles

Información cartográfica base

-  Parcela catastral urbana
-  Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3

SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N

Ortofotografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)

Escala 1:12.500



Plano Parque Municipal de Viviendas y Solares.

Fuente: Elaboración propia, a partir de trabajo de campo.





Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

Nº de solares totales: 164
Nº de solares < 60 m²: 11
Nº de solares 60 - 100 m²: 12
Nº de solares 100 - 140 m²: 18
Nº de solares > 140 m²: 123

Solares

- Resto de Inmuebles
- Solares < 60 m²
- Solares 60-100 m²
- Solares 100-140 m²
- Solares > 140 m²

Obra paralizada

- Obra paralizada

Información cartográfica base

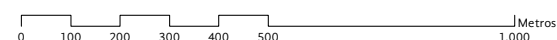
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3

SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N

Ortofotografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)

Escala 1:12.500



Plano Solares.





Fuente: Elaboración propia, a partir de trabajo de campo.





Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

Nº de infraviviendas: 6
Nº de viviendas en ruina: 50
Nº de viviendas rehabilitación: 905

Estado de la Vivienda

-  Infravivienda o vivienda inhabitable
-  Ruina
-  Rehabilitación
-  Resto de Inmuebles

Información cartográfica base

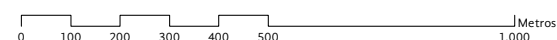
-  Parcela catastral urbana
-  Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3

SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N

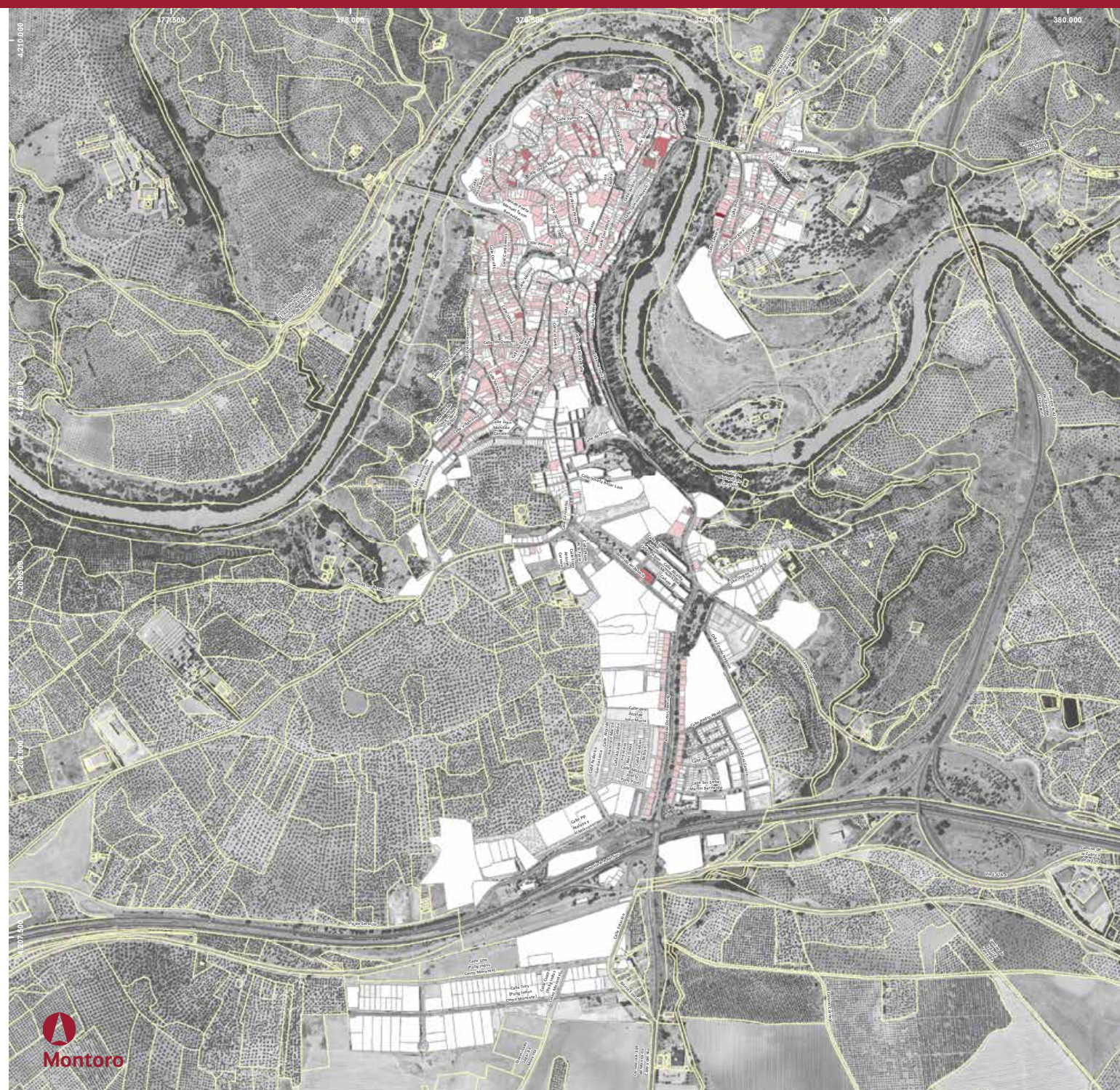
Ortofografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)

Escala 1:12.500



Plano Estado de la Vivienda.

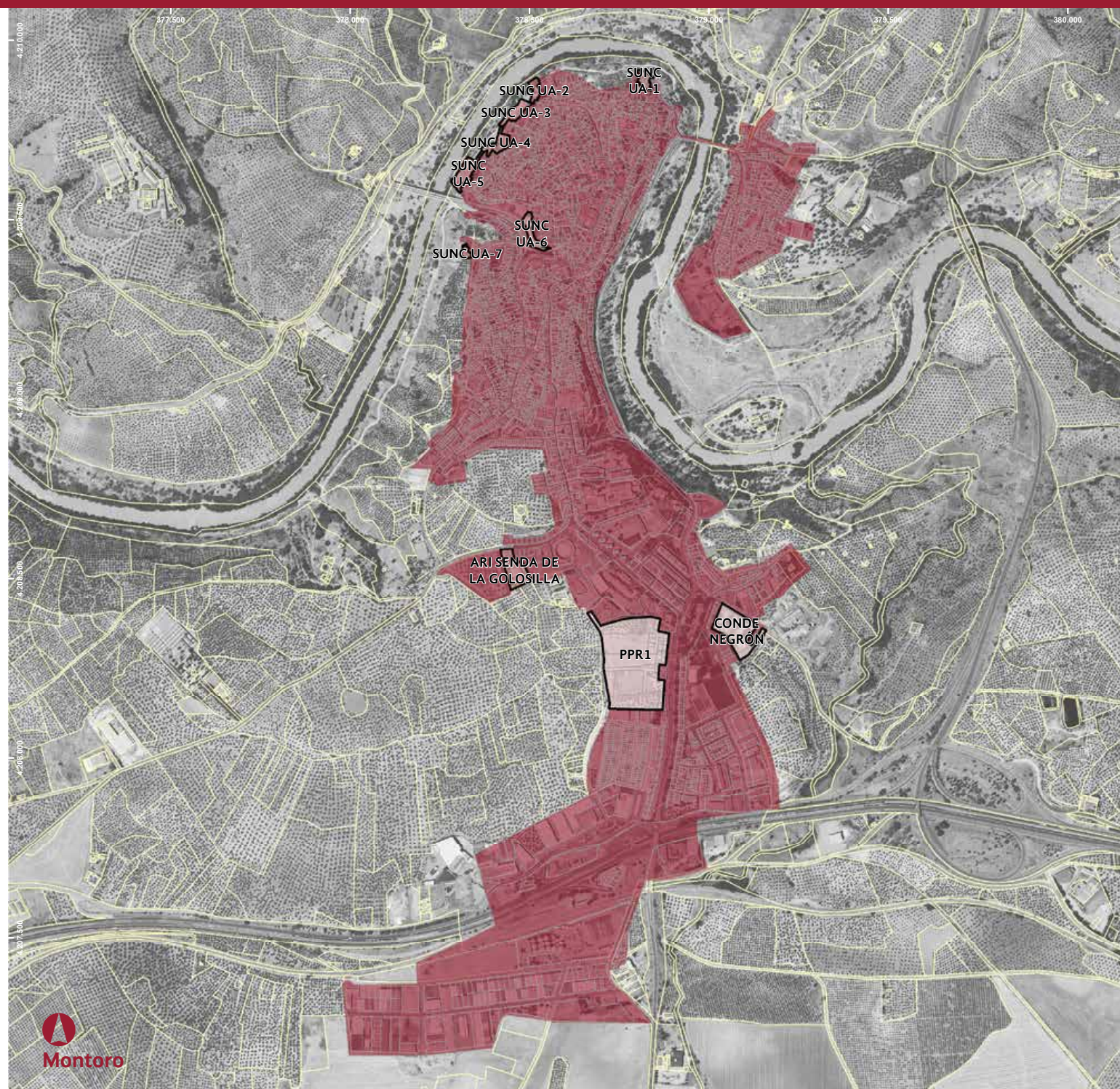
Fuente: Elaboración propia, a partir de trabajo de campo.





Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

Código	Denominación	Clase y categoría de suelo	Uso Global	Superficie (m ² s)	Edificabilidad (m ² t)	Nº viviendas totales	Nº de viviendas VPO
U.A.1	-	SUnc	Residencial	1.268,00	1.100,00	21	0
U.A.2	-	SUnc	Residencial	1.396,00	850,00	8	0
U.A.3	-	SUnc	Residencial	2.311,00	1.986,00	19	0
U.A.4	-	SUnc	Residencial	2.383,00	2.865,00	28	0
U.A.5	-	SUnc	Residencial	-	1.951,00	-	-
U.A.6	-	SUnc	Residencial	2.237,50	1.454,00	14	0
UE	Senda de La Golosilla	SUnc	Residencial	7.753,00	3.594,75	52	16
UE	Conde Negrón	SUZ	Residencial	11.322,00	15.557,00	85	0
PPR-1	-	SUZ	Residencial	41.898,00	30.710,00	253	76
TOTAL						480	92



Planeamiento. Unidades de Ejecución

- Suelo Urbano consolidado (SUC)
- Suelo Urbano no consolidado (SUNC)
- Suelo Urbanizable (SUZ)
- Unidades de Ejecución (UE)

Información cartográfica base

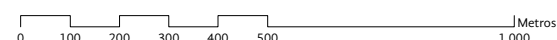
- Parcela catastral urbana
- Parcela catastral rústica

Formato original DIN A3

SRC & GRID ETRS89 UTM Zona 30N

Ortofotografía de Andalucía 2016 Pancromático (0.50m Pixel / 0.25m Pixel)

Escala 1:12.500



Plano Planeamiento. Unidades de Ejecución.

Fuente: Elaboración propia, a partir de trabajo de campo.



Presentación Pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Montoro

RESUMEN Montoro PMVS 2023-2027

Conclusiones

Conclusión 1: DEMANDANTES. Nivel considerable de demandantes de vivienda protegida e inscritos activos en el municipio.

Conclusión 2: ESTADO DE LA VIVIENDA. 25% de la vivienda con necesidad de rehabilitación y 15% de la vivienda deshabitada.

Presupuesto

Inversión privada: 1.096.670,00 €

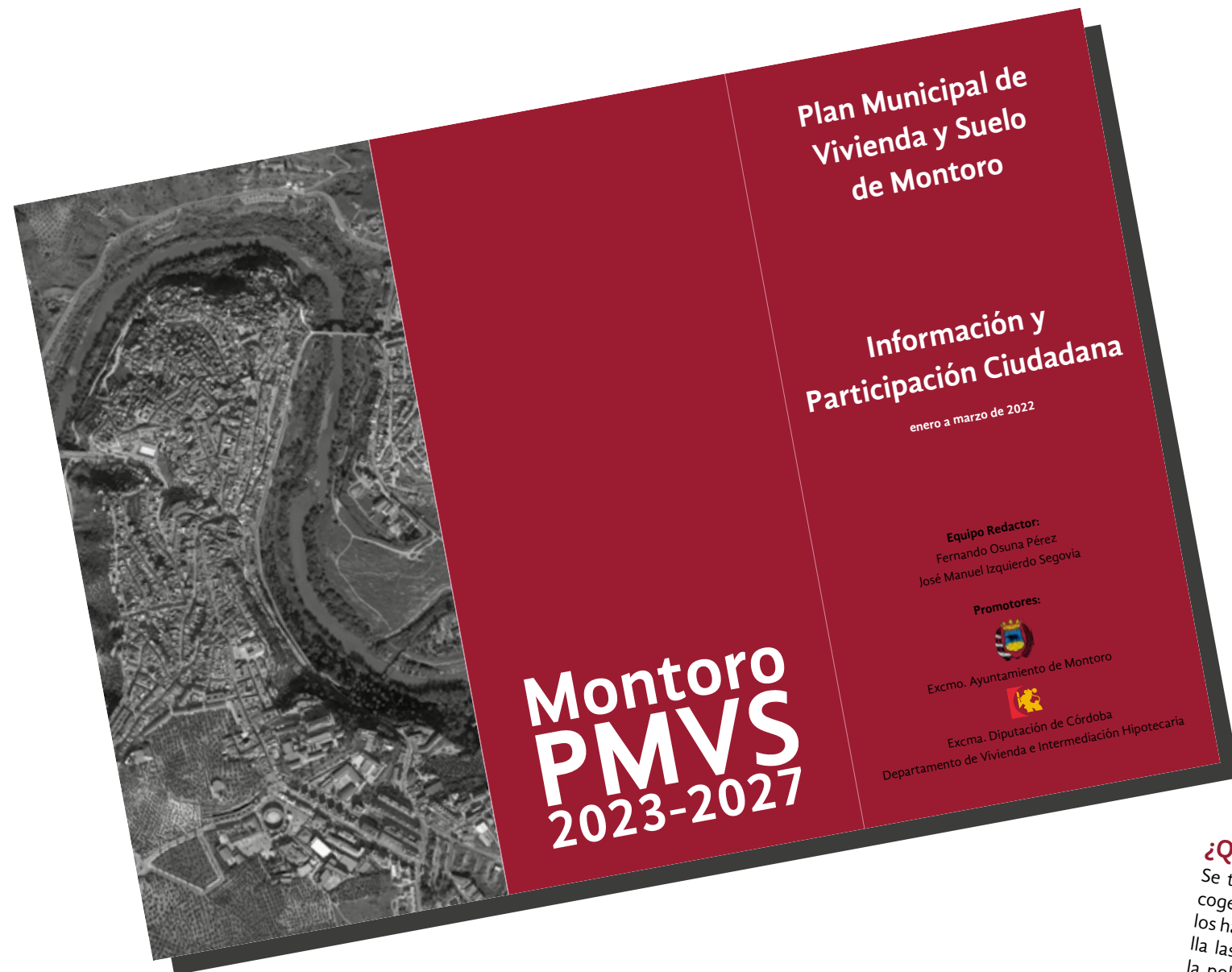
Inversión municipal: 3.000,00 €

Inversión supramunicipal: 1.244.120,00 €

Presupuesto Total: 2.343.790,00 €

Resumen de objetivos, estrategias, propuestas de actuación, presupuesto, programación y seguimiento del PMVS

Bloque de Actuación	Actuaciones					Valoración parcial privado	Valoración parcial municipal	Valoración subvención supramunicipal	Valoración de la propuesta TOTAL	Programación propuesta					Indicadores		Reprogramación					
	Tipo de Actuación	Cód. Propuesta	Denominación de la Propuesta de Actuación	Objetivos a implementar	Estrategias a implementar					2023	2024	2025	2026	2027	Indicadores de Gestión	Indicadores de resultado o impacto	2023	2024	2025	2026	2027	
A. PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	A.1.2.	P.1.	Puesta en mercado de viviendas deshabitadas	O1, O.3, O.5	E.1.1.	-	3.000,00€	-	3.000,00€	X	X	X	X	X	i.p1.GES.1 N° de viviendas deshabitadas	i.p1.RES.1 N° de viviendas deshabitadas puestas en uso por año						
B. ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA Y REHABILITACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS	B.1.1.	P.3.	Eliminación de infravivienda	O.6, O.11	E.1.1., E.2.1.,E.2.2., E.3.1., E.3.2., E.3.3.	32.670,00€	-	180.120,00€	212.790,00 €		X		X		i.P3.GES.1 N° de infraviviendas o viviendas inhabitables existente	I.P3.RES.1 N° de infraviviendas eliminadas por año						
	B.2.2.	P.4.	Rehabilitación de viviendas de titularidad privada	O.6, O.11	E.1.1., E.2.1.,E.2.3., E.3.1., E.3.2., E.3.3.	1.000.000,00€	-	1.000.000,00€	2.000.000,00€	X	X	X	X	X	i.P4.GES.1 N° de viviendas privadas con necesidad de rehabilitar	i.P4.RES.1 N° de viviendas privadas rehabilitadas por año						
	B.2.2.	P.5.	Rehabilitación de viviendas de titularidad pública	O.6, O.11	E.1.1., E.2.1.,E.2.3., E.3.1., E.3.2., E.3.3.	64.000,00€	-	64.000,00	128.000,00		X		X		i.P5.GES.1 N° de inmuebles públicos susceptibles de rehabilitar para uso residencial	i.P5.RES.1 N° de viviendas públicas rehabilitadas por año						
TOTAL						1.096.670,00 €	3.000,00 €	1.244.120,00 €	2.343.790,00 €													



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

¿Cómo puedo colaborar?
Para poder recoger de manera precisa el estado de la vivienda y las necesidades de la ciudadanía es imprescindible conocer las inquietudes de los vecinos, siendo partícipes de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación que permitan, entre todos, la definición y desarrollo de estrategias y actuaciones que recogerá el Plan.

La ciudadanía pueden colaborar a través de los siguientes medios:

- Rellenando y entregando la encuesta disponible en su Ayuntamiento.
- Participando en la Presentación Pública del PMVS
- Solicitando inscripción en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

¡Participa!

¿Necesitas vivienda?

¿Tienes vivienda pero necesitas rehabilitarla?

¿Dispones de vivienda vacía y quieres alquilarla?

¡El Plan Municipal de Vivienda y Suelo hará que tu municipio avance!

Montoro PMVS 2022-2026

¿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 política de vivienda para satisfacer esta demanda.

Objetivo del Plan

Se centra en garantizar el acceso a una vivienda digna y de calidad a toda la ciudadanía, en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas.

2023-2027 PMVS Montoro

Promotores:



Excmo. Ayuntamiento de Montoro



Excma. Diputación de Córdoba

Departamento de Vivienda e Intermediación Hipotecaria