MONTURQUE 2019-2024

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque

Córdoba, enero 2019

Equipo Redactor:

FRATRIBUS SL

Promotores

Ayuntamiento de Monturque

Diputación
de Córdoba

Departamento de Vivienda

ÍNDICE

I. MEMORIA

1. Introducción

1.1. Antecedentes

1.2. Marco legislativo

1.3. Objetivo

1.4. Estructura

1.5. Contenido

2. Información y diagnóstico

2.1. Análisis de la población

2.2. Análisis del parque de viviendas del municipio

2.3. Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico

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

2.5. Perfil del demandante de vivienda protegida

2.6. Estimación de la necesidad de vivienda protegida

2.7. Población en riesgo de exclusión social

2.8. Síntesis del diagnóstico

3. Objetivos y Estrategias

3.1. Objetivos generales

3.2. Estrategias

3.3. Objetivos específicos (oferta y demanda)

4. Programa de actuación

4.1. Programación de las actuaciones previstas

4.2. Vigencia y revisión del Plan

4.3. Evaluación económico-financiera del Plan

4.4. Gestión y evaluación del Plan

II. FICHAS DE ACTUACIONES

III. ANEXOS

ANEXO 1. ENCUESTA

ANEXO 2. PARTICIPACION CIUDADANA

IV. PLANOS

1. Población por parcela catastral destinada a vivienda
2. Superficie por persona en viviendas ocupada
3. Viviendas no principales
4. Viviendas con consumo de agua menor a 2m^3 por periodo de facturación
5. Población 0-18 años.
6. Población 18-64 años.
7. Población 65-120 años.
8. Familias en riesgo de exclusión social
9. Viviendas por parcela catastral
10. Superficie media de vivienda por parcela catastral
11. Tipología: unifamiliar/plurifamiliar
12. Edificios plurifamiliares anteriores a 1963
13. Altura máxima de la construcción y ascensores instalados. Pendiente del terreno
14. Antigüedad de la construcción
15. Calidad constructiva de la vivienda.
16. Clasificación y categorías del suelo
17. Oferta en portales web para venta
18. Parque de VPO

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

(1.1) ANTECEDENTES

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque (en adelante Plan o PMVS) se redacta por la Diputación Provincial de Córdoba, a través del Departamento de Vivienda de la Delegación de Cooperación con los Municipios y Carreteras, por encomienda expresa del Ayuntamiento de Monturque.

El Equipo Redactor del presente documento es FRATRIBUS SL y está dirigido por:

D. Antonio Fernández Caballero. Arquitecto Técnico.

Han colaborado en su redacción:

D. Enrique Juan Ros Sánchez. Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento.

Dª Isabel María Alcántara Jiménez. Secretaria General del Ayuntamiento.

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

1.2. MARCO LEGISLATIVO

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

Legislación Estatal:

- Constitución Española de 1978.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, texto refundido de la ley de suelo.
- Ley 8/2013, de 26 de junio de rehabilitación, renovación y regeneración urbanas.
- Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, “Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016”.

Legislación autonómica:

- Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, reforma de Estatuto de Autonomía para Andalucía.
- Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía
- Ley 18/2003 de 29 de diciembre por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas.
- Ley 13/2005 de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Ley 1/2006 de 16 de mayo, modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía de Ley 1/1996 de 10 de enero y Ley 13/2005 de 11 de noviembre de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma De Andalucía
- Orden de 1 de julio de 2009, por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas en la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del derecho a la vivienda.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Ley 2/2012, de 30 de enero de modificación de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Normativa Local:

- Plan General de Ordenación Urbana de Monturque. Boja nº 39 de 25 de febrero de 2010.
- Ordenanza Municipal Reguladora Del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida en Monturque. BOP nº 28 de 10 de febrero de 2011.

1.3. OBJETIVO

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

1.4. ESTRUCTURA

El Plan, que está concebido como un documento flexible y vivo, incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico, debe ser coherente y complementario con la planificación autonómica y estatal en materia de vivienda, y se ha abordado desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) y largo plazo (10 años), incluyendo los aspectos de financiación, seguimiento y evaluación del Plan.
- El proceso de formulación y desarrollo del PMVS está acompañado de un Plan de Comunicación y Participación, puesto en marcha en la fase previa y que ha posibilitado la participación e intercambio de opiniones y criterios con la ciudadanía y con otros actores implicados (profesionales, técnicos, agentes promotores, entidades sociales, representantes políticos, ciudadanos en general, etc.) y que deberá continuarse en las distintas fases previstas de implantación.

1.5. CONTENIDO

El Plan debe al menos abordar los aspectos relacionados 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 y programa de actuación.

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

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

En el tercero se formula el Programa de Actuación del Plan, que contiene una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretenden adoptar en materia de acceso a la vivienda, de las de gestión de suelo, así como de las referidas a rehabilitación y mejora de la ciudad existente.

Por último, una serie de Anexos, entre los que se encuentra el Plan de Comunicación y Participación Ciudadana y una Encuesta, así como otros documentos complementarios que se anexen para completar el Plan.

2. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

(2.1) ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

2. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

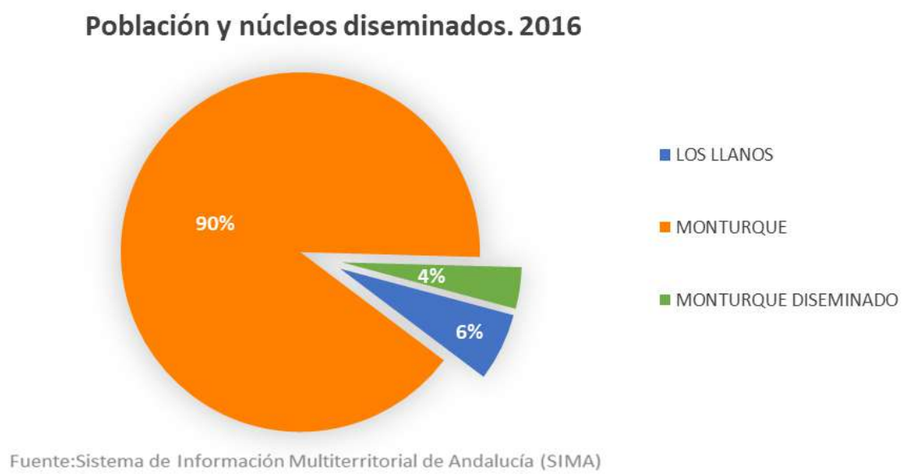
2.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

Se realiza un análisis sociodemográfico general a partir de los datos existentes en el propio ayuntamiento, así como estadísticos obtenidos de las bases de datos de organismos supramunicipales existentes y el análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial.

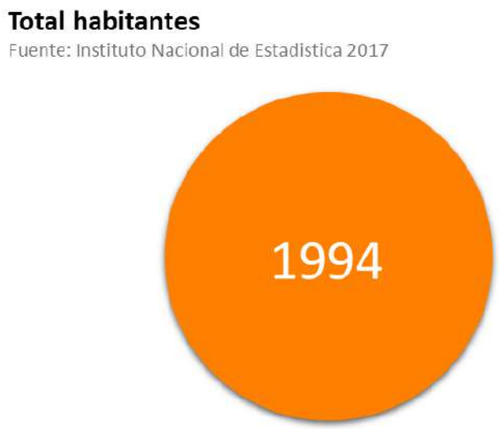
Fuentes:

- PGOU de MONTURQUE
- Registro municipal de demandantes de vivienda protegida
- Información procedente del área de Urbanismo y Secretaría del ayuntamiento.
- Otros datos complementarios proporcionados por organismos supramunicipales (Diputación, Sede Electrónica del Instituto Nacional de Estadística y del Instituto de Cartografía de Andalucía: IECA).

El término municipal de Monturque tiene una extensión de 32,83 km². Está compuesto por 2 núcleos: Monturque y Los Llanos y está situado al sur de la provincia de Córdoba.



Según las cifras del Instituto Nacional de Estadística, a fecha de 2017, Monturque tiene una población de 1.994 habitantes.



El número de habitantes se mantiene prácticamente estable con el paso de los años, con un crecimiento interanual inferior al 1,30 %, según Padrón municipal.

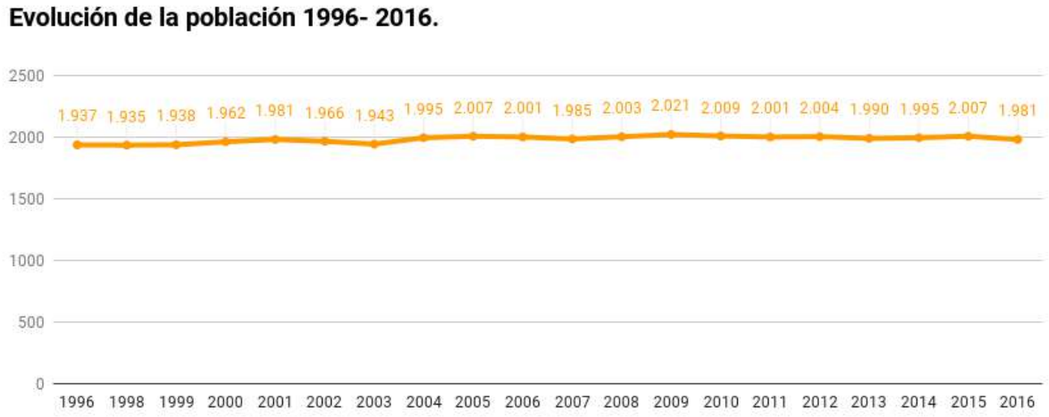
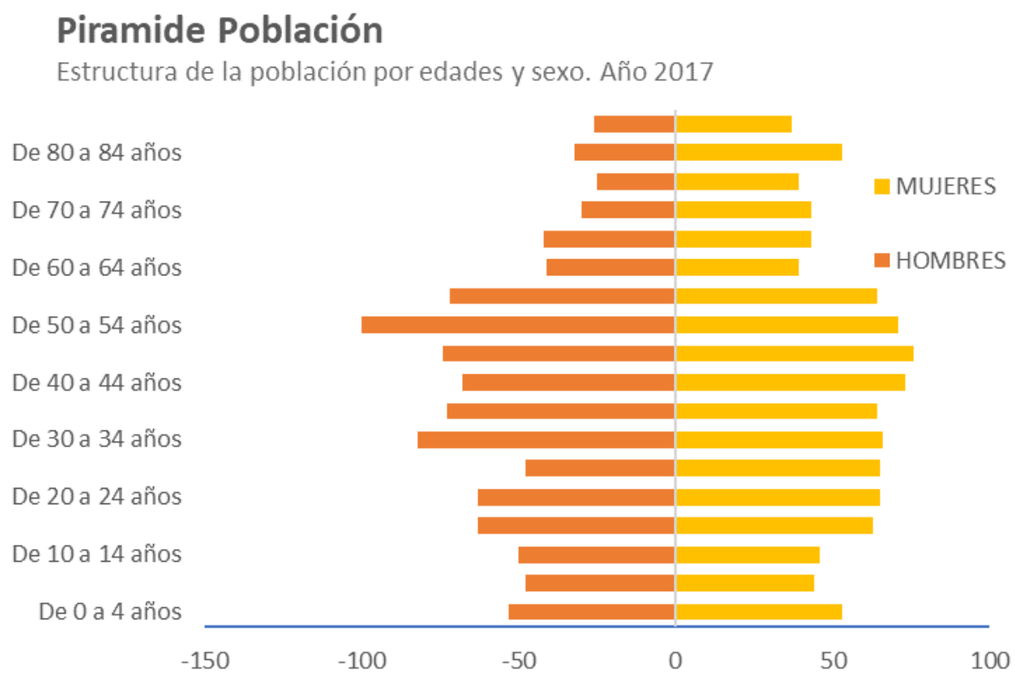


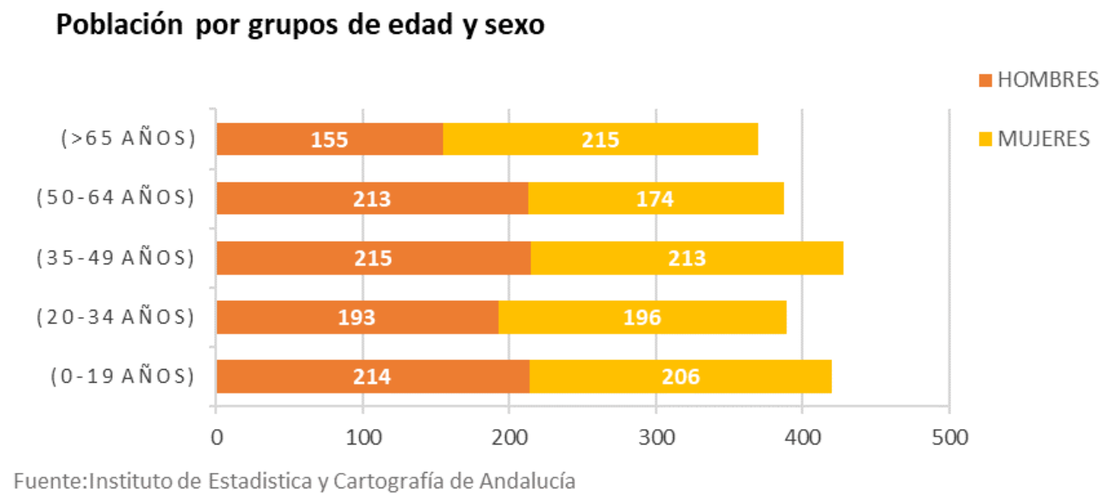
Figura nº 02. Fuente: IECA. Padrón municipal.

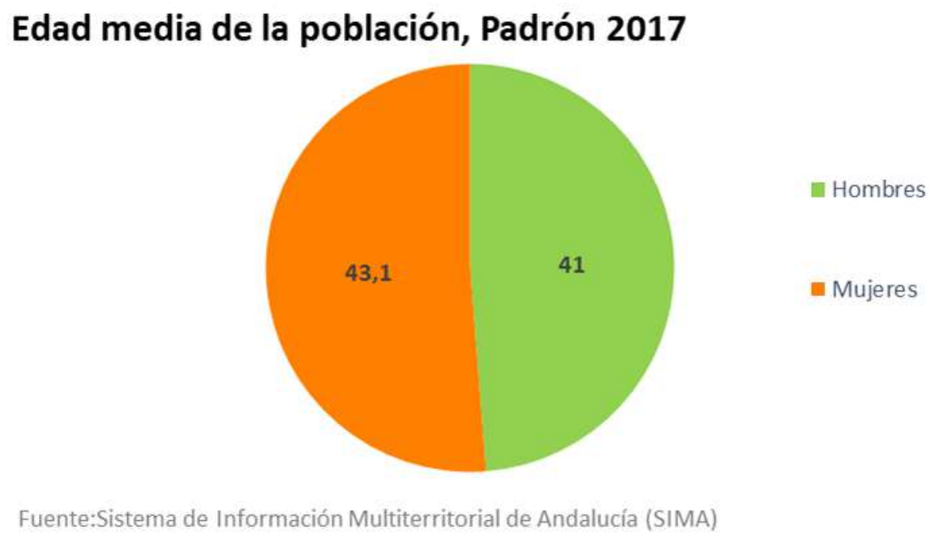
Para este estudio se utilizan los datos extraídos de la Sede Electrónica del Instituto Nacional de Estadística y Cartografía de Andalucía: IECA, tomado las últimas cifras oficiales de “Proyección de población de Andalucía por ámbitos subregionales 2009-2035”.



Por edades, la mayor parte de la población actual tiene entre 50 y 54 años, en el caso de hombres, y de 40 a 44 en el caso de ser mujer. El porcentaje de población mayor de 65 años es del 18,60%, siendo la edad media de la población de 43,10 años en el caso de la mujer y de 41 en el del hombre.

La edad media de los habitantes de Monturque, según sexo en 2017 es para las mujeres 43 años y para los hombres 41 años.





El índice o tasa media de crecimiento de la población es de 1,95 en el periodo de doce años del gráfico, entendiendo en este concepto el aumento o disminución de la población en un determinado período de años, 2005-2016, como resultado de distintas variables o componentes demográficos que influyen están los movimientos migratorios externos, de nacimientos y defunciones.

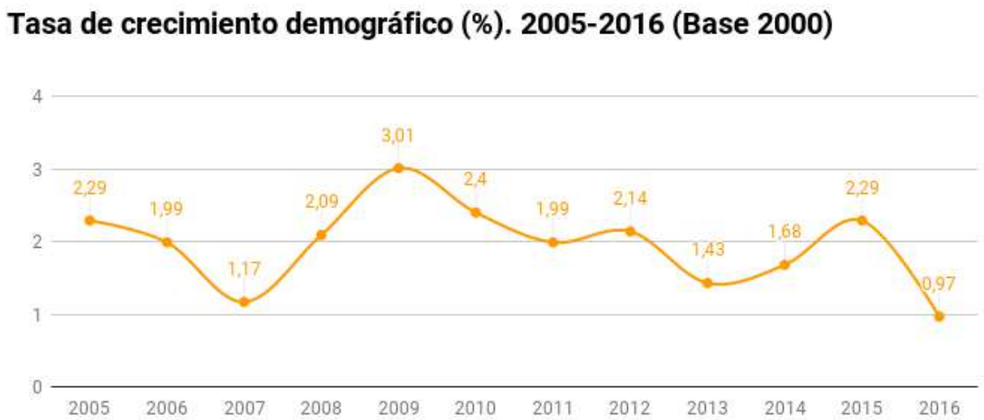


Figura nº 08. Fuente: IECA

Los componentes o factores que determinan el crecimiento demográfico son la tasa de Natalidad, como medida del número de nacimientos en Monturque durante un periodo de tiempo 2005-2016 y la tasa de Mortalidad, como número de fallecimientos en Monturque durante un periodo de tiempo 2005-2016

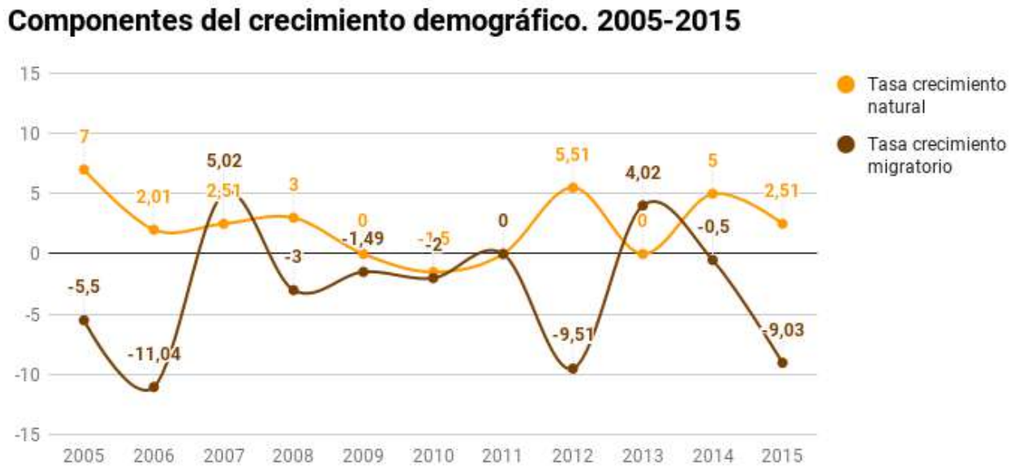
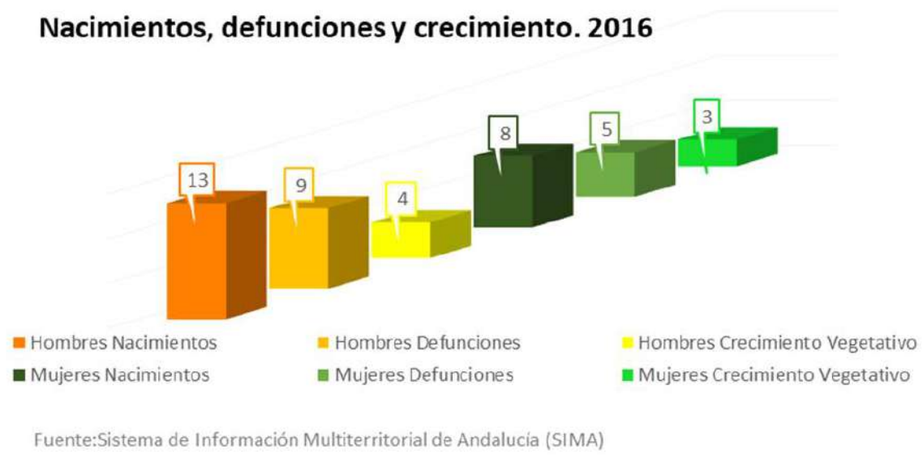


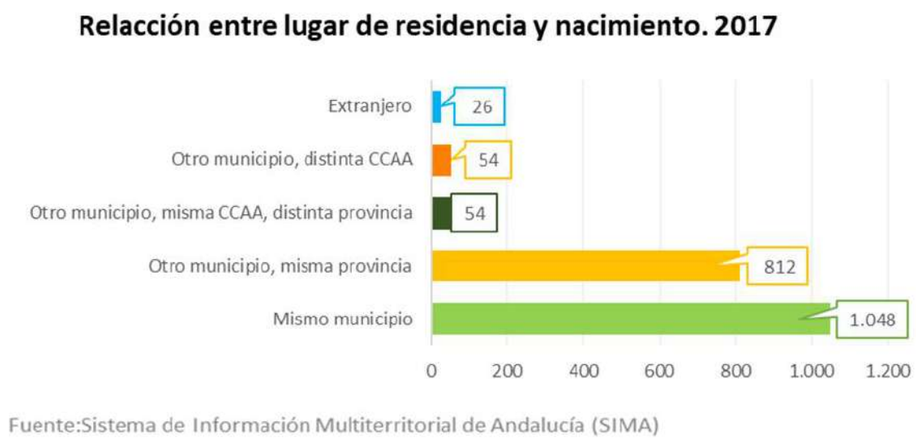
Figura nº 09. Fuente: IECA

El índice de natalidad se mantiene relativamente constante, con un número de 21 nacimientos en 2016 y un total de defunciones en el mismo año asciende a 14 personas, siendo el crecimiento vegetativo neto, en ese mismo año de 7 personas, 4 mujeres y 3 hombres.



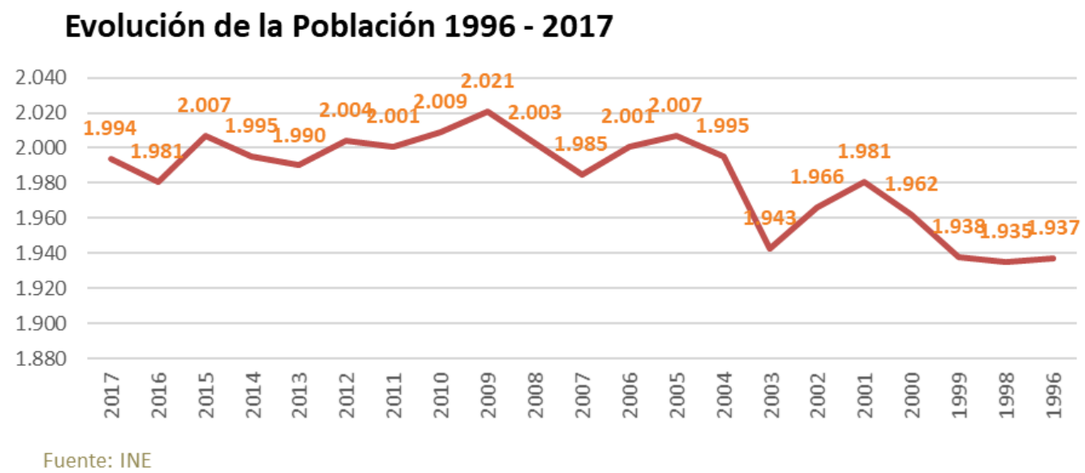
MIGRACIONES

El 98,6% de la población de Monturque ha nacido en España. El 52,56 % en el propio municipio, el 40,72 en otros municipios de la misma provincia y sólo un 5,42% en el resto de España. La población extranjera supone solamente el 1,3% del total.



Como se aprecia en el gráfico histórico de evolución del INE adjunto 1996-2017, la población alcanza su máximo en el año 2009 con 2.021 habitantes, un total de 27 habitantes más que en la actualidad y un mínimo en 1998 con 1935 habitantes.

Con leves oscilaciones, próximas al 1%, la población ha mantenido una evolución de creciente inferior al 1,03% en los últimos diez años.



Los habitantes extranjeros pertenecen a los países de Marruecos y Colombia.

La población de Monturque, como toda población, está sujeta a cambios continuos de entrada y salida. El número de personas que reside en una determinada localidad puede decrecer, mantenerse constante o incrementarse como resultado de estos cambios. Se ha podido apreciar, en las gráficas que las distintas variables, número de nacimientos, defunciones, inmigrantes o emigrantes de una localidad, son las que provocan los cambios que se reflejan.

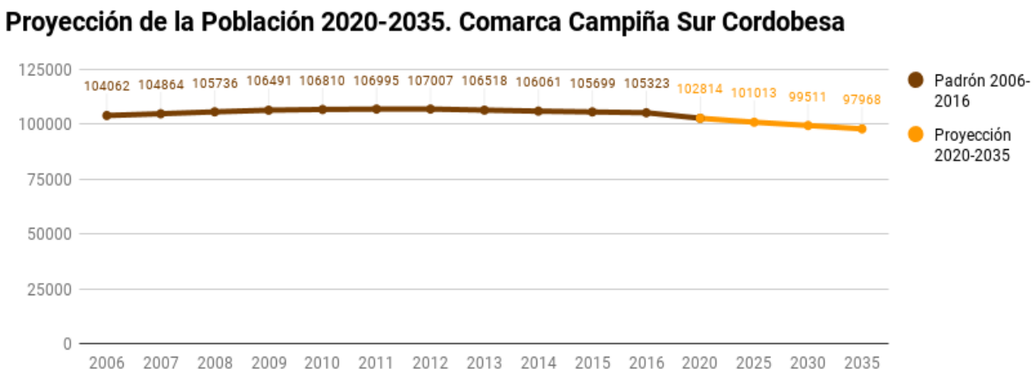


Figura nº10. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

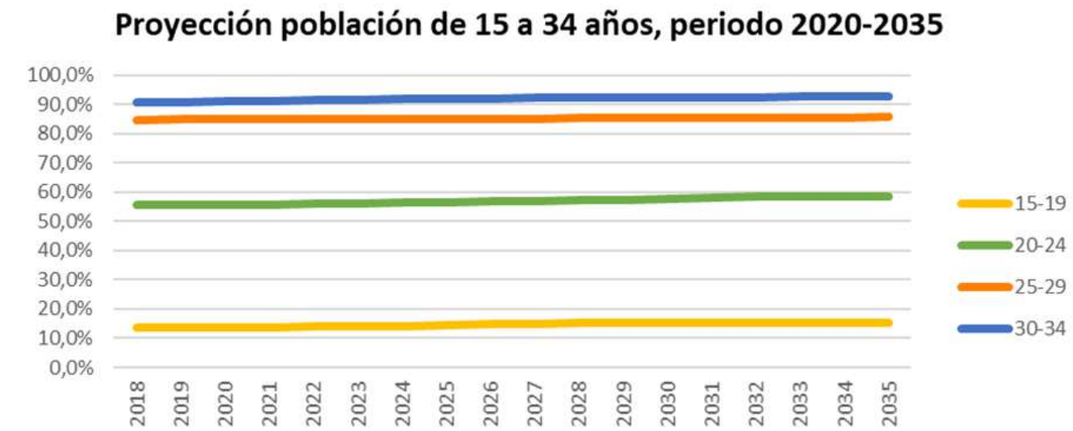
Los modelos de proyección son herramientas matemáticas que describen la dinámica de la población. Enumeradas las diferentes disciplinas científicas, sacados coeficientes, estamos en situación de proyectar en el tiempo las tendencias de las variables que componen la ecuación de nacimientos, defunciones y migraciones.

Las proyecciones pueden hacerse por separado para ambos sexos y sus distintas edades, incluir más de una hipótesis de futuro para cada variable, de forma que el resultado es un abanico de escenarios futuros posibles, proyecciones a corto, medio y a largo plazo.

Para el PMVS, la proyección elegida es la de un horizonte medio, incluyendo ambos sexos, haciendo diferenciación por rangos de edades en cuatro grupos evolutivos en el tiempo (2020-2035)

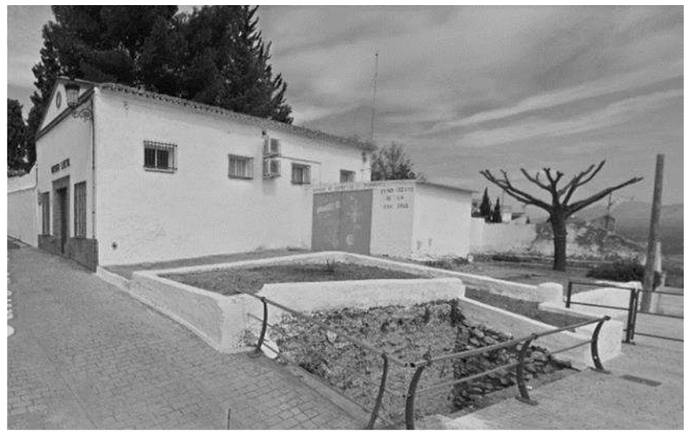
.

Las proyecciones son previsiones que pretende imaginar el futuro previsible en función no sólo de los cálculos numéricos sino también de un conjunto mucho más amplio de parámetros, en nuestro caso, la previsión en un horizonte medio debe servir para planificar la necesidad de vivienda y suelo.



Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

En la gráfica poblacional de horizonte medio de Monturque, se puede observar que la proyección de sus habitantes tanto en el tramo medio de edad, como en el grupo de edad de 15 a 34 permanece prácticamente constante.

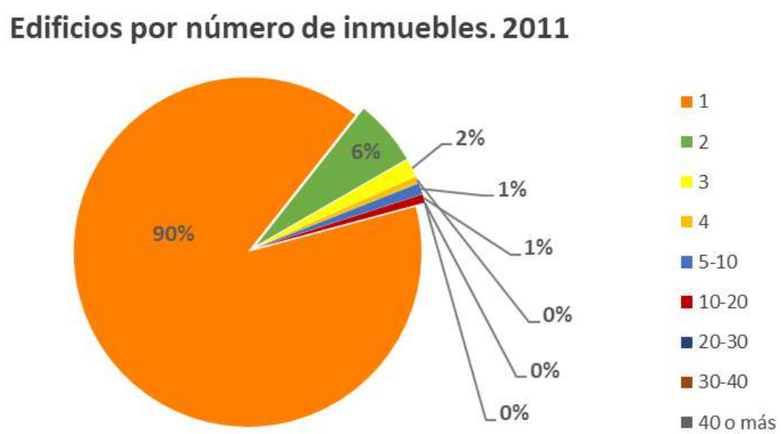


(2.2) ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

2.2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Las viviendas o inmuebles que se albergan de forma conjunta en un mismo edificio suponen apenas el 10 % del total. El 90% de los edificios cuentan con un único inmueble o vivienda, y el 6% con dos.

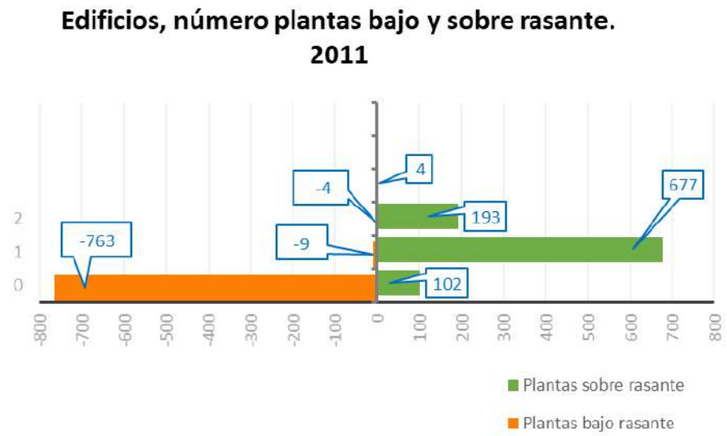


Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Solamente el 13% de la población habita en edificaciones que presentan algún problema de conservación en contraposición al 87% restante, que se corresponde con las 673 personas que habitan en edificaciones en buen estado.

Fuente: IECA Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE

Los edificios más numerosos son los de una planta sobre rasante, que son 677, seguidos de 193 edificios con dos plantas. Observando el número de plantas bajo rasante, se observa que no existen apenas edificios con sótano en el siguiente gráfico de 2011.



Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

En la gráfica siguiente se observa que las parcelas catastrales utilizadas por 3 o 4 personas son las más numerosas, seguidas por las parcelas de 2, siendo mínimas las parcelas catastrales donde residen más de 10 personas.

Figura nº 06. Fuente: Catastro Urbano y Padrón Municipal. 2016

La población mayoritariamente habita en viviendas con 2, 3 o 4 miembros, siendo escasas las viviendas con más de 5 personas (31) y prácticamente nulas las viviendas con más de 7 personas.

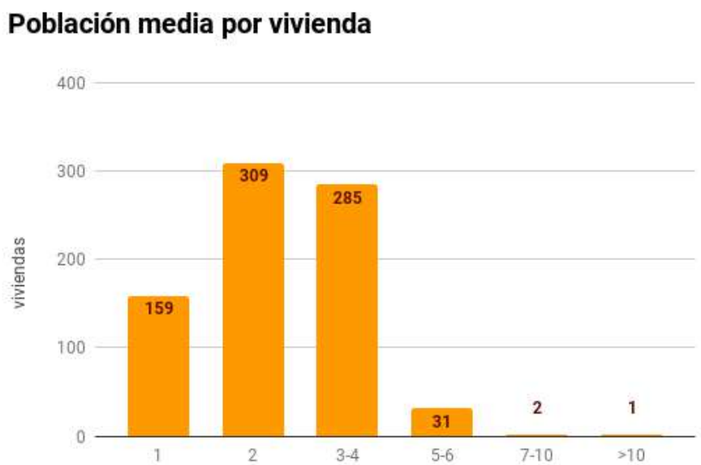


Figura nº 07. Fuente: Catastro Urbano y Padrón Municipal. 2016

Número de Viviendas según licencias:

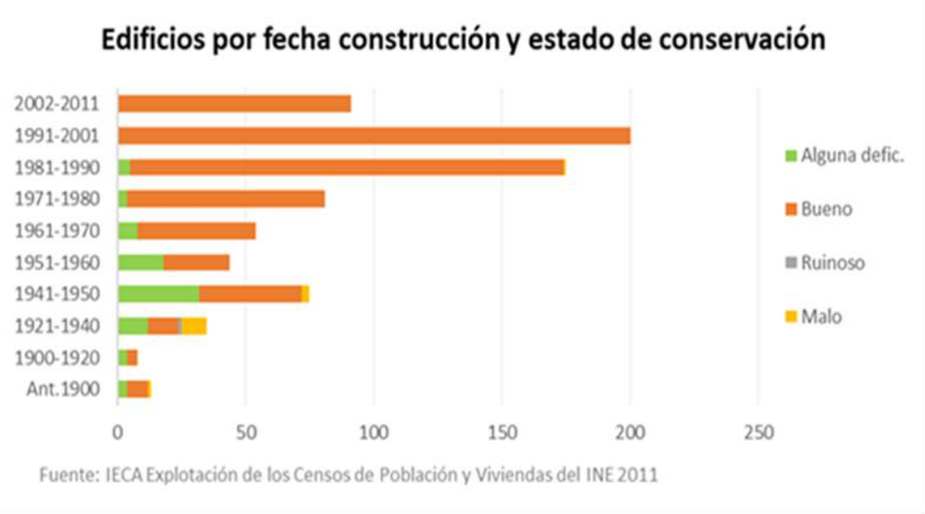
En la tabla siguiente se relación el número de licencia de obra mayor del municipio, donde se aprecia el escaso porcentaje de edificaciones de vivienda protegida frente a la vivienda libre en el último decenio. Se observa cómo desaparece la promoción de vivienda de protección en el periodo 2010 a 2017, y cómo el número total de viviendas construidas ha decaído en el periodo de la crisis, no habiendo remontado.

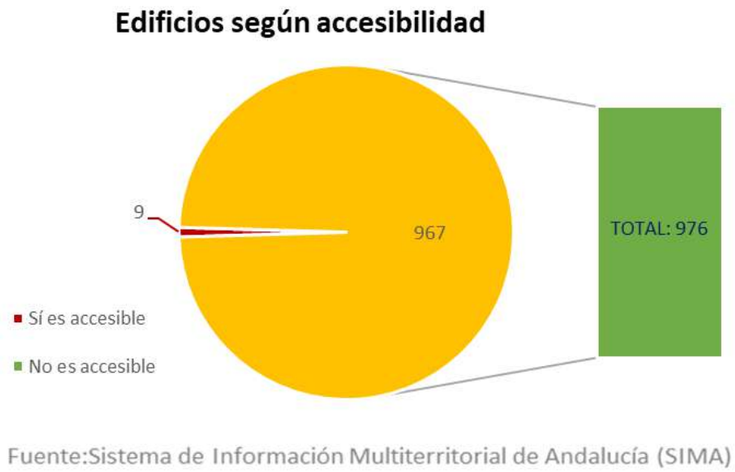
LICENCIAS DE OBRA MAYOR (2008-2017)					
AÑOS	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDA LIBRE	VIVIENDA PROTEGIDA	%VIVIENDA LIBRE	% VIVIENDA PROTEGIDA
2008	52	14	38	0,29	0,88
2009	11	6	5	0,13	0,12
2010	11	11	0	0,23	0,00
2011	4	4	0	0,08	0,00
2012	2	2	0	0,04	0,00
2013	3	3	0	0,06	0,00
2014	1	1	0	0,02	0,00
2015	2	2	0	0,04	0,00
2016	2	2	0	0,04	0,00
2017	3	3	0	0,06	0,00
TOTAL	91	48	43	100	100

Fuente: Secretaría Ayuntamiento de Monturque. Elaboración propia

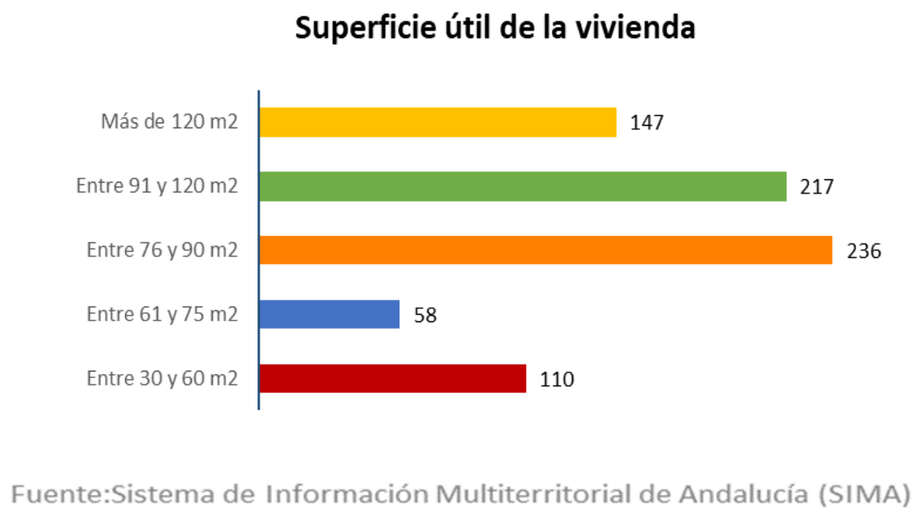
ESTADO DE CONSERVACIÓN Y ACCESIBILIDAD

El estado de conservación del parque de viviendas es en general bueno, correspondiendo este estado a la totalidad de viviendas anteriores a 1991. Son 87 son los edificios que cuentan con alguna deficiencia y 15 los que presentan un estado malo o ruinoso, éstos últimos anteriores a 1950, en general.

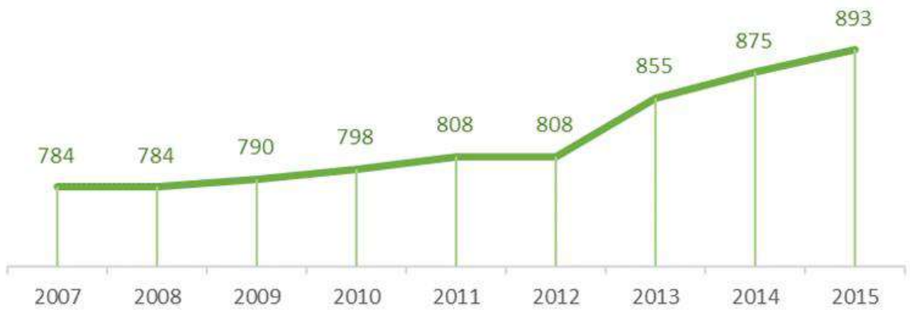




Solamente 9 edificios cuentan con ascensor.



Bienes inmuebles de naturaleza urbana residenciales

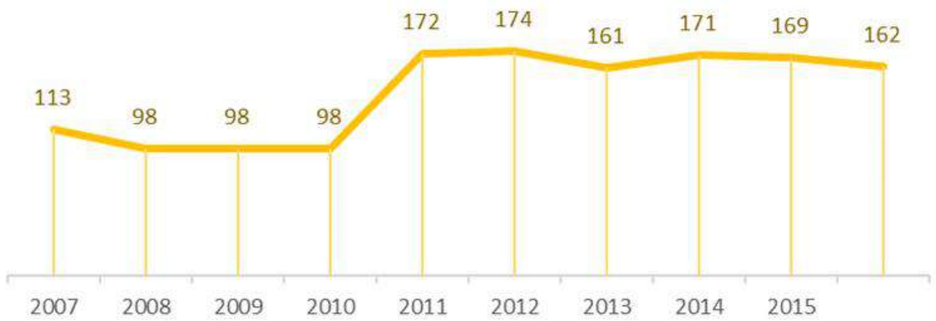


Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Parcelas catastrales

Fuente: Dirección Genraldel Catastro 2017

Número de solares

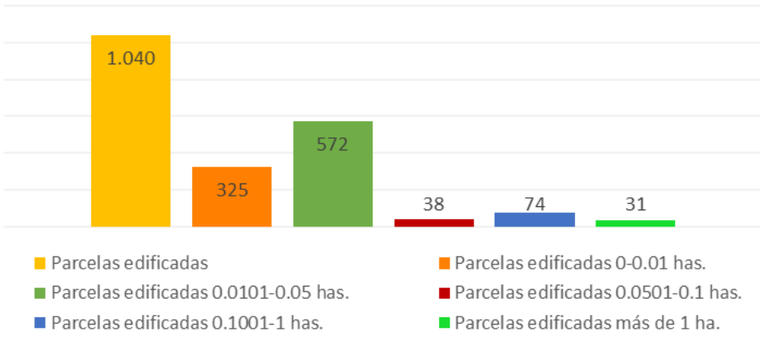


Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Número catastral urbano

Fuente: Dirección Genraldel Catastro 2017

Catastro por tamaño de parcelas edificadas

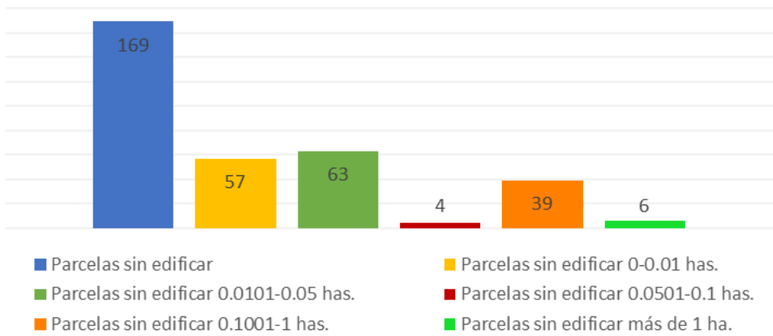


Fuente: Dirección Genraldel Catastro 2017

Catastro según uso y tipo

Fuente: Dirección Genraldel Catastro 2017

Catastro por tamaño de parcela sin edificar



Fuente: Dirección Genraldel Catastro 2017

Evolución del número de solares.

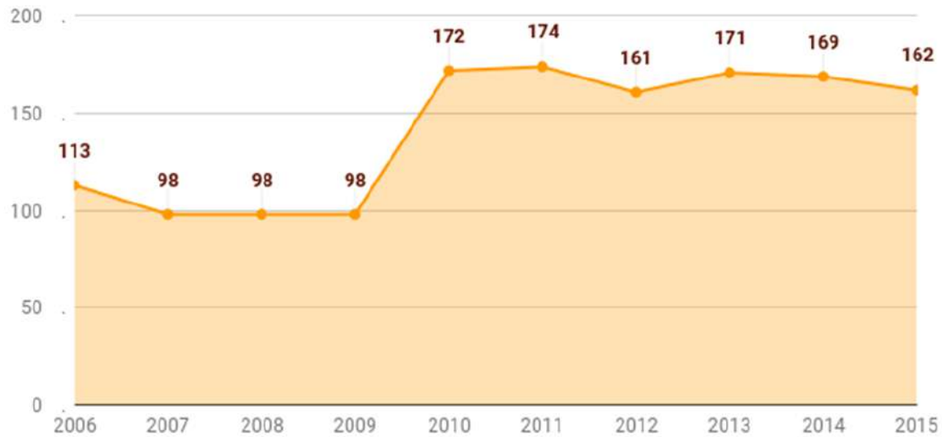


Figura nº 52. Fuente: Dirección General del Catastro. Ámbito: Núcleo.

Población según la superficie media de vivienda disponible por persona

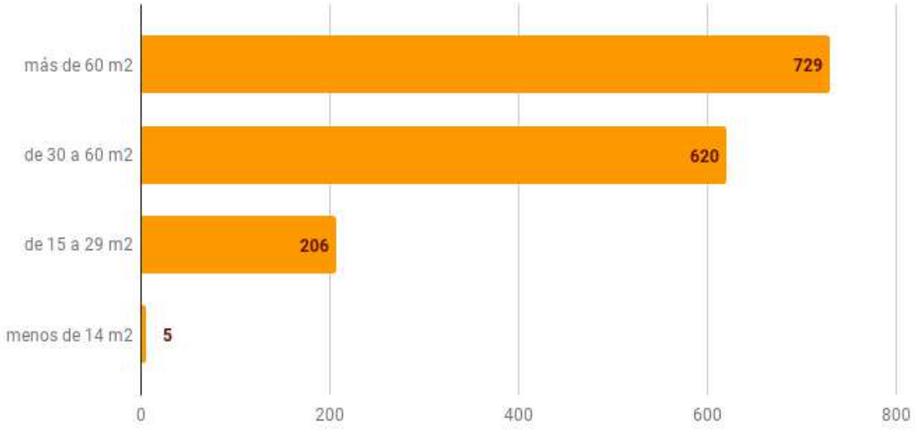
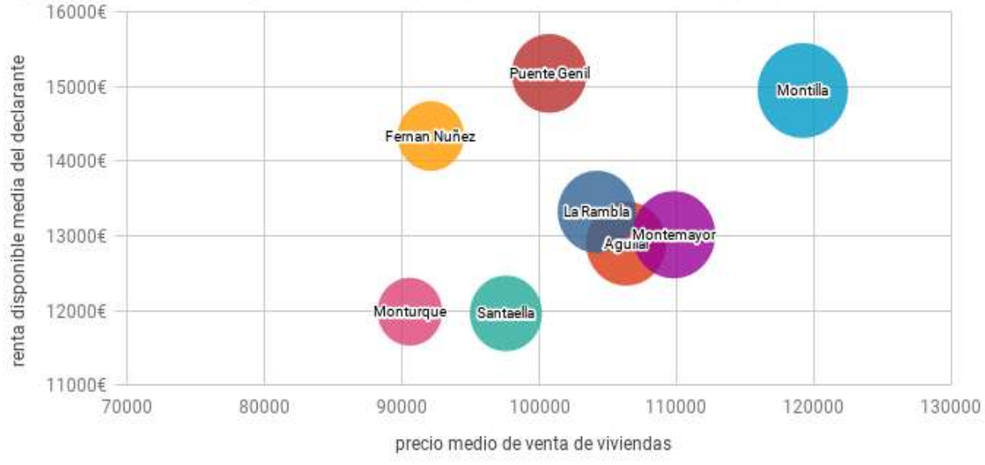


Figura nº 56. Fuente: Catastro urbano y Padrón Municipal de Habitantes. 2016

Renta disponible media por declarante frente al precio medio de venta de viviendas. Comarca Campiña Sur.

Figura nº 60 ter: Fuentes: Agencia Tributaria (2014). Portales web inmobiliarios (2017)



Hogares según la superficie de vivienda disponible por persona

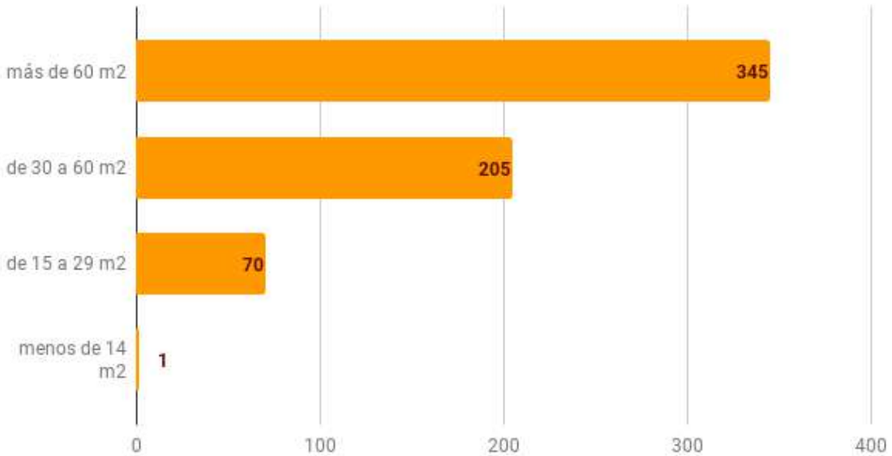


Figura nº 57. Fuente: Catastro urbano y Padrón Municipal de Habitantes. 2016

Realojamiento de población para cumplir la ocupación máxima: 14m2/persona

Figura nº 58. Fuente: SIGE a partir de los datos del Padrón Municipal y Catastro urbano. Año: 2016

Precio medio de venta de viviendas clasificado por el número de habitaciones

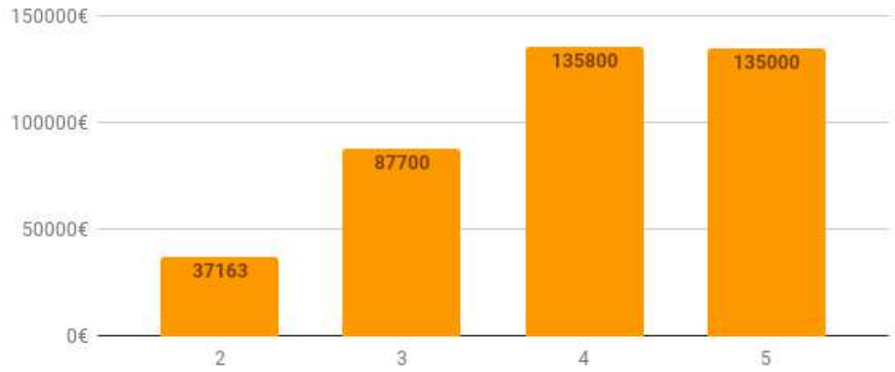


Figura nº 59. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: Núcleo

Precio medio de venta de viviendas clasificado por superficie

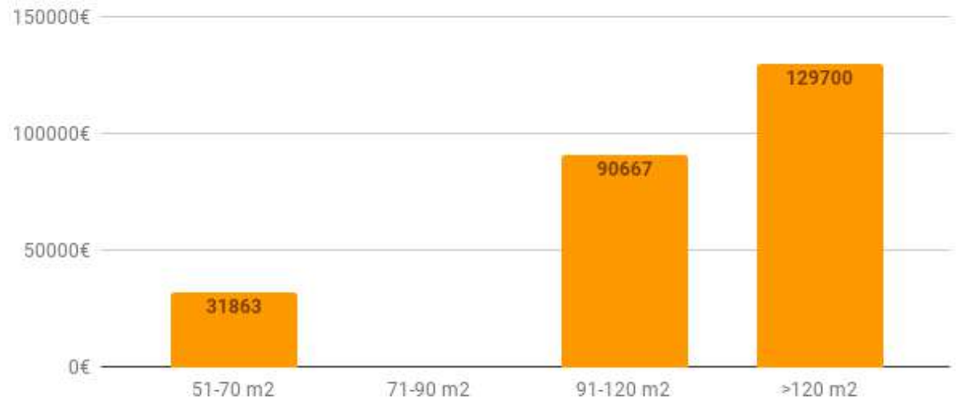


Figura nº 60. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: núcleo

Número de viviendas en venta clasificado por el número de habitaciones

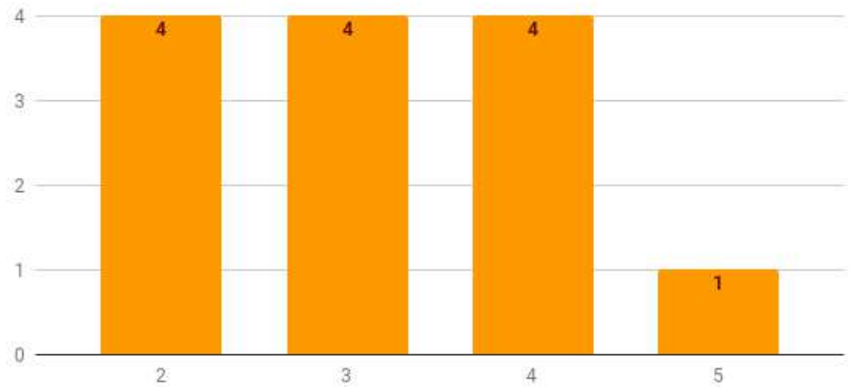


Figura nº 59 bis. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: núcleo

Precio medio de venta de viviendas clasificado por superficie

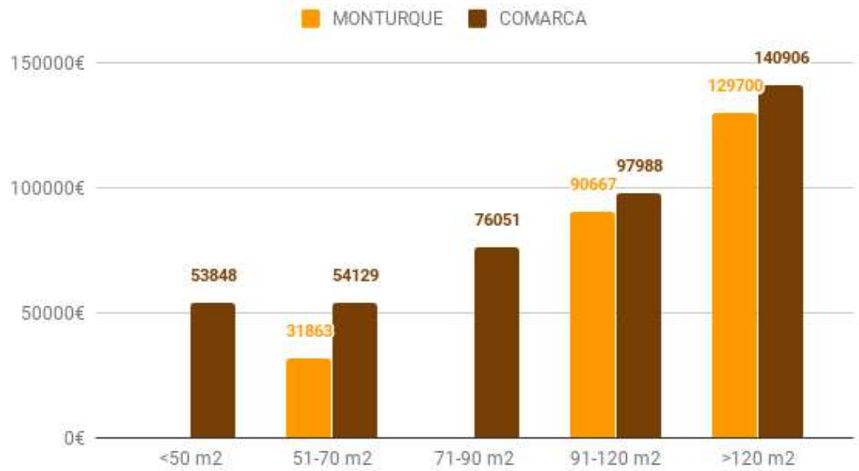


Figura nº 60 bis. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: Núcleo

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

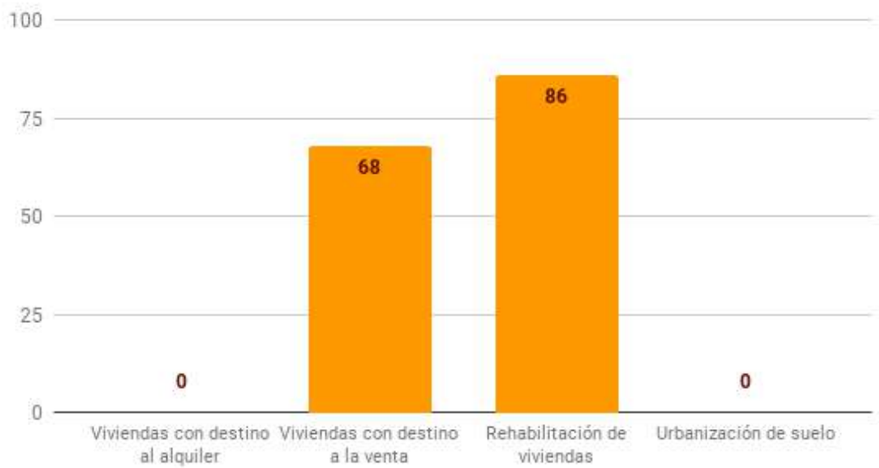


Figura nº 68. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Ámbito: municipio

Viviendas Protegidas según tipo iniciativa: pública o privada

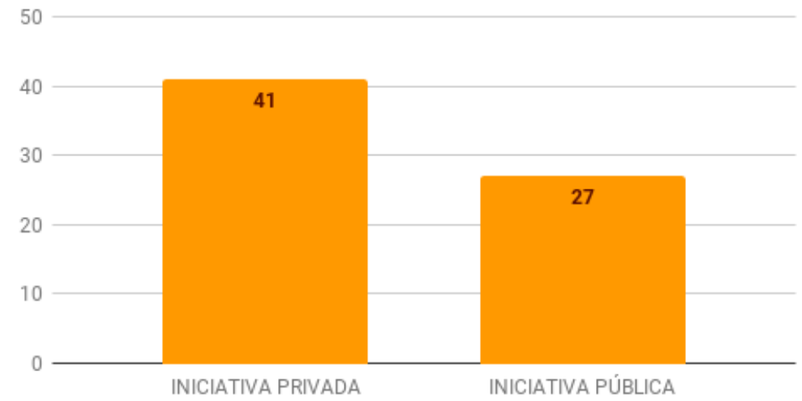


Figura nº 69. Fuente: Ayuntamiento. Año: 2018. Ámbito: núcleo

Viviendas y alojamientos protegidos según su ocupación

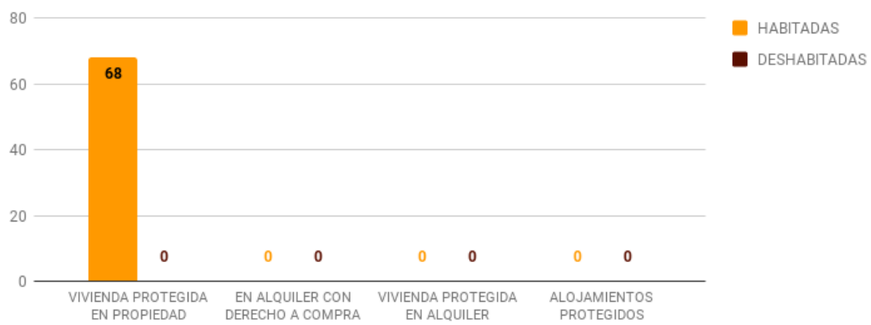


Figura nº 70. Fuente: Ayuntamiento. Año: 2018. Ámbito: núcleo

Recursos en 10 años en materia de vivienda

Figura nº 71. Fuente: Ayuntamiento 2018. Ámbito núcleo. Elaboración:SIGE

CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES

Según el Censo, el número de hogares en Monturque es de 772. La media de personas que componen un hogar es de 2,57, siendo 2,73 la media de personas en la comarca y 2,68 la media de la provincia. Corresponde la media más baja al municipio. Como dato evolutivo censal, en 1991 la media del tamaño medio de hogar era 3,34, mientras que en 2001 la media era 2,78, por lo que se observa un descenso considerable.

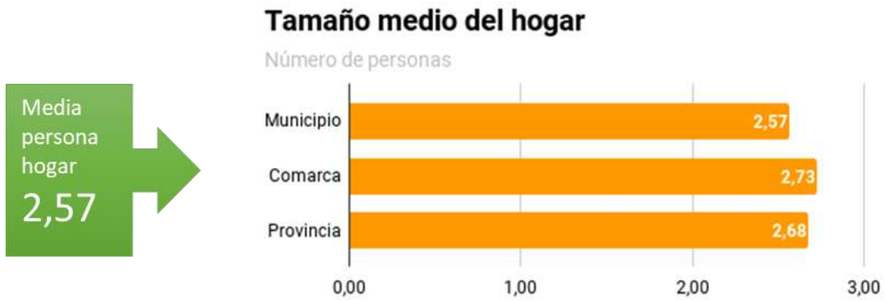
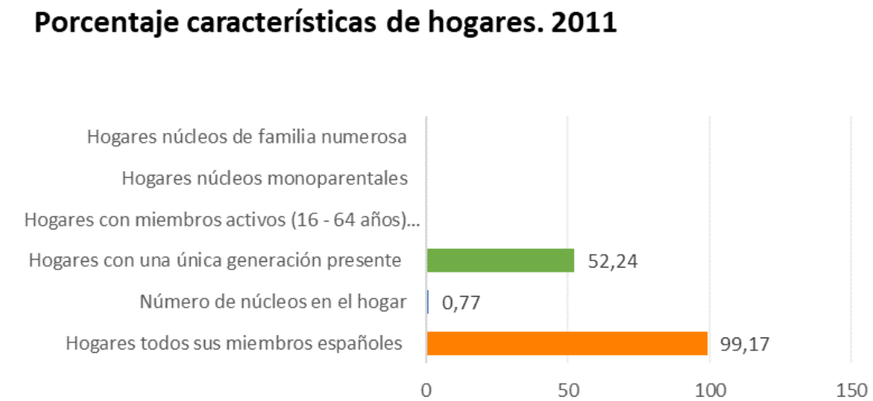


Figura nº 13. Fuente: INE. Censo 2011

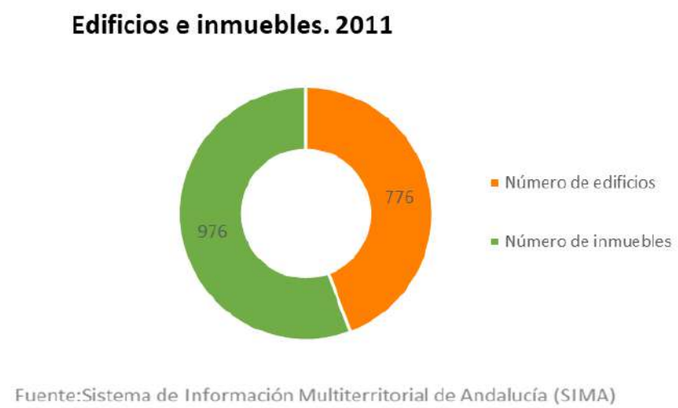
El tamaño de los hogares es otra característica fundamental de estudio. Fundamentalmente el porcentaje de hogares están compuestos por 2 personas es del 30,96%. Así mismo, se aprecia que el 50% son hogares o bien de 3 personas y bien con 1 persona.

Fuente:IECA Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE



Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

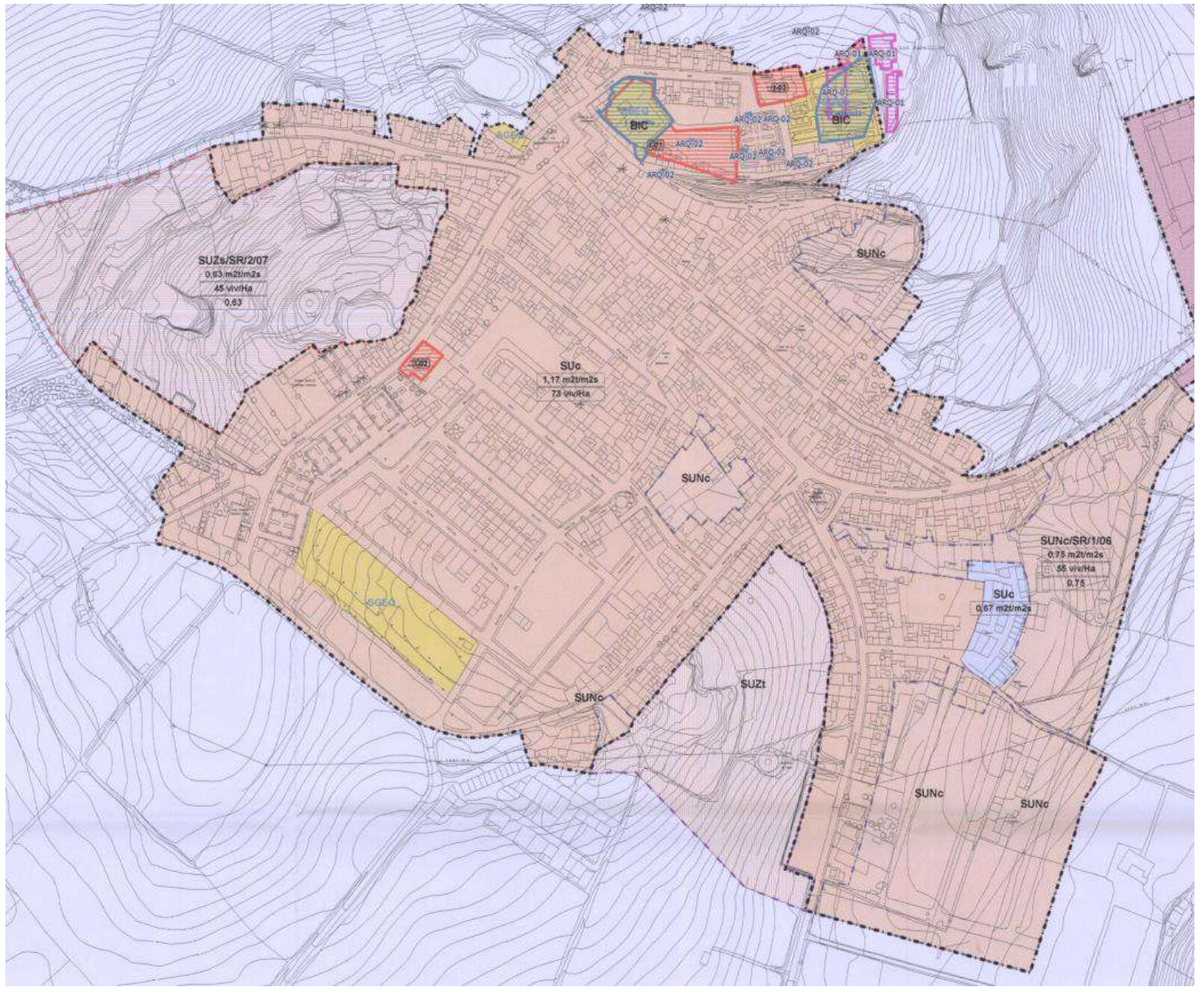
Más del 50% de los hogares está compuesto por una única generación. Un 99,17% de los hogares cuenta con todos sus miembros de nacionalidad española.



Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

En el gráfico se puede tener una visión global del número de edificios e inmuebles.

(2.3) ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



2.3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

OFERTA DE SUELO DEL PLANEAMIENTO -PGOU	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ARI-SUNC	
Suelo para destinar a VP	**Núm. de VP**
En ARI-SUNC privado	86
En ARI-SUNC para cesión obligatoria (10%)	9
Núm. de viviendas VP en SUNC	**95**
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Suelo para destinar a VP	**Núm. de VP**
En SUO privado	99
En SUO para cesión obligatoria (10%)	11
Núm. de viviendas VP en SUO	**110**
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO - SR	
Suelo para destinar a VP	**Núm. de VP**
En SUS privado	62
En SUS para cesión obligatoria (10%)	7
Núm. de viviendas VP en SUO	**69**
SUELO URBANIZABLE ORDENADO - PLANEAMIENTO APROBADO	
Suelo para destinar a VP	**Núm. de VP**
En PA-SUO privado	34
En PA-SUO para cesión obligatoria (10%)	4
Núm. de viviendas VP en PA-SUO	**38**
CAPACIDAD TEÓRICA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DEL PGOU	**276**

2.3.1. ESTIMACIÓN DE SOLARES RESIDENCIALES

Según los criterios y previsiones contenidos en el PGOU aprobado en BOP el 25/02/2010, a los 10 años desde su aprobación estaban previstas 463 viviendas. Sin embargo, en 2019, la realidad indica que no se ha generado ninguna.

La estimación de solares existentes en 2008 se estimó en 162 aunque, según los servicios municipales, no son solares idóneos para edificar viviendas. El estimado incremento hasta los 625 solares no se ha producido al no haberse desarrollado ninguna unidad ni sector residencial.

La capacidad residencial teórica del PGOU sin embargo es algo mayor, como se ve en el apartado2.3.3. siguiente.

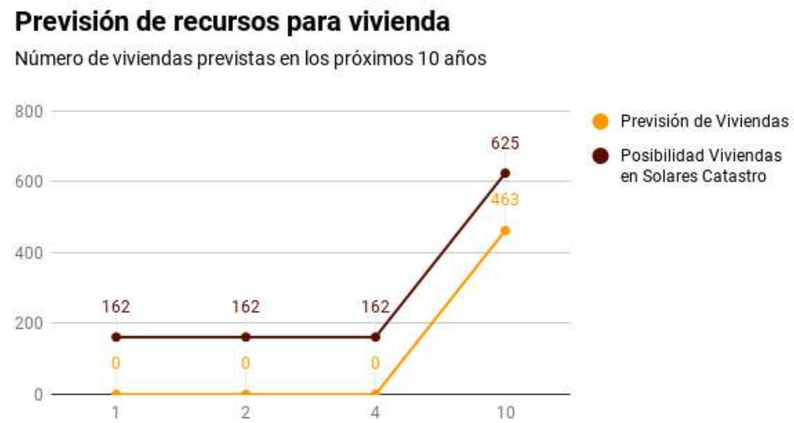


Figura nº 65. Fuente: Ayuntamiento 2018. Ámbito: núcleo

2.3.2. ESTIMACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS, SEGÚN EL AYUNTAMIENTO

Teniendo en cuenta las principales áreas de reforma interior (ARI) inicialmente más viables y los 3 sectores urbanizables propuestos, distinguiendo la estimación de vivienda protegida se expresa en este gráfico.

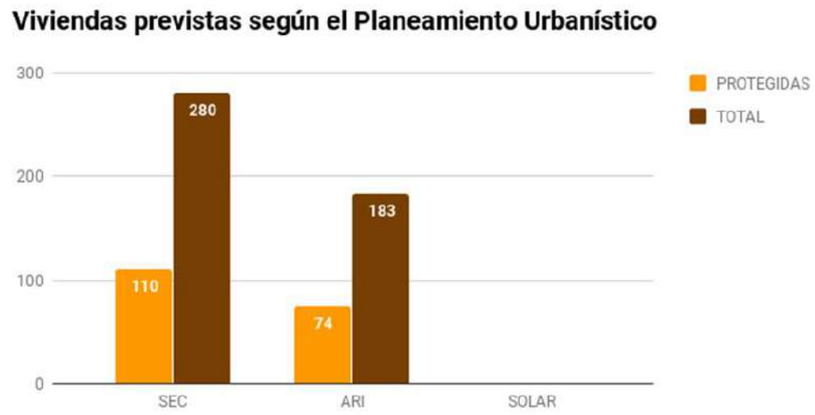


Figura nº 66. Fuente: Ayuntamiento. Año: 2018. Ámbito: núcleo. Elaboración: SIGE

2.3.3. DESGLOSE DEL SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS SEGÚN PLANEAMIENTO

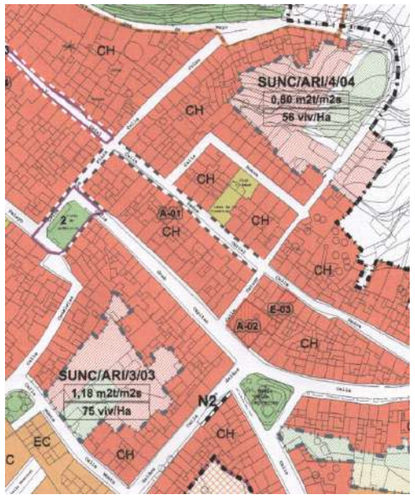
El PGOU de Monturque se aprobó en el 2008 con unas expectativas de crecimiento económico que se afectaron de forma inmediata por la crisis económica. Sustituyó a unas Normas Subsidiarias (NNSS) que contaban con un sector de planeamiento aprobado, denominado SUO-PA-SR 2.

El planeamiento establece una previsión de suelo destinado a viviendas de protección pública, en porcentaje sobre el techo destinado a suelo residencial en cada sector con este uso característico. Esta previsión se realiza en el suelo urbano no consolidado, SUNC-ARI y en suelo urbanizable sectorizado de carácter residencial SUNC-SR, según las tablas siguientes:

ESTADO ACTUAL DEL PLANEAMIENTO (VIVIENDAS PROTEGIDAS)					
AREA/SECTOR	**SUP (m2)**	**DENSIDAD Viv/ha**	**NÚM. VIV.**	**NÚM. VIV. PROTEGIDAS MÁX.**	**DESARROLLO**
PLANEAMIENTO INCORPORADO NN SS (REGIMEN TRANSITORIO)					
UNIDAD DE EJECUCIÓN UE – 1 NNSS EL RUEDO	28920			0	SI
SUO-PA-SR 2 NNSS LADERA SUR	23121	55		38	SI
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS-REALIZADAS EN NNSS				**38 (47)**	
PLANEAMIENTO VIGENTE PGOU 2008					
SUNC-ARI- 1 TRASERA C/REYES CATOLICOS	16.970	63	107	44	NO
SUNC-ARI- 2 TRASERA VE-2	9.687	78	76	30	NO
SUNC-ARI- 3	3.120	75	23	9	NO
SUNC-ARI- 4	5.662	56	32	12	NO
SUNC-ARI-5	653	61	4	0	NO
SUO-SR-1 LA VAGUADA	19.493	55	107	41	NO
SUS-SR-2 LADERA OESTE	38.530	45	173	69	NO
TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS PGOU			522	**205**	

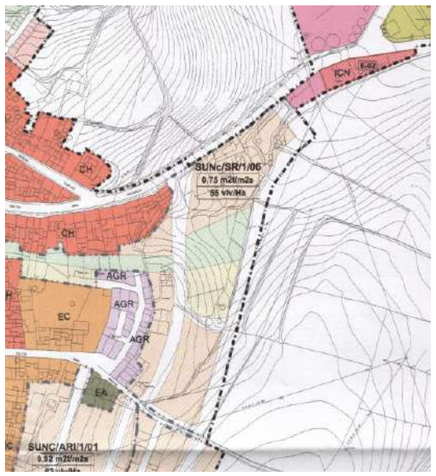
Suelo Urbano No Consolidado

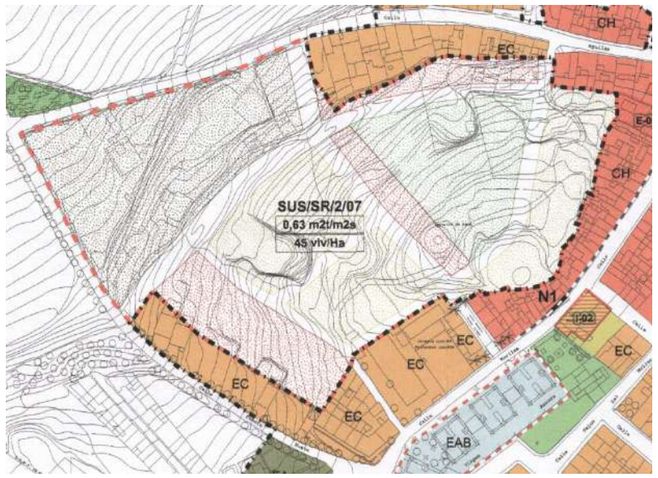
En el suelo urbano no consolidado, son cinco las unidades de ejecución con obligación de cumplir la reserva de techo para construcción de viviendas de protección pública, que suponen un techo de reserva de 126.165 m².



Suelo Urbanizable Sectorizado

En los dos sectores residenciales SR se destina a vivienda de protección pública un total de 349.280 m² de techo, sobre un total de 886.231 m² de techo característico residencial.



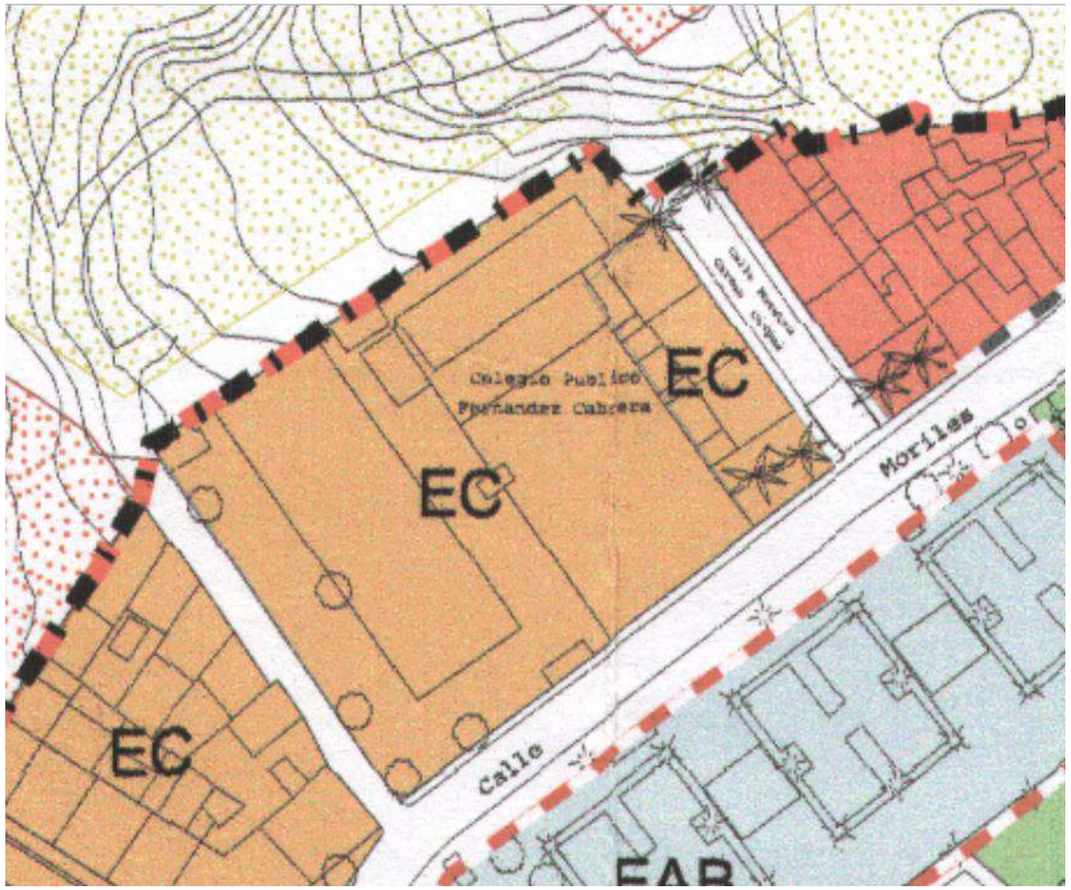


Suelos dotacionales o áreas residenciales susceptibles de actuación

Se identifica un suelo dotacional en suelo urbano, el antiguo Centro Público de Enseñanza denominado Fernández Cabrera (hoy ocupado por oficinas sindicales), sin calificación como equipamiento, que junto con 3 de las casas de los maestros, tiene la zonificación de Ensanche del casco (EC).

Asimismo, junto al Centro de Salud de calle Córdoba, existe un solar sin edificar, resto que no fue ocupado por la construcción de este equipamiento.

Ambos suelos, de titularidad municipal, presentan posibilidades de acoger alojamientos ligados al programa de vivienda, aparcamientos en el subsuelo o ser susceptible de incorporar a áreas residenciales para actuar con planes de rehabilitación o regeneración integral.



Otros suelos de reserva

Se ha identificado una finca rústica, de propiedad municipal, situada en suelo no urbanizable común, con acceso por la Calle San Antonio, que los servicios técnicos municipales están valorando para proponer su inclusión en suelo urbanizable o bien como Área de Reserva en suelo no urbanizable, en el caso que se llegasen a desclasificar los suelos urbanizables actuales que presentan dificultades orográficas para su desarrollo urbanístico.

2.3.4. PREVISIÓN DE LOS RECURSOS DE SECTORES RESIDENCIALES

El suelo urbanizable de carácter transitorio SUNC-SR-3 (denominado como Plan Parcial residencial SR-2 de las anteriores Normas Subsidiarias) ha sido el único suelo que ha tenido una transformación desde hace años. La urbanización del sector SR-2, cuenta con 73 parcelas libres, que no están sujetas al régimen de vivienda protegida, la mayoría sin edificar. En el resto de parcelas de esta urbanización, se construyeron 47 viviendas de protección oficial, tanto en los suelos de reserva de VPO (que eran 38) como en los procedentes de la cesión obligatoria de titularidad municipal.

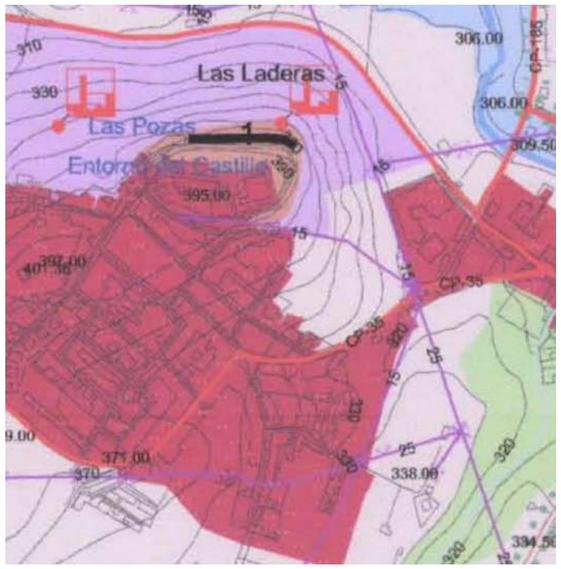
El SUS-SR-1, situado al oeste del casco urbano, presenta algunas edificaciones existentes y está siendo ocupado por construcciones destinadas a cocheras, de carácter ilegal. Esta circunstancia es muy frecuente en los alrededores del caserío del suelo urbano, como las edificaciones de cochera que existen detrás de las del callejón de Lucio, en el SUNC-ARI 1 y SUNC-ARI 2. Atajar esta situación es difícil en un municipio con calles estrechas, parcelas con poca fachada y falta de aparcamiento en el interior de los edificios existentes.

El SUS-SR-2 está situado en el montículo del Depósito de agua - donde alzan las antenas de telefonía- al este del municipio. Este espacio se ha quedado como trasera de las casas que dan fachada a las calles Moriles, Fuente Nueva y Aguilar. Presenta una previsión de trazado viario con elevadísimas pendientes, que no recomienda su transformación urbanística, al estar avocada a su inaccesibilidad.

2.3.5. DIAGNÓSTICO DE LA DISPONIBILIDAD DE SUELOS DEL PLANEAMIENTO

En general, la escasa demanda, la fórmula de gestión por compensación a iniciativa privada y las preexistencias de construcciones existentes, como cocheras ilegales, son los 3 factores que dificultan y parece que hoy en día pueden hacer inviable la gestión y desarrollo de las Unidades de ejecución en suelo urbano y sectores urbanizables.

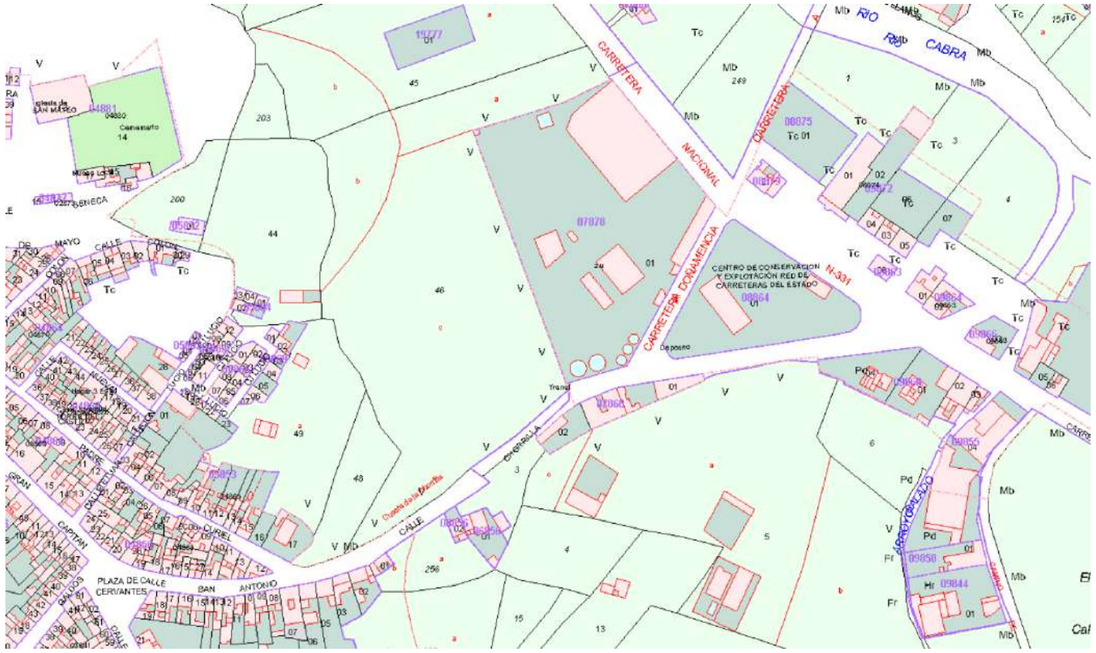
No existiendo previsión de ejecución de más planeamiento, por tanto, la disposición teórica de suelo para vivienda protegida es más teórica que real, aunque no obstante se debe comprobar si es o no es suficiente para cubrir la demanda residencial en el horizonte del Plan.



Las actuaciones de reforma interior previstas en el casco urbano también entrañan gran dificultad, tanto por ocupaciones indeseadas como por ser huertos o terrenos que sus propietarios no desean incorporar al desarrollo urbanístico.

La planificación prevista diez años más tarde se ha comprobado que ha resultado irreal y las normales dificultades de desarrollo que se plantearon en su día, hoy se estiman insalvables. Así, las necesidades de suelo estimadas en el ensanche no son precisas, según los servicios técnicos municipales.

Se hace constar que se está realizando un estudio previo por parte del Ayuntamiento para valorar la posibilidad de realizar varias modificaciones de planeamiento, sobre suelos residenciales afectados por las cocheras ilegales.



(2.4) RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

2.4. RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

2.4.1. EL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO (PMS)

Según los datos facilitados por la secretaría-Intervención, la relación de bienes patrimoniales que actualmente pueden integrarse en el PMS, son los que se relacionan en la tabla adjunta.

En el PMS hay 4 solares, tres procedentes de la demolición de sendas viviendas o casas de maestros, así como un solar en calle Córdoba.

Los suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento en el desarrollo urbanístico del Sector Residencial SR-2 fueron transmitidos a un promotor privado en su día (VYMPICA).

Según el Reglamento Bienes de las Entidades Locales, los bienes patrimoniales que resultaren calificados como suelo urbano o urbanizable programado en el planeamiento urbanístico deberán quedar afectos al patrimonio municipal del suelo, según los criterios del reglamento de aplicación.

Dentro del Inventario municipal de Bienes se relacionan además aquellos bienes patrimoniales que no son bienes de servicio público, es decir los que no están destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad de las Entidades Locales ni a la prestación de servicios públicos o administrativos. El edificio y solar del CP. Fernández Cabrera, no tiene actualmente uso escolar y su suelo no está calificado como docente.

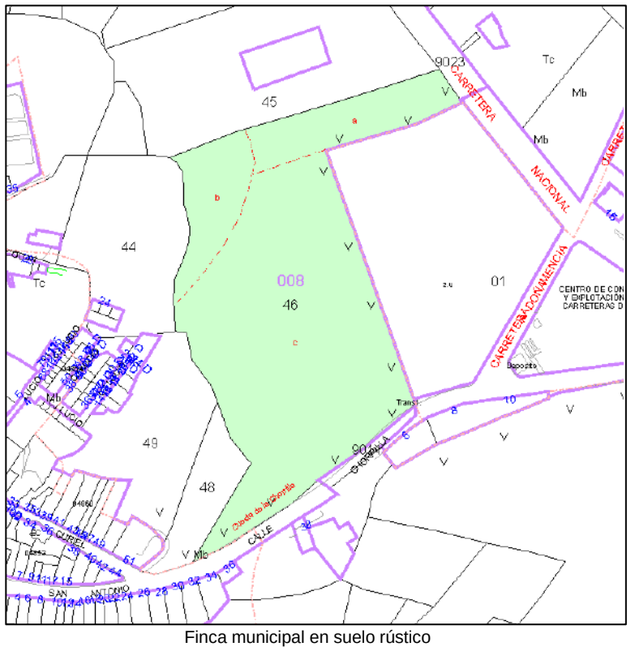
El ayuntamiento puede utilizar el PMS para obtener financiación municipal y para regular el mercado. La capacidad de viviendas de dichos solares asciende a un máximo de 4 viviendas, sin contar otras parcelas ya edificadas.

No se ha dispuesto de datos del Registro municipal de Solares y edificaciones ruinosas, donde al parecer no se registra ningún bien.

2.4.2. VIVIENDAS MUNICIPALES

Son 4 las viviendas que son de titularidad municipal, actualmente ocupadas, que se pueden utilizar, tras la rehabilitación correspondiente, en su caso, para fines relacionados con el Plan.

RELACIÓN DE BIENES PATRIMONIALES Y70 LIGADOS AL PMS				
En suelo urbano			**Sup. Suelo**	**Valoración orientativa**
1	SOLAR 1	C/Córdoba, 7A	150	27.826,86
2	SOLAR 2	C/Maestra Carmen Corpas, 1	94	7.140,02
3	SOLAR 3	C/Maestra Carmen Corpas, 2	86	7.140,02
4	SOLAR 4	C/Maestra Carmen Corpas, 5	90	7.140,02
5	VIVIENDA 1	C/Maestra Carmen Corpas, 3	90	7.140,02
6	VIVIENDA 2	C/Maestra Carmen Corpas, 4	94	7.140,02
7	VVIENDA 3	C/Maestra Carmen Corpas, 6	90	7.140,02
8	VIVIENDA 4 (Casa Médico)	C/ San Antonio, s/n	160	36.253,05
9	GRUPO ESCOLAR (antiguo CP Fdez. Cabrera)	Ctra. Moriles, s/n	2.573	190.472,76
		TOTAL EN SU		297.392,79
En suelo no urbanizable			**Sup. Suelo**	**Valoración orientativa**
10	FINCA CHORRILLA	C/San Antonio, S/N	25.766	-
		TOTAL EN SNU	25.766	-



Finca municipal en suelo rústico

2.4.3. PARQUE ACTUAL DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Según los datos obtenidos de la investigación realizada en el municipio, las viviendas construidas desde el año 1965 con algún tipo de protección oficial son 145, como se aprecia en este cuadro:

PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PÚBLICAS Y PRIVADAS (VPP Y VPO)						
AÑO	**PROMOTOR**	**DENOMINACIÓN**	**SITUACIÓN**	**RÉGIMEN**	**TIPOLOGÍA**	**NÚM. VIVIENDAS**
1965	JUNTA ANDALUCIA-EPSA	BARRIADA Nª Sª AURORA	CALLE MORILES	VIV. SOCIALES PROPIEDAD	BLOQUE EN H	48
1965	JUNTA ANDALUCIA-AVRA	BARRIADA Nª Sª AURORA	CALLE MORILES	VIV. SOCIALES ALQUILER	BLOQUE EN H	12
1996	EPSA-PRIVADO	11 IVIENDAS ENTRE MEDIANERAS	CALLE DEL MONTE Y C/PEREZ GALDÓS	VP REG. GENERAL	VIV. ADOSADAS	11
1993	EPSA-PRIVADO	3 PAREADOS DOBLES	CALLE PEREZ GALDÓS	VP REG. GENERAL	VIV. PAREADAS	12
2003	PROVICOSA	UE-1 EL RUEDO	CALLE CÓRDOBA Y C/PAÑOLETA	VP REG. GENERAL	VIV. ADOSADAS	6
2003	PROVICOSA	UE-1 EL RUEDO	CALLE PAÑOLETA	VP REG. GENERAL	VIV. ADOSADAS	8
2003	PROVICOSA	ENSANCHE	CALLE PEREZ GALDÓS 36 y 38	VP REG. GENERAL	VIV. ADOSADAS	2
2011	VIMPYCA	RESIDENCIAL I LADERA SUR	CALLE BALDOMERO BARTOLESSIS MARQUEZ	VP REG. ESPECIAL	BLOQUE PLURIF.	31
2011	VIMPYCA	RESIDENCIAL II LADERA SUR	CALLE PEÑUELAS	VP REG. ESPECIAL	BLOQUE PLURIF.	10
2012	MONTURCAL	5 VIVIENDAS ADOSADAS	CALLE MIGUEL ANGEL BLANCO	VP REG. GENERAL	VIV. ADOSADAS	5
TOTAL DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN EXISTENTES						**145**

2.4.4. PROGRAMAS DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS

En sus orígenes este programa era muy demandado en el municipio. Durante varias anualidades a partir del año 2000, se han visto beneficiadas más de medio centenar de familias acogidas al PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE AUTONÓMICA, que en su año de inicio tuvo 42 solicitantes y 19 actuaciones aprobadas.

Con el último Programa en 2009, de acuerdo con el Decreto 395/2008 de 24 de junio del Plan Concertado de vivienda y suelo 2008-2012 se aprobaron 9 actuaciones de rehabilitación, subvencionando el 50% los presupuestos de obra que debía ser inferiores a 20.000 euros.

Desde esta época no se han vuelto a convocar este tipo de convocatorias.

2.4.5. RECURSOS OBTENIDOS A TRAVES DE TASAS Y LICENCIAS MUNICIPALES

Relación de licencias de obra mayor en el período de 2008-2018.

2008	**1**	VIVIENDA UNIFAMILIAR CON SÓTANO ENTRE MEDIANERAS
2008	**2**	3 VIVIENDAS, LOCAL Y GARAJE DE APARCAMIENTOS
2008	**3**	CONSTRUCCION DE 7 VIVIENDAS PROTEGIDAS Y SÓTANO PARA APARCAMIENTOS Y ANEXOS
2008	**4**	CONSTRUCCION DE 4 VIVIENDAS Y ANEXOS
2008	**5**	CONSTRUCCION DE 31 VIVIENDAS PROTEGIDAS, SÓTANO PARA APARCAMIENTOS Y ANEXOS
2008	**6**	EDIFICACION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR
2008	**7**	CONSTRUCCION DE VIVIENDAS PLURIFAMILIARES, 2 ESTUDIOS Y SEMISÓTANO
2008	**8**	CONSTRUCCION VIVIENDA ENTRE MEDIANERAS Y LOCAL
2009	**1**	VIVIENDAS UNIFAMILIARES
2009	**2**	VIVIENDA UNIFAMILIAR
2009	**3**	5 VIVIENDAS VPO Y SÓTANO
2009	**4**	VIVIENDA UNIFAMILIAR, LOCAL Y SÓTANO
2009	**5**	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
2009	**6**	VIVIENDA UNIFAMILIAR, LOCAL Y GARAJE
2010	**1**	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y GARAJE
2010	**2**	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
2010	**3**	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SEMISÓTANO ENTRE MEDIANERAS
2010	**4**	VIVIENDA UNIFAMILAR, GARAJE, LOCAL Y ALMACÉN
2010	**5**	2 VIVIENDAS UNIFAMILIARES
2010	**6**	VIVIENDA UNIFAMILAR Y GARAJE
2010	**7**	4 VIVIENDAS Y GARAJE
2011	**1**	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
2011	**2**	VIVIENDA UNIFAMILIAR
2011	**3**	VIVIENDA UNIFAMILAR Y GARAJE
2011	**4**	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y APARCAMIENTO ENTRE MEDIANERAS
2012	**1**	CONSTRUCCION DE 2 VIVIENDAS Y LOCAL
2013	**1**	CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
2013	**2**	CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
2013	**3**	CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
2014	**1**	CONSTRUCCION DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
2015	**1**	VIVIENDA UNIFAMILIAR
2015	**2**	CONSTRUCCION DE VIVIENDA Y COCHERA
2016	**1**	CONSTRUCCION VIVIENDA UNIFAMILIAR Y LOCAL ENTRE MEDIANERAS
2016	**2**	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS Y LOCAL
2017	**1**	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS
2017	**2**	VIVIENDA UNIFAMILAR Y GARAJE ENTRE MEDIANERAS
2017	**3**	VIVIENDA UNIFAMILIAR Y SEMISÓTANO

Se observa el estancamiento de la construcción de nuevas viviendas, desde las promociones iniciadas en 2008, que han sido lentamente absorbidas, y la actual media de 3 viviendas al año, generalmente viviendas unifamiliares para uso propio.

(2.5) PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

2.5. PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

2.5.1. SITUACIÓN SOCIOECONÓMICA DE LAS FAMILIAS

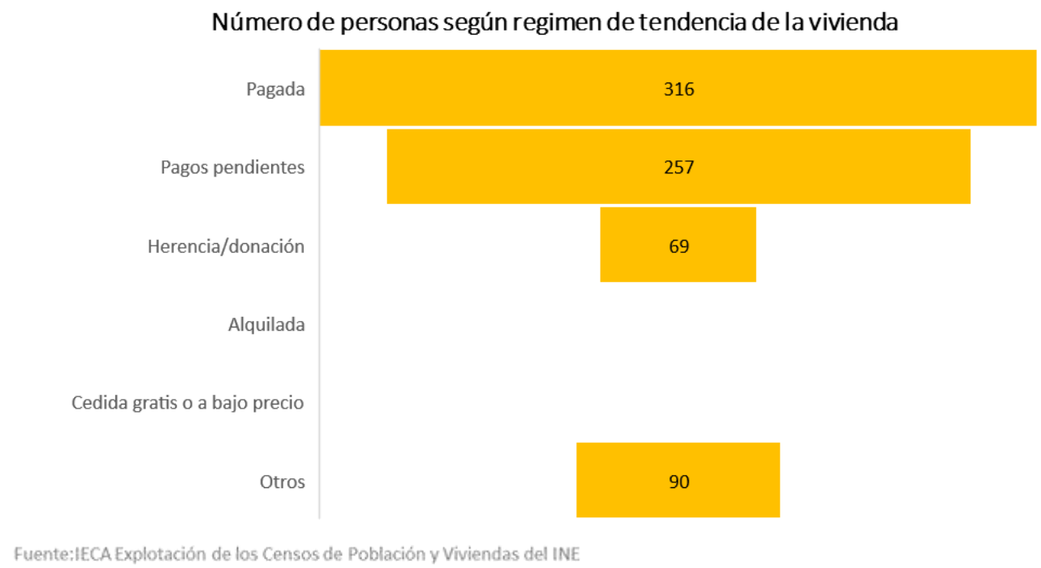
En el municipio se han atendido a 6 familias vulnerables según el Instituto de Bienestar Social de la Diputación Provincial. No se han obtenido otros datos más precisos de personas necesitadas o en situación de riesgo de exclusión social.

Número de familias en situación de riesgo de exclusión social

Figura nº 18. Fuente: Bienestar Social. Año: 2018

RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS

No existen viviendas en arrendamiento en el municipio. El 78% de las viviendas se han adquirido en compra mediante un préstamo; de ellas el 43% de la población total tiene la vivienda pagada y el 35% tiene pagos pendientes. Un 10% de las familias vive en viviendas heredadas.



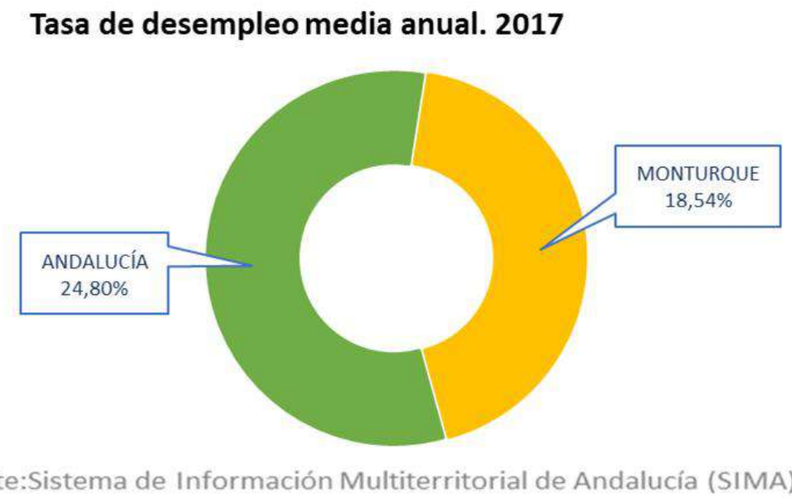
MERCADO DE TRABAJO, POBLACIÓN 2017

Sobre una población de 1994 habitantes, 224 son demandantes de empleo, no ocupados.

Demandates empleo no ocupados. 2017 DENOS

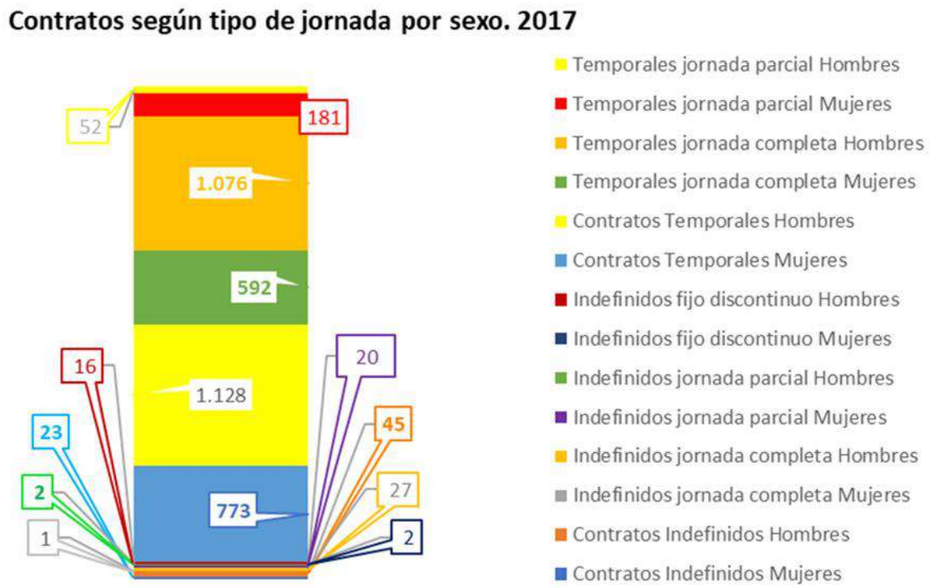
Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

La tasa de desempleo es del 18,54 %, 6 puntos más bajan que la tasa media de desempleo en Andalucía. En el gráfico se aprecian los distintos porcentajes de la tasa en el pasado 2017.

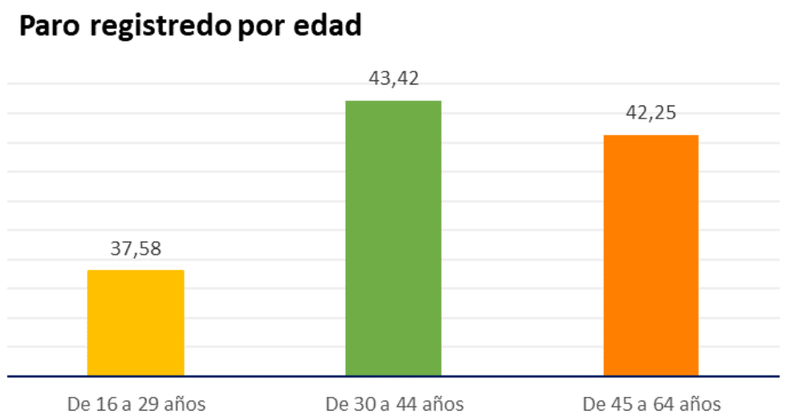


En la exposición gráfica sucesiva, se observa la variación y modalidades de contratos por sexo. La modalidad de contrato temporal del hombre es más numerosa, con 1128 contratos, seguido del contrato temporal a jornada completa del hombre, 1076; el contrato temporal de la mujer, 773 y con 592 los contratos temporales a jornada completa de la mujer, decreciendo según las distintas modalidades.

Se observa una brecha numérica en contratos de hombre y de mujer.



El cómputo de desempleo registrado por edad tiene la franja más elevada en la edad de 30 a 44 años con una media de 43,42; seguido de la franja 45 a 64, con 42,25 años.

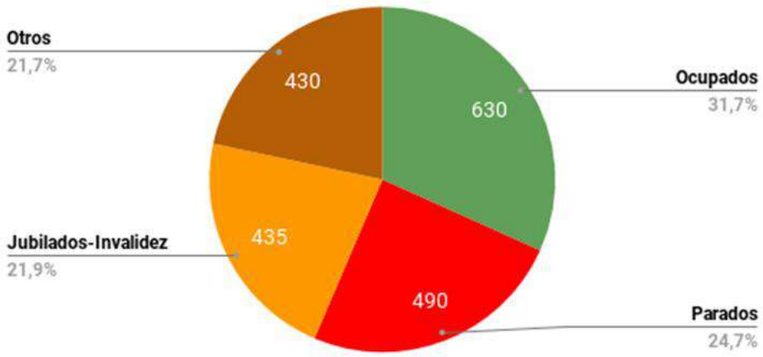


Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboracióna partir de SPEE y SAE

Según el Instituto Nacional de Estadística, en resultados del censo de 2011, el 32% de la población de Monturque está ocupada, un 25% parada, un 22% son jubilados o tienen algún tipo de invalidez, mientras que el resto, es decir un 21%, engloban varias opciones.

Número de personas según su situación laboral

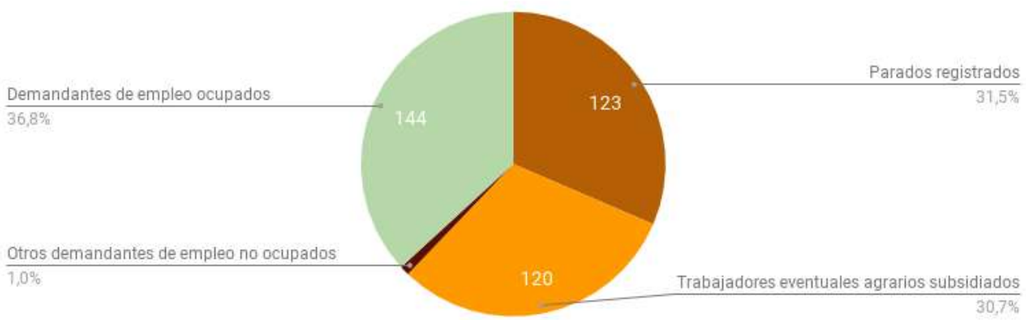
Figura nº 22. Fuente: INE. Censo 2011



Si se clasifican a los demandantes de empleo según el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, con la actualización a 2016, se obtiene la gráfica de la figura siguiente.

Demandantes de empleo según su clasificación.

Figura nº 23. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía 2016. Ámbito: Municipio



En la figura 25, según datos de la Agencia Tributaría, se obtiene el desarrollo de la renta media del municipio, en el periodo de 2005 a 2014, que aparece estabilizado en torno a 7.500.00 euros.

Se aprecian dos picos de rentas más altas en 2008 y 2011, siendo el año de rentas más bajas 2005 el año de inicio de ese periodo, seguido de 2006, 2009 y 2013.

Evolución de la Renta Neta declarada anual en el período 2005 a 2014

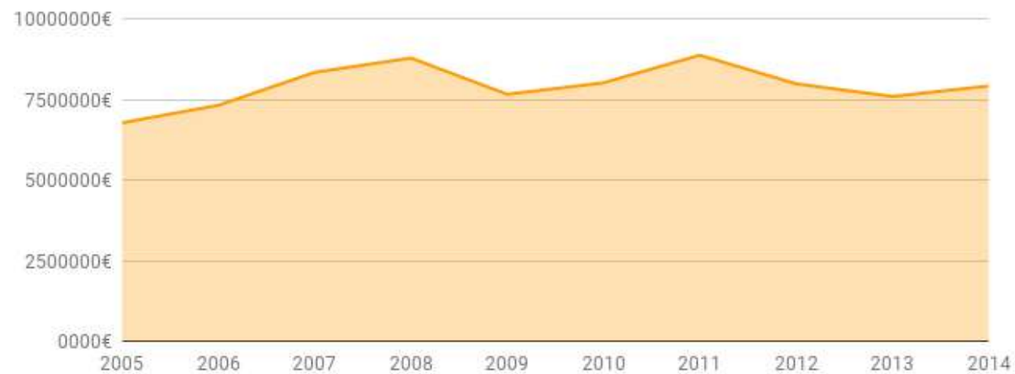
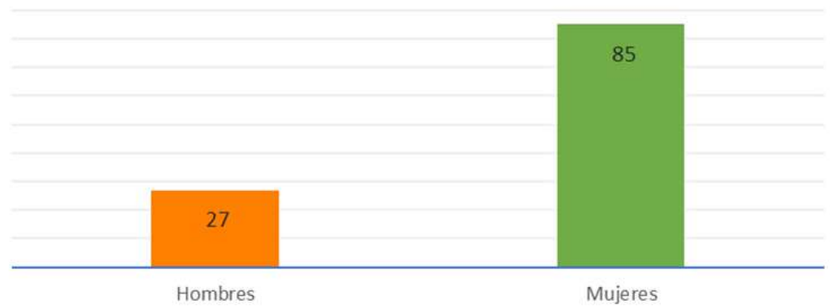


Figura nº 25. Fuente: Agencia Tributaria. Ámbito: Municipio.

Trabajadores eventuales agrarios subsidiarios (TEAS) 2017



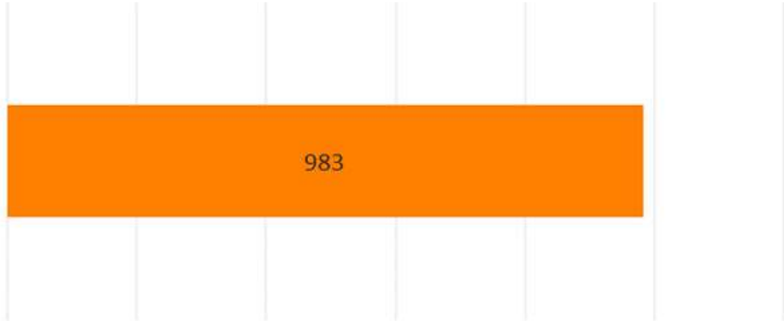
Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

MERCADO DE TRABAJO

Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

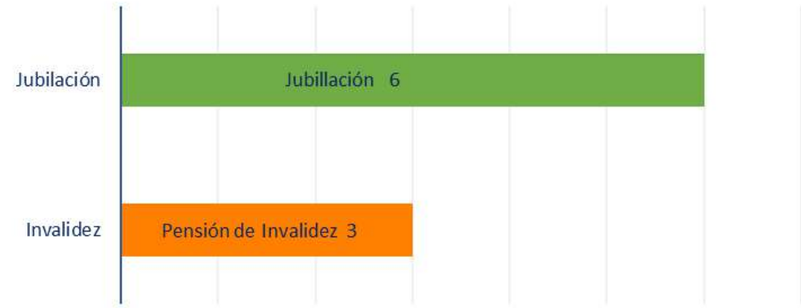
Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Afiliaciones a la Seguridad Social. 2017



Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Pensiones No contributivas, Seguridad Social. 2017

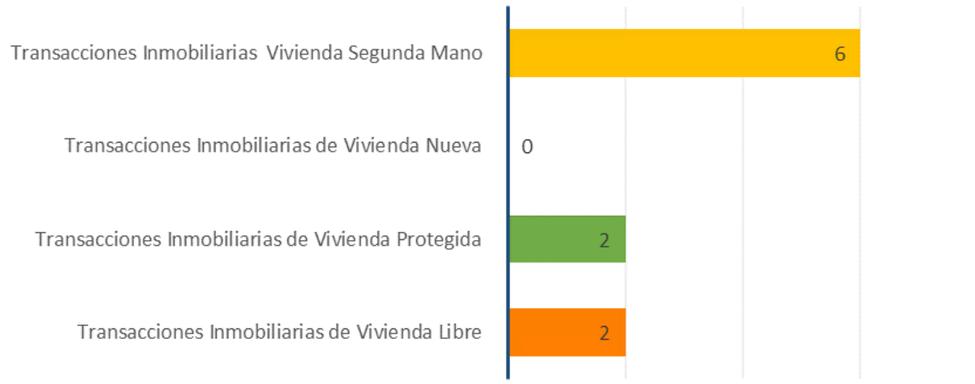


Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Contratos según tipo de jornada. 2017

Fuente:Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA)

Transacciones Inmobiliarias 2017

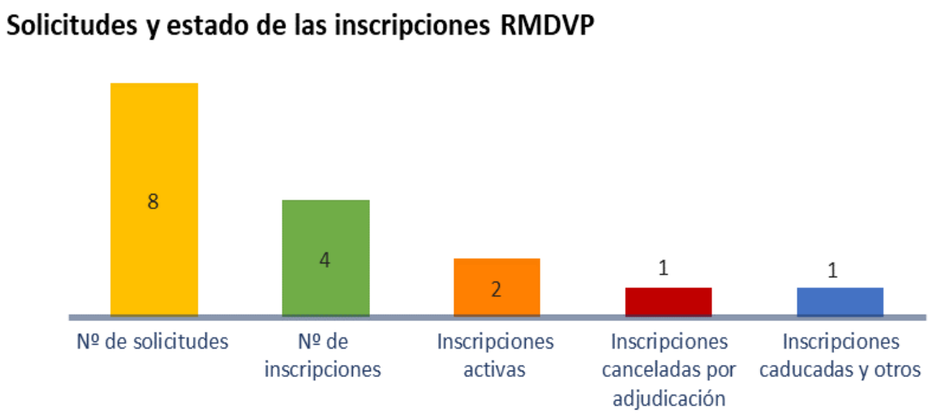


Fuente: Estadistica, Ministerio de Fomento

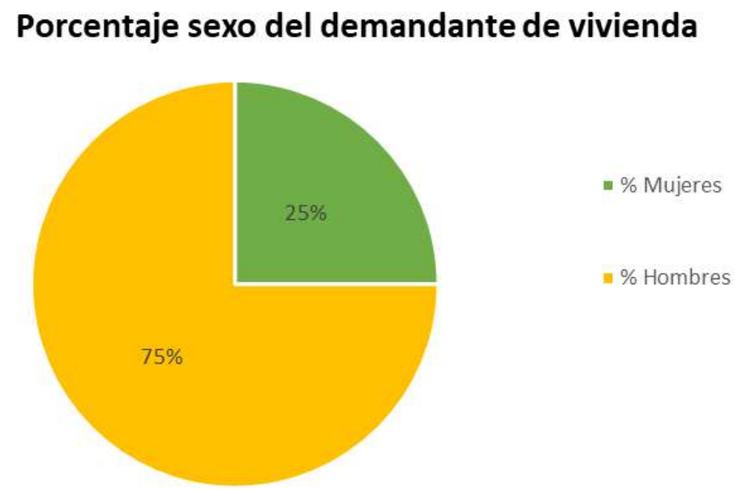
2.5.2. DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES

Los demandantes de vivienda protegida del Registro del municipio en la actualidad han ascendido a 8, de los cuales se han inscrito y baremado finalmente sólo 4 en la actualidad.

Esta circunstancia, de datos tan escasos, ha determinado que se realice una toma de datos complementaria, a través de un sondeo-encuesta que permita ampliar el conocimiento de las necesidades de la población en materia de vivienda.



Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

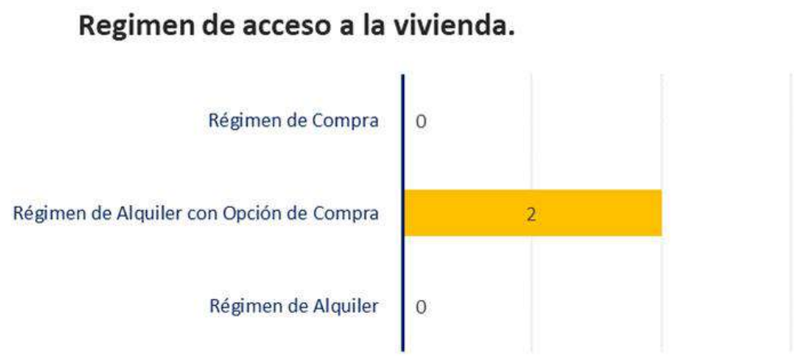


Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

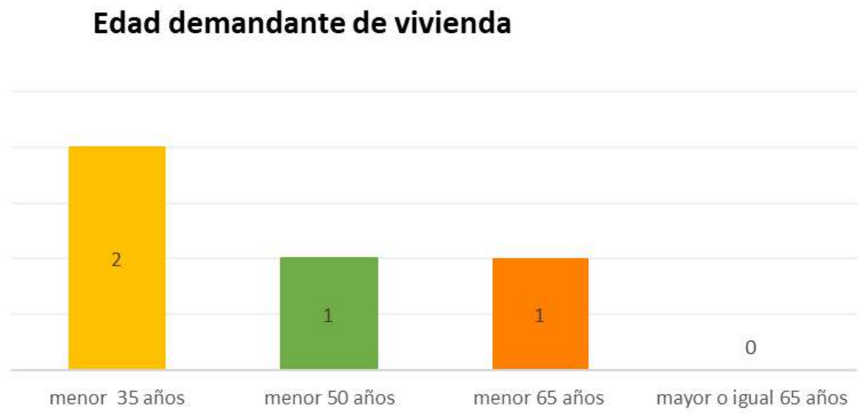
PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA

-SEGÚN RÉGIMEN PREFERENTE DE ACCESO

Los datos son poco relevantes dado el número de solicitantes e inscritos.



Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018



Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

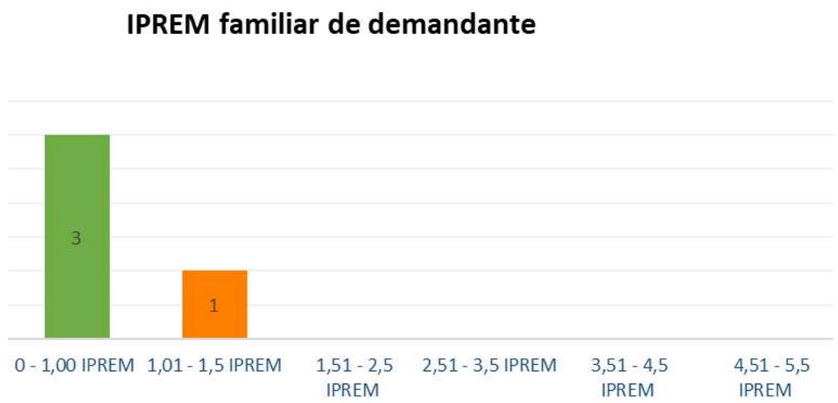
-SEGÚN RÉGIMEN PREFERENTE DE ADQUISICIÓN

Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

-SEGÚN EDAD

-SEGÚN INGRESOS DE LOS SOLICITANTES EN FUNCIÓN DEL IPREM

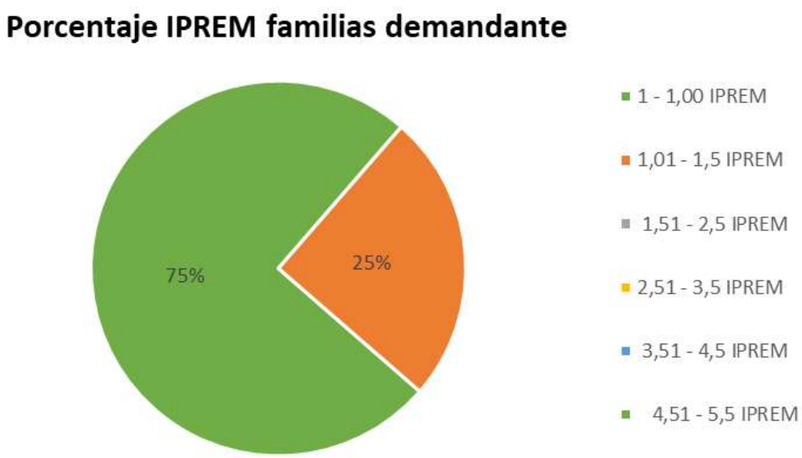


Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

-SEGÚN COMPOSICIÓN DE LA UNIDAD FAMILIAR

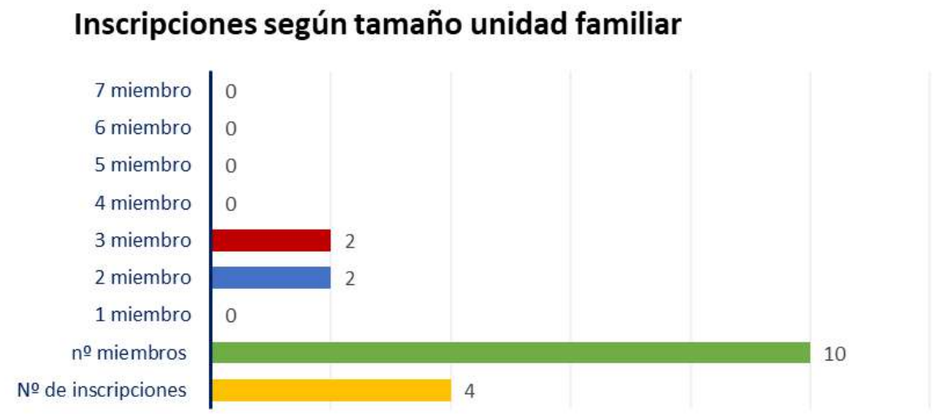
Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

-SEGÚN INGRESOS FAMILIARES CONJUNTOS



Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

-NÚMERO DE INSCRPCIONES SEGÚN EL NÚMERO DE MIEMBROS



Fuente: Registro Municipal de demndates de Vivienda Protegida. 31/10/2018

2.6. ESTIMACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

2.6. ESTIMACIÓN DE LA NECESIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA

2.6.1 HOGARES CON NECESIDADES DE AYUDA

La previsión de la evolución del crecimiento de la población en el quinquenio del plan, e incluso desde 2019 a 2029, es prácticamente plana, desde los 1.994 habitantes a los 2.046 habitantes estimados en 1 de enero de 2029. Según el diagnóstico, la proyección de la población en 2024, se situaría con una población de **2.016 habitantes**, lo cual supone extrapolado para el decenio 2019-2024 un índice de crecimiento medio de la población del **0,23 % anual**.

A partir de los datos de la Encuesta (ver Anexo) completando el déficit de demandantes actuales inscritos en el Registro, se estima una demanda de **28 hogares, que sería la demanda insatisfecha,** es decir la población actual que tiene necesidades de ayuda para alcanzar una vivienda.

Enel plazo de los 5 años del Plan serán **52** los **nuevos hogares a proteger** en una hipótesis de evolución moderada, que se generará en cuando existan expectativas de recibir ayuda.

PROYECCIÓN DE HOGARES CON NECESIDADES			
ESCENARIO MEDIO **C=2,57**	**Corto Plazo**	**Medio Plazo (5 años)**	**Largo Plazo (10 años)**
Hogares actuales a proteger (demanda insatisfecha)	28		
Nuevos Hogares con Necesidades		**24**	**36**
TOTAL DE HOGARES A PROTEGER		**52**	**88**

Elaboración propia: Hipótesis escenario medio de la demanda con necesidad de ayuda.

Hogares a proteger según estimación actual:

Demanda Total
52 Hogares
=
Demanda actual
No Satisfecha
28 hogares
+
Demanda futura
(5 años)
24 hogares

2.6.2. ESTIMACIÓN DE LAS VIVIENDAS NECESARIAS

Para estimar el **número de hogares que necesitarán una vivienda** habrá que diferenciar que esta necesidad pueda ser cubierta de desde dos frentes diferentes: habilitando viviendas vacías o bien construyendo nuevas viviendas.

Es decir, desde las **viviendas en stock** en el municipio, **viviendas vacías** o **viviendas en malas condiciones**, que puedan adecuarse para sus usos como vivienda principal. Del total de viviendas detectado, por diversas circunstancias no todas estarán disponibles, y menos para una población con pocos recursos.

Los hogares con necesidades podrán conseguir satisfacer sus necesidades en una vivienda existente o en una vivienda nueva.

2019-2024
NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA
52 hogares

VIVIENDAS NUEVAS

STOCK DE VIVIENDAS EXISTENTES

Previsión de la cobertura de necesidades de Hogares

2.6.3. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Según el presente diagnóstico, la demanda estimada de los hogares en la vigencia del Plan, *a medio plazo* (5 años) de vivienda protegida que se precisará satisfacer es de **52 viviendas**: que serían el déficit de demanda actual de viviendas (28) al que se añaden 24 viviendas necesarias para los nuevos hogares.

A largo plazo habrán de sumarse otras nuevas viviendas, hasta llegar a 88 viviendas que sería el determinado para 10 años.

Demanda de vivienda de obra nueva

2.6.4. OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA PROTEGIDA

La oferta real de suelo existente en el municipio para atender la demanda diagnosticada es escasa, por cuanto se han paralizado *sine die*, tanto las promociones privadas como las de la Junta de Andalucía.

La única promoción de vivienda protegida que cuenta con stock Viviendas protegidas disponibles es la de VIMPYCA que desde que terminó el Residencial Ladera Sur con licencia de 41 viviendas, aún está comercializando 5 de ellas, que se encuentran vacías, pero que están previstas en breve adquirirse. AVRA en la barriada de Nuestra Señora de la Aurora, ha ido vendiendo a sus ocupantes alquilados cada una de las 60 viviendas sociales que se construyeron en los años 60, restando la transmisión de uno de los bloques que estuvo en reparación.

OFERTA ACTUAL DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Agente	Propietario	Situación	Núm. Viviendas existentes con disposición relativa
Sector Privado	VIMPYCA	Pendiente de venta RE	5
Sector Público	Viviendas Sociales Nª Sª Aurora	En reparación AVRA	2
	Viviendas municipales (ocupadas)	Casa de los maestros	3
	Viviendas municipales	-----	0
Núm. de posibles viviendas VP			10

Cuadro elaboración propia con datos de 2018

De propiedad municipal existe un solar, donde estaba antiguamente la Casa del Médico.

Por parte del Ayuntamiento se cuenta con una bolsa de 4 viviendas municipales, que se ceden en la actualidad a empleados públicos (conserjes) o están temporalmente ocupadas, que en un futuro próximo parte de ellas podrán integrarse a la bolsa de emergencia social, algunas con carácter rotatorio.

2.6.5. OFERTA DE SUELO PÚBLICO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

La estimación de posible oferta de suelo público realista no proviene del desarrollo del planeamiento, al menos en el primer quinquenio, sino de los solares existentes del PMS.

OFERTA DE SUELO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL			
Suelo Municipal adecuado para VP		**Sup. Suelo**	**Núm. VP**
SOLAR 1	C/Córdoba, 7A	150	1
SOLAR 2	C/Maestra Carmen Corpas, 1	94	1
SOLAR 3	C/Maestra Carmen Corpas, 2	86	1
SOLAR 4	C/Maestra Carmen Corpas, 5	90	1
TOTAL CAPACIDAD DE VIVIENDAS PMS		420	4

Cuadro elaborado a partir de los datos facilitados por Ayuntamiento y Catastro

Por tanto, la previsión actual es de 4 parcelas con **capacidad para 4 viviendas**.

Esta capacidad residencial del PMS debería de compensar el previsible retraso de obtención de suelos derivados de la ejecución del planeamiento.

2.6.6. OFERTA DE SUELO PRIVADO PARA VIVIENDA PROTEGIDA

El PGOU del municipio posee un conjunto de reservas potenciales de m2 de techo para destinar a vivienda protegida del 30% del techo edificable residencial. Esto supone del total de **522 viviendas**, entre unas **205** viviendas protegidas.

Oferta según PGOU

Núm. Viviendas Totales

522 viv.

Oferta según PGOU

Núm. Viviendas Protegidas

205 viv.

De la planificación a la ejecución siempre hay una distorsión. Se estima, tras los análisis barajados en la oficina técnica del Ayuntamiento, con carácter meramente orientativo y optimista, que solamente el 10 % de los suelos de VP se podrán desarrollar, y habrá que hacer un reajuste para vincular de forma algo más realista en el plazo del PMVS al programa.

ESTIMACIÓN OFERTA DE SUELO "APTO" DEL PLANEAMIENTO -PGOU EN EL DECENIO		
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
Suelo para destinar a VP	**Núm. de VP medio**	**Núm. de VP mínimo**
Núm. de viviendas VP en SUNC	**74**	**74**
SUELO URBANIZABLE		
Suelo para destinar a VP	**Núm. de VP medio**	**Núm. de VP mínimo**
Núm. de viviendas VP en SUble	**110**	**0**
CAPACIDAD TEÓRICA AJUSTADA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS PGOU	**463**	**74**

De esta forma tendríamos, que **teóricamente las necesidades totales de vivienda nueva podrían obtenerse del desarrollo del planeamiento del suelo urbano no consolidado** (de dos unidades: ARI-1 y ARI 2) más los suelos del PMS, y, por tanto, sin necesidad de esperar al desarrollo imprevisible de los suelos urbanizables no ordenados.

Deberían obtenerse primeramente los suelos urbanos no consolidados y por último los suelos urbanizables, teniendo el PGOU una capacidad superior a las necesidades de viviendas protegidas. No obstante, sobre los suelos para destinar a vivienda protegida es muy importante tener en cuenta que se debe dar un conjunto de condiciones además de las de carácter urbanístico (tipología y densidad, ocupación, situación, pendiente, infraestructura y centralidad) para que se pongan en el mercado de forma ideal; hecho que dificulta la planificación.

(2.7.) GRUPOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

2.7. GRUPOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

El Plan de Vivienda y Suelo tiene como uno de sus objetivos básicos detectar la demanda de vivienda de determinadas capas de la sociedad con dificultades de acceso a la oferta de vivienda del mercado libre, colectivos vulnerables, en situación o riesgo de exclusión social.

- **PERSONAS MAYORES, MUJERES Y JÓVENES EN SITUACIÓN VULNERABLE**

Según los datos del Instituto de Bienestar Social, existen 6 personas con dificultades económicas, sin empleo estable y en situación de vulnerabilidad social que han solicitado el recurso de renta mínima de inserción social.

Con independencia de las actuaciones que desde otros ámbitos municipales se realizan en relación a la promoción del envejecimiento activo, desde el Área de Bienestar Social se atienen algunas solicitudes sobre necesidades de esta población en la línea de procurar la permanencia de las personas en su medio habitual, su vivienda y su entorno.

No se ha obtenido datos numéricos exactos sobre la Prestación de ayudas de acuerdo con la Ley de promoción de la autonomía personal y atención a personas en situación de dependencia.

- **INMIGRACIÓN EXTERIOR**

Desde los Servicios Sociales, dependientes del Instituto de Bienestar Social de la Diputación Provincial se ha atendido, dentro de las 6 solicitudes anteriores, a algunas personas inmigrantes, procedente de países de Europa del Este, con el objetivo de su integración y de prestarles atención a través de un servicio de información y asistencia jurídica.

Entre la población total extranjera residente, los marroquíes son el 46 %, los sudamericanos el 7%, frente a los europeos que suponen el 19 % en 2017. Algunas personas, dedicadas a labores temporeras, pudieran vivir en viviendas inadecuadas.

- **EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

Siguiendo la terminología del Observatorio Europeo que auspicia la federación FEANTSA se agrupan y cuantifican, en la medida que se cuenta con datos, las personas sin hogar y en situación de exclusión residencial.

Personas residentes en viviendas inseguras

Estas serían las personas que viven en una vivienda sin título legal, es decir, viven temporalmente con familiares o amigos de forma involuntaria, o bien viven en una vivienda sin contrato de arrendamiento, excluidos los ocupas. El número de estas personas, de difícil recuento, rondaría las 2 personas. En los últimos años ninguna familia ha recibido una notificación legal de abandono de la vivienda (desahucio por ejecución de vivienda) según los datos obrantes en el municipio.

No existen datos de personas que viven bajo la amenaza de violencia por parte de la familia o de la pareja, que no se encuentran alojadas de forma continuada en pisos de propiedad municipal o de otros familiares.

Personas sin hogar o sin techo

Por los Servicios Sociales no se han detectado, durante 2018, personas transeúntes en esta situación, en el último recuento oficioso al que se ha tenido acceso.

Personas sin vivienda

Se trata de las personas que no disponen de vivienda y estén alojadas de la siguiente forma:

- Centros de servicios o refugios (hostales para “sin techo” que permita diferentes modelos de estancia).
- Vivir en albergues para mujeres.
- Alojamientos temporales reservados a inmigrantes y a demandantes de asilo.
- En centros de atención sanitaria u hospitales sin tener donde ir.
- Viviendas tuteladas o alojamientos de apoyo (sin contrato de arrendamiento).

No se cuenta con datos públicos de ninguna de estas situaciones.

Número total de infraviviendas

Figura nº 72. Fuente: Bienestar Social. Año: 2018. Ámbito: municipio

Viviendas inadecuadas

Las personas que viven en viviendas inadecuadas se refieren a las siguientes situaciones:

- Vivir en una estructura temporal o chabola.
- Vivir en una vivienda no apropiada según la legislación estatal.
- Vivir en una vivienda masificada

No existen datos de este tipo de exclusión residencial.

(2.8) SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

2.8. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

2.8.1. ANÁLISIS

Se realiza una parte del diagnóstico con una metodología intuitiva, analizando sus características internas (Debilidades y Fortalezas) y su situación externa (Amenazas y Oportunidades). El análisis interno permite fijar las fortalezas y debilidades de la situación de la vivienda, realizando un estudio que permite conocer la cantidad y calidad de los recursos y procesos con que se cuenta desde el municipio.

DEBILIDADES

Las debilidades se refieren a todos aquellos elementos, recursos, habilidades y actitudes que el municipio ya tiene y que constituyen barreras para lograr la buena marcha de la planificación. También se pueden clasificar: aspectos del servicio que se brinda, aspectos financieros, aspectos de mercado, aspectos organizativos, aspectos de control. Algunas de las preguntas que se pueden realizar y que contribuyen en el desarrollo son estas tres:

- ¿Que se debería mejorar?
- ¿Qué se hace mal?
- ¿Qué se puede evitar?

- Escasez de demandantes de vivienda protegida, solamente 4 inscritos, con renta económica baja o muy baja.
- Falta de interés por la vivienda protegida.
- Salarios bajos y poca solvencia de los posibles demandantes.
- Falta de ayudas directas a las demandantes de vivienda.
- Oferta prácticamente inexistente de viviendas protegidas en el municipio.
- Patrimonio municipal de suelo escaso.
- Áreas sin desarrollar para la obtención de reservas de suelo residencial por sus dificultades aparentemente insalvables.
- Inexistencia de viviendas en alquiler para rentas bajas.
- Falta de aparcamiento. Exceso de ocupación de coches en algunas calles con falta de acerados
- Inexistencia de parque público de viviendas.
- Parque de viviendas antiguo sin adecuada conservación.
- Baja accesibilidad del parque de viviendas y ausencia de ascensores en viviendas antiguas, salvo algunos edificios plurifamiliares recientes
- Inexistente normativa de Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.
- Escasez de garaje privado.
- Cocherones y naves ilegales en zonas de ensanche que dificultan el desarrollo.
- Infraestructura inexistente de agencias inmobiliarias locales.

FORTALEZAS

Las fortalezas son todos aquellos elementos internos y positivos que diferencian de otros planes de igual clase. Analiza la consistencia y ventajas del ayuntamiento para encarar el problema de la demanda y a qué recursos tiene acceso la población más desfavorecida.

- Municipio compacto, con reducido número de solares sin edificar.
- Suelos vacantes en suelo urbanizado.
- Población con renta media.
- Bolsa de suelo para reserva para más de 205 viviendas protegidas, en base al 30% de reserva en SUNC, SUO y SUS, pendientes de iniciativa de desarrollo y gestión.
- Cierto stock de viviendas vacías.
- Buena infraestructura viaria de acceso al municipio y algunos espacios públicos de calidad con plataforma única.
- Casco histórico, conjunto histórico y varios BIC.
- Concienciación cada vez mayor de la población hacia modos de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.
- Posibilidad de intervenir en el mercado de la vivienda con los bienes del PMS (Grupo escolar antiguo y fincas de titularidad municipal)

AMENAZAS

Las amenazas son situaciones negativas, externas a la programación, que pueden atentar contra ésta, por lo que, llegado al caso, puede ser necesario diseñar una estrategia adecuada para poder sortearlas. Se tratará de inferir a qué obstáculos se enfrenta el municipio, qué liquidez existe y qué problemas de recursos extramunicipales pueden ocurrir. Asimismo, se debe averiguar si alguna de las amenazas puede impedir la resolución de la problemática de la vivienda.

- Cierto estancamiento de la población.
- Falta de crédito hipotecario para promotor y adquiriente.
- Ausencia de financiación de programas de rehabilitación autonómica.
- Prolongación de la inactividad de la promoción de vivienda autonómica y de gestión de suelo por la Junta de Andalucía (AVRA).
- Desconfianza del propietario para sacar su vivienda a alquiler.
- Aumento de la población de mayores de 65.
- Jóvenes sin empleo con dificultades para poder acceder la vivienda.
- Falta de calidad ambiental de algunos espacios públicos y estanciales y deterioro del parque de viviendas.
- Despreocupación de la población por el tema de la vivienda protegida colectiva.
- Proliferación de algunas construcciones ilegales en suelos rústicos.
- Atasco de la actividad inmobiliaria privada.
- Falta de ciertos equipamientos necesarios complementarios a la vivienda (aparcamientos, etc.).
- Ralentización del cambio de conducta sobre el uso del coche privado.

OPORTUNIDADES

Por último, las oportunidades, son aquellos factores positivos que se generan en el entorno y que, una vez identificados, pueden ser aprovechados a favor de lo planificado.

Algunas circunstancias externas pueden mejorar la situación de la vivienda protegida en el municipio, así como las tendencias del mercado hacia el alquiler y la nueva coyuntura económica del país. ¿Qué cambios en la normatividad legal se están presentando y favorecerán el crecimiento? ¿Qué cambios en los patrones sociales y de estilos de vida se están presentando y habrá que atenderse desde la nueva regulación local?

- Oportunidad de reutilizar en alguna medida la empresa municipal MONTURQUE, SUELO Y VIVIENDA SL para el desarrollo del Plan Municipal de Vivienda y Suelo para coadyuvar a poner en el mercado las viviendas en venta y alquiler, en el medio-largo plazo.
- Generación de recursos a partir del PMS para dotar en el futuro de alguna financiación al programa de viviendas y poder obtener, mediante enajenación, alguna dotación para unas posibles ayudas a la demanda, en su caso.
- Fomentar la promoción privada que complete la inexistente oferta de la promoción autonómica y municipal.
- Colaboración de la Diputación Provincial para el desarrollo del planeamiento.
- Aprovechar un posible reajuste o modificación Puntual del PGOU para cambiar la iniciativa de las Unidades de Ejecución de forma que se facilite por el sistema de cooperación el desarrollo urbanístico.
- Favorecer nuevos modelos de convivencia compartiendo intereses comunes entre jóvenes y mayores.
- Desarrollar en el futuro planes de reurbanización, así como programas de rehabilitación y regeneración urbana a través de convenios.
- Desarrollar la Agenda Urbana, concienciación de la población hacia el urbanismo, acciones de movilidad sostenible y gobernanza.
- Compromiso de la Participación ciudadana.

2.8.2 CONCLUSIONES. DIAGNÓSTICO SOBRE LA POBLACIÓN Y PARQUE DE VIVIENDAS

ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN

La población de Monturque es de 1.994 personas cifra prácticamente estancada y con una sociedad envejecida, con una media de edad de 42 años.

ESTANCAMIENTO DE LA POBLACIÓN

Las causas del estancamiento poblacional son las siguientes:

- Escasa natalidad.
- Éxodo de personas, sobre todo jóvenes y mujeres a otros lugares (a la capital o a otras provincias) con más oportunidades.
- Crisis socioeconómica.
- Baja inmigración, por reducción de la demanda actual de empleo en el sector primario.

Otros datos de interés:

- El 90 % de la población se asienta en núcleo principal de viviendas vacías detectado (viviendas familiares de vacaciones)
- Tasa de desempleo (18,54%) inferior a la media andaluza (24,80%) con incidencia en mayores de 30 años.

ANÁLISIS DEL PARQUE EDIFICATORIO

Según el INE en el municipio existen 977 viviendas, de las que el 79 % son principales. Las secundarias alcanzan el número de 205, en su mayor parte ocupadas temporalmente por sus propietarios, que suelen regresar en la época estival y en las fiestas a su localidad.

El número de viviendas construidas se ha reducido sustancialmente, pasando de más de 50 licencias municipales de viviendas en 2008, a una media de 3 licencias de viviendas al año en los últimos ejercicios. De aquellas viviendas de 2008, la mayoría consistieron en 2 promociones de VPO, que han tardado en venderse 10 años, debido a que el modelo de vivienda colectiva era extraño en el municipio, que se reducía a los antiguos bloques de viviendas sociales, ante la tipología predominante de vivienda unifamiliar.

El estado de conservación del parque edificatorio presenta una situación general aceptable, aunque existen 15 edificios en estado deficiente. No se ha regulado en el municipio la Inspección Técnica de Edificios (ITE e IEE). El municipio ha ido acogiéndose año tras año al programa Rehabilitación Autonómica, con una media 15 a 10 viviendas por año, hasta que no se hicieron más convocatorias.

Más de 256 viviendas cuenta con una antigüedad de más de 25 años y 229 con más de 50 años, que deberían requerir algún tipo de rehabilitación.

La mayoría de los edificios tienen dos plantas, el 69%, y más de 2 plantas 201 edificios. No cuentan con ascensor el 97 % de los mismos, aunque mayoritariamente son viviendas unifamiliares.

Servicios básicos (agua corriente, electricidad y saneamiento) cuentan la enorme mayoría de viviendas. 432 viviendas cuentan además con calefacción central.

Respecto a la infravivienda, no se tienen detectadas específicamente, aunque existen algunas edificaciones que cuentan con condiciones deficientes, aunque no se encuentran ocupadas.

3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

3. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

3.1. OBJETIVOS

Los objetivos planteados por el municipio son los que siguen:

Objetivo 1 [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.

Objetivo 2 [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.

Objetivo 3 [O.3]:

Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.

Objetivo 4 [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.

Objetivo 5 [O.5]:

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

Objetivo 6 [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.

3.2. ESTRATEGIAS

ESTRATEGIA 1: ACCESO A LA VIVIENDA

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

[E.1.2] Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas: 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 y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

[E.1.3] Estrategias en relación al patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo: Destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda; utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. 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. 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.

[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.

ESTRATEGIA 2: USO, CONSERVACIÓN, MANTENIMIENTO, REHABILITACIÓN Y ADECUACIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que vayan desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido. Especialmente deberá establecer los criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

[E.2.1] Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente. Profundizando en el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, articulando la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación.

[E.2.2] Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda. Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

[E.2.3] Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial. Mediante la inclusión de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo.

[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.

ESTRATEGIA 3: INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANIA

[E.3.1] Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda: Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda. Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social. Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

[E.3.2] Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación: 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. Mediante estas acciones de apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación se prestará se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.

[E.3.3] Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento: Configuración de un equipo técnico para la realización de funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. 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.

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

4.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

Las actuaciones concebidas se agrupan en dos apartados principales: vivienda y rehabilitación clasificadas a su vez en subapartados que contienen los diferentes subprogramas que el ayuntamiento propone impulsar en su responsabilidad compartida con el resto de las administraciones.

Siendo la problemática de la vivienda compleja, con múltiples aspectos y variables, pero con unas necesidades y tendencias constantes a lo largo del tiempo, que son precisas de reconducir, es obligada la máxima **cooperación y coordinación** entre las administraciones competentes en la materia, así como la intervención de los promotores privados.

Por otro lado, la planificación prevista en este apartado, no deja de tener un **carácter exclusivamente orientador** en cuanto que deberá concretarse en los **Planes periódicos,** anuales o bianuales, para su ejecución, con la suscripción de convenios interadministrativos.

PROGRAMA PRINCIPAL DE ACTUACIONES

Las modalidades que desde el Plan Municipal de Vivienda y Suelo se plantean como prioritarias y protegibles localmente, es decir con ayudas directas, son las siguientes, agrupadas en subprogramas:

En materia de acceso de la vivienda, las siguientes actuaciones de promoción de Vivienda y Alojamiento:

- Viviendas protegidas en autopromoción o cooperativa.
- Viviendas protegidas para viviendas nuevas usadas para venta y alquiler.
- Adquisición de viviendas protegidas en venta-alquiler.

En materia de rehabilitación conservación y mantenimiento de las viviendas:

- Rehabilitación de Viviendas y Edificios.
- Adecuación de viviendas usadas.
- Rehabilitación Urgente de Viviendas y Edificios en mal estado
- Eliminación de Infraviviendas.

Como actuaciones protegidas para la rehabilitación integral urbana y mejora de la ciudad existente no se delimita ningún ámbito, aunque en el futuro pueden generarse vinculados a los distintos planes administrativos que vayan surgiendo:

Programa de Promoción de Vivienda

En el **Programa de Vivienda**, para cubrir las necesidades detectadas de los hogares necesitados de ayuda para el periodo extendido del PMVS.

Se proyectan promover desde el programa del PMVS las viviendas de obra nueva necesarias. El resto de hogares verán satisfecha su demanda con el stock de vivienda de segunda mano, incluyendo tanto las vacías como aquéllas otras que puedan ser “reutilizables”, a partir de una rehabilitación, que se pueden beneficiar de ayudas, si éstas se otorgaren la alguna convocatoria por alguna administración.

Ver Fichas de las actuaciones.

4.2. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PLAN

Las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Monturque tendrán una vigencia máxima de 5 años. El PMVS deberá ser revisado a partir de los 5 años desde la fecha de su aprobación, de conformidad con el art. 12.4 de la Ley 1/2010 de 8 de marzo, reguladora del Derecho a la Vivienda.

Sin perjuicio de la vigencia definida de 5 años, podrá procederse a una Revisión parcial, o total del mismo, a iniciativa del Ayuntamiento, cuando se produzcan entre otros los siguientes supuestos:

- Por superarse el horizonte temporal de 5 años.
- Por alteraciones o variaciones sustanciales de las condiciones de partida, que afecten los ritmos de desarrollo de la ciudad.
- Porque se deban actualizar los objetivos del Plan o sus programas principales de actuación.
- Por afección del territorio de una figura de planificación de rango superior contraria con el contenido base del Plan.
- Por concurrencia de otras circunstancias que aconsejen la elección de un modelo de distinto al utilizado.

4.3. EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PLAN

Para la consecución del PMVS, se contemplan tres líneas fundamentales de financiación:

a) Convenios administrativos específicos

Aportaciones derivadas de conciertos o convenios con la Consejería de Fomento Infraestructuras y Ordenación del Territorio, y otras administraciones públicas.

b) Subvenciones

Ayudas, subvenciones, prestaciones previstas por la Junta de Andalucía y el Estado, derivadas de los diferentes planes y programas de vivienda, rehabilitación y eficiencia energética, así como las previstas en los fondos FEDER u otros fondos procedentes de la Unión Europea, a los que puedan acogerse particulares y comunidades de vecinos.

c) Inversiones municipales

Aportaciones económicas sin determinar, que en todo caso lo serían a través de los presupuestos municipales y derivadas de la gestión del del Patrimonio Municipal de Suelo, De apoyo técnico del personal al servicio de la administración local y aportación de suelo y viviendas de titularidad municipal a los programas.

Gestión del PMS. El Plan podrá contar con dotación presupuestaria en el presupuesto municipal en el caso que se cuente con recursos específicos o derivados de la gestión del PMS.

En este caso, el ayuntamiento deberá constituir cuentas restringidas para los ingresos derivados de la enajenación de las parcelas integrantes del patrimonio público del suelo que se prevén y quedarán congeladas hasta que se produzca el gasto consecuente que se planee, tanto para las ayudas a la demanda como para las subvenciones a la oferta o bien para sufragar infraestructuras vinculadas.

Los ingresos por enajenaciones deberán completarse con las transferencias de subvenciones finalistas derivadas de los convenios con la administración autonómica y estatal, que son primordiales para compensar posibles desajustes temporales en la venta de suelo.

En resumen, las posibilidades financieras municipales estarán condicionadas a los convenios con la administración autonómica y estatal y, en su caso a la enajenación del PMS, no siendo posible de otro modo un compromiso municipal en el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

4.4. GESTIÓN Y EVALUACIÓN

4.4.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS

El responsable del Plan Municipal (PMVS) es el Ayuntamiento de la localidad, que en la medida de sus posibilidades o con el auxilio de otras administraciones podrá encargarse de:

- La gestión de suelo, edificios y urbanización de terrenos del patrimonio municipal de suelo para favorecer la venta de suelo, la rehabilitación, la promoción, construcción de viviendas en alquiler o en venta y sus dotaciones complementarias.
- La redacción y gestión de los planes, convocatorias de carácter anual o bianual, así como de los proyectos técnicos necesarios para el desarrollo de la política municipal de vivienda, a través de cualquiera de los sistemas de actuación.
- El impulso a la promoción pública y privada de la rehabilitación de viviendas, edificaciones y equipamientos, de las áreas de renovación y regeneración urbana, así como de las zonas necesitadas de transformación social y adscripción a los programas del Organismo.
- Asesoramiento general sobre las acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y viviendas para evitar las condiciones de calidad y mejora de la eficiencia energética y asesoramiento técnico y legal personalizado y gratuito a las personas con menos recursos.
- La tramitación y gestión de ayudas, subvenciones y bonificaciones en desarrollo del Plan Municipal de Vivienda; las labores de coordinación, difusión de programas y ayudas, así como las de observatorio y de concertación con las ayudas de la administración autonómica.
- La colaboración con la administración autonómica y estatal, las asociaciones, sociedades, empresas, consorcios y otros entes públicos y privados para la elaboración y ejecución de programas en desarrollo del PMVS, impulsado la formalización de convenios con los expresados fines, en la materia de su competencia.
- Llevar adelante el Plan de Comunicación y Participación del PMVS.
- Informar y asesorar sobre los recursos existentes en materia de vivienda en el municipio y proponer y dirigir las campañas dirigidas a la población informando de sus derechos en esta materia, utilizando las nuevas tecnologías, la web y las redes sociales para su mejor difusión.
- Redacción de las propuestas de actuación y elaboración de los informes de evaluación anual a la Comisión Municipal de Seguimiento.

El Ayuntamiento contará con un equipo multidisciplinar que podrá completarse y/o apoyarse en la estructura de empresas públicas o asesorías técnicas que tengan relación con la vivienda y el suelo.

AGENTE RESPONSABLE DEL SEGUIMIENTO. Será el Ayuntamiento el encargado de la evaluación del Plan Municipal y del seguimiento de la ejecución del mismo, así como sus distintas convocatorias. El Ayuntamiento podrá constituir una Comisión Municipal de Vivienda (CMV) en cuya composición podrán estar representados representantes de las áreas relacionadas de alguna forma con la vivienda y el suelo.

- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.

4.4.2. PROPUESTA DE ACCIÓN Y SEGUIMIENTO

El desarrollo efectivo de las actuaciones programadas en el PMVS de Monturque se contrastará periódicamente con el estado de ejecución de las mismas., analizando el cumplimiento de las prioridades establecidas y proponer las correcciones a realizar, con el siguiente procedimiento de seguimiento:

1. Deberán estudiarse y aprobarse la designación personal del responsable de la gestión del PMVS y en su caso de un equipo técnico para la convocatoria de medidas y conformación de un programa de actuación anual o bianual, en su caso.
2. Se determinará periódicamente la cuantía de los recursos disponible a aportar por las administraciones a través de convenios o subvenciones, o provenientes de la enajenación de suelo.
3. Se elaborará un informe de evaluación preferentemente en el último trimestre de cada año y servirá de base, junto con el Plan anual, para la elaboración la estrategia del PMVS.

4.4.3. INFORME DE EVALUACIÓN DEL PLAN

Para llevar a cabo las directrices y programas, así como los reajustes normativos en el Plan, será necesario un análisis periódico de las circunstancias que se produzcan.

El informe de evaluación contendrá, al menos, las siguientes circunstancias:

- Programas y planes de acción iniciados en el año.
- Propuesta de cambios de la normativa urbanística
- Estado de desarrollo de los sectores residenciales.
- Grado de cumplimiento de las acciones previstas.
- Evolución de los indicadores.

Este informe será elevado al presidente de la Corporación para su conocimiento y efectos. Una vez aprobado dicho informe se remitirá a los servicios que tengan relación con el Plan.

4.4.4. INDICADORES

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

Dichos indicadores se usarán en la valoración continua de los informes de evaluación municipal de Seguimiento del Plan.

Los indicadores del Plan son de dos tipos: De gestión, que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal y los de resultado o impacto, que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.

Estos indicadores figuran en cada ficha general e individualizada del programa de actuación. Ambos tipos de indicadores partirán del escenario cero.

TABLA DE INDICADORES

SUBPROGRAMA	INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
C.1. Designación Equipo Municipal	Núm. de asistencias técnicas realizadas/año
	Núm. familias procedentes de desahucios realojadas
	Núm. de viviendas disponibles para emergencia social
	Núm. de viviendas vacías puestas en el mercado
A.1.1. Acciones relacionadas con la defensa de la vivienda	Núm. de familias atendidas en riesgo de desahucio/año
	Núm. total de hogares auxiliados/conservados
A.1.2. Acciones para facilitar el acceso al alquiler social	Núm. solicitudes con ayuda al pago del seguro-alquiler/año
	Núm. actuaciones de intermediación
A.2.1. Vivienda en autopromoción o cooperativa	Núm. de solicitudes de ayuda/año
	Núm. de viviendas iniciadas
A.2.2. Viviendas Usadas	Núm. de solicitudes de ayuda/año
	Núm. de viviendas iniciadas
A.2.3. Vivienda para venta/alquiler	Núm. de solicitudes/año
	Núm. de viviendas iniciadas
A.2.4. Apartamentos Dotacionales para alquiler	Núm. de solicitudes de ayuda /año
	Núm. de apartamentos dotacionales construidos
A.3. Promoción y enajenación de suelo	Núm. de m2 de suelo de PMS enajenados/año
	M2 de edificabilidad residencial vivienda protegida/VPL
B.1.1. Rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva	Núm. de solicitudes de ayuda a la rehabilitación/año
	Núm. de intervenciones de rehabilitación
B.1.2. Fomento de la rehabilitación de edificios	Núm. de solicitudes de ayuda/año
	Núm. de viviendas rehabilitadas
B.2.1. Rehabilitación de edificios en mal estado.	Núm. de infraviviendas detectadas/año
	Núm. de expedientes sancionadores a propietarios
B.2.2. Programa de eliminación de la infravivienda	Núm. de infraviviendas eliminadas/año
	Núm. viviendas mejoradas/sustituidas

II. FICHAS DE ACTUACIONES

FICHAS DE ACTUACIONES DE LOS DISTINTOS PROGRAMAS

A. PROGRAMA DE VIVIENDA

Para cada uno de los grupos de actuaciones previstas, que se ordenan en distintos programas y subprogramas, se elabora una ficha, en la que se expresa los objetivos, la programación temporal, las viviendas a las que afecta, la evaluación económica financiera, así como su gestión y evaluación.

A1. SUBPPROGRAMA DE ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL

A.1. PROGRAMA DE ACCESO A VIVIENDA	
ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA	
A.1.1. Acciones **relacionadas con la defensa de la vivienda**	
OBJETIVOS: O.1, O.3 y O.4	
Descripción: Impulso de medidas de protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda, medidas de prevención y negociación. **Programación temporal**: A lo largo del periodo de vigencia.	
Gestión: Servicios Sociales/ Agencias Colaboradoras de Fomento de Alquiler/ Junta Andalucía	**Indicador de seguimiento y evaluación**: Núm. de familias atendidas en riesgo de desahucio/año Núm. total de hogares auxiliados/conservados
Observaciones: Información y colaboración para otras ayudas. Compatibilidad de la ayuda con otras y cesión de viviendas	**Ámbito**: Hogares en riesgo de desahucio

A.1. PROGRAMA DE ACCESO A VIVIENDA	
ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA	
A.1.1. Acciones para **facilitar el acceso al alquiler**	
OBJETIVOS: O.1, O.3 y O.4	
Impulso de medidas de intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietarias y ayudas a las inquilinas para ofrecer garantía ante los contratos y favorecer la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas **Programación temporal**: Por convocatoria y a petición de particulares y propietarios	
Gestión: Servicios Sociales /Agentes Colaboradores de Fomento de Alquiler/ Junta Andalucía	**Indicador de seguimiento y evaluación**: Núm. solicitudes con ayuda para pago alquiler/año Núm. actuaciones de intermediación
Observaciones: Aseguramiento de los riesgos que garanticen a las personas propietarias el cobro de la renta, los desperfectos causados y la defensa jurídica de las viviendas alquiladas, a través de las correspondientes pólizas de seguro que se concierten con las entidades especializadas en este sector.	**Ámbito**: Intermediación de viviendas deshabitadas y parque de Alquiler

A2. PROMOCIÓN DE VIVIENDA Y ALOJAMIENTO

A.2. PROGRAMA DE VIVIENDA Y ALOJAMIENTO	
ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA	
A.2.1. Acceso a la **Vivienda de Protección en autopromoción o cooperativa**	
OBJETIVOS: O.1, O.2 y O.4	
Descripción: Impulso a la Promoción de viviendas y alojamientos para venta y alquiler para atender necesidades de habitación de la población a cargo de promotores privados Desarrollo del Plan Municipal de Vivienda. **Programación temporal**: A corto-medio plazo Por convocatoria anual o a petición de promotor	
Gestión:	**Indicador de seguimiento y evaluación**: Núm. de solicitudes ayuda/año Núm. de viviendas iniciadas
Observaciones:	**Ámbito**: Suelo urbano y urbanizado

A. PROGRAMA DE VIVIENDA Y ALOJAMIENTO	
ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA	
A.2.2. Acceso a la **Vivienda Usada (segunda mano)**	
OBJETIVOS: O.1, O.2 y O.4	
Descripción: Impulsar la construcción y/o adecuación de viviendas para venta o alquiler con opción a compra (Viviendas nuevas, sin terminar, existentes o de segunda mano en desarrollo del Plan Municipal de Vivienda) **Programación temporal**: Corto-Medio-Largo Plazo Por convocatoria anual o a petición de promotor	
Gestión: Municipio/Promotores privados/Agencias Inmobiliarias	**Indicador de seguimiento y evaluación**: Núm. de solicitudes ayuda/año Núm. de viviendas iniciadas
Observaciones:	**Ámbito**: Stock de viviendas existentes/Viviendas en construcción/ Solares vacíos urbanos

La ficha el programa apuesta también por impulsar, con incentivos a la oferta, la promoción privada para la venta o alquiler con opción a compra, bien sean nuevas viviendas a construir o terminar de edificar, o bien se trate de viviendas existentes o de segunda mano, con necesidad de realizar una adaptación o rehabilitación funcional para que salgan al mercado. Estas ayudas no quedan determinadas.

A. PROGRAMA DE VIVIENDA Y ALOJAMIENTO	
ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA	
A.2.3. Acceso a la **Vivienda de para venta/alquiler**	
OBJETIVOS: O.1, O.2 y O.5	
Descripción: Reimpulsar la promoción de viviendas para venta, alquiler o en su caso para alquiler con opción a compra, para posibilitar la ocupación de solares urbanizados de forma continuada ocupar los vacíos urbanos. Se admiten fórmula combinadas de venta y alquiler, siempre que se permitan legalmente. Desarrollo del Plan Municipal de Vivienda **Programación temporal**: Corto-Medio-Largo Plazo Por convocatoria anual o a petición de promotor	
Gestión: Municipio/Promotores particulares	**Indicador de seguimiento y evaluación**: Núm. de solicitudes/año Núm. de viviendas iniciadas
Observaciones:	**Ámbito**: Suelo urbano y urbanizado

A3. GESTIÓN DE SUELO

El Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) es una herramienta de intervención en el mercado inmobiliario.

A.3. PROGRAMA DE GESTIÓN	
ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA	
A.3.1. **Promoción y enajenación de suelo del PMS**	
OBJETIVOS: O.1, O.2 y O.5	
Descripción: Promoción, gestión y enajenación del patrimonio municipal de suelo del municipio con objeto de atender necesidades de la política de vivienda general y los derivados de los demás programas en desarrollo del Plan Municipal de Vivienda. **Programación temporal**: Medio- plazo Enajenación onerosa de solares de PMS Enajenación gratuita de suelos para VPP y VP alquiler	
Gestión: Municipio/Servicio Patrimonio/ PMS	**Indicador de seguimiento y evaluación:** Núm. de m2 de suelo enajenados/año M2 de edificabilidad residencial de vivienda protegida/VPL
Directrices: Se enajenarán los bienes patrimoniales de suelo y el PMS tanto presentes como futuros, aptos para la vivienda protegida, como los que, de otros destinos, con el objetivo de obtener recursos para la política de vivienda	**Ámbito**: Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y, excepcionalmente, bienes patrimoniales

El fondo del PMS estará constituido generalmente por suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al ayuntamiento en el desarrollo urbanístico y su destino fundamental debe ser el apoyo a la política de vivienda.

La propuesta del Plan Municipal, amén de las concertaciones con la administración, basa las posibilidades de financiación de los programas a la **eficiente gestión del suelo municipal** en la premisa de que todos los bienes integrantes del patrimonio público de suelo son enajenables, por lo que no se hace precisa su previa desafectación, para la posterior cesión onerosa o gratuita a terceras personas, si satisfacen el destino previsto en el Plan.

El tipo de actuaciones a promover sobre estos suelos del PMS, dependerá de las necesidades evaluadas y de la aptitud de los suelos para destinar a vivienda protegida.

Gestión de suelo. Las fichas de las actuaciones detallarán las características de cada una de las parcelas de titularidad municipal integrantes del PMS, sus condiciones urbanísticas y la propuesta sobre éstas, una vez han sido reconocidas y evaluadas sus posibilidades, adscribiéndolas a un programa de actuación para el acceso a la vivienda o en su defecto, proponiéndose su enajenación, en caso que no reúna las condiciones más idóneas para la edificación de vivienda protegida o se favorezcan otras oportunidades.

La previsión de **enajenación onerosa de suelo** deberá estimar el valor de mercado en función del aprovechamiento, cabiendo etas dos circunstancias:

- Enajenación a título gratuito. Para la cesión de terrenos destinados a la vivienda de integración social, o régimen especial en alquiler el valor de transmisión podrá ser cero.

- Enajenación a precio de VP. Con carácter previo a la enajenación se deberá realizar una tasación de los suelos, teniendo en cuenta las orientaciones del Plan y el destino final del suelo.

B.- PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS

Se propone desde este programa favorecer y apoyar las actuaciones dirigidas a la conservación, mantenimiento y mejora del parque de viviendas existente, incrementando y reordenando las subvenciones que se han ido concediendo durante estos últimos años, desde el Ayuntamiento.

Este programa municipal del PMVS está orientado a colaborar en el impulso de las actuaciones de rehabilitación edificatoria, tanto en vivienda colectiva, como individual.

Se tratará de fomentar la rehabilitación de edificios plurifamiliares, que afecten a elementos comunes de viviendas (fachada, cubierta, ascensores, etc.), durante el periodo decenal, en aquellas zonas donde el parque de vivienda es más antiguo, para favorecer el cumplimiento de la Ordenanza de Inspección Técnica de Viviendas su adaptación al RD 233/2011.

Conjuntamente se planteará el impulso de rehabilitación de viviendas, para mejorar condiciones de seguridad constructiva, mejora de las instalaciones, transformación de infravivienda, mejorar del aislamiento térmico y de la eficiencia energética, así como de supresión de barreras arquitectónicas y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad, igualmente en el marco de convenios donde se pongan los fondos necesarios por diferentes actores.

Los diferentes subprogramas se detallan es las fichas siguientes:

B.1.- REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

B.1. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	
ESTRATEGIA 2: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD	
B.1.1. Programa de **fomento de la rehabilitación de** edificios residenciales de **vivienda colectiva**	
OBJETIVOS: O.1, O.3, O.6	
Descripción: Impulso al fomento de la rehabilitación de elementos comunes en edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias mediante la financiación de actuaciones para mejorar su accesibilidad y eficiencia energética. **Programación temporal**: Convenios con Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal 2016-2020 y Planes autonómicos subsiguientes	
Gestión: Promotor privado y público	**Indicador de seguimiento y evaluación**: Núm. de solicitudes de ayuda a la rehabilitación/año Núm.de intervenciones de rehabilitación
Beneficiarios: Comunidades	**Ayudas orientativas**: Por vivienda y para elementos comunes
Observaciones:	**Ámbito de actuación por orden preferente**: Edificios existentes

B.1. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN	
ESTRATEGIA 2: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD	
B.1.2. Programa de **fomento de la rehabilitación de viviendas**	
OBJETIVOS: O.1, O.3, O.6	
Descripción: Impulso al fomento de la rehabilitación y adecuación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética. **Programación temporal**: Convenio con Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria del Plan Estatal 2018-2021 y Planes autonómicos	
Gestión: Promotor privado	**Indicador de seguimiento y evaluación**: Núm. de solicitudes de ayuda/año Núm. de viviendas rehabilitadas
Observaciones:	**Ámbito de actuación preferente:** Casco histórico Suelo urbano consolidado Cortijadas

B.2. ACTUACIONES URGENTES Y PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

-Programa municipal de **actuaciones urgentes en edificios en mal estado** de apoyo a la financiación de actuaciones de emergencia, debidamente justificadas por los Servicios Técnicos y Asistenciales del municipio.

-Programa de **actuaciones para la eliminación de la Infravivienda.** Con este programa servirá para la corrección urgente y erradicación de las situaciones de infravivienda, posibilitando ayudas de emergencia social y la colaboración con otras administraciones.

B.2. PROGRAMA DE REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS	
ESTRATEGIA 2: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD	
B.2.1. Programa de **actuaciones urgentes en edificios en mal estado** B.2.2. Programa eliminación **infraviviendas**	
OBJETIVOS: O.1, O.3, O.6	
Descripción: Protección y apoyo a la financiación de actuaciones de emergencia tales como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos. Derribos o consolidaciones por motivos de seguridad. Propiciar la mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de supresión o 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. Inclusive con realojo/traslado en su caso.	**Programación temporal**: A lo largo de la vigencia del Plan.
Gestión: Delegación Urbanismo	**Indicador de seguimiento y evaluación**: Núm. de infraviviendas detectadas/año Núm. de exptes. sancionadores a propietarios
Observaciones: Fomento y subvención de Informes ITE e Evaluación IEE	**Ámbitos**: Edificios en estado ruinoso o grave afección estructural y funcional

C.1. PROGRAMA DE INFORMACIÓN Y ASESORAMIENTO	
ESTRATEGIA 3: ESTRATEGIA DE INFORMACIÓN PERSONALIZADA	
C.1.1. Configuración del **Equipo Técnico de Gestión y Desarrollo**	
OBJETIVOS: O.1, O.2, O4 y O.5	
Descripción: Gestión, mantenimiento, intermediación y control del PMVS, del parque municipal de vivienda y desarrollo del Plan Municipal de Vivienda, en la puesta en marcha de la convocatoria de Planes periódicos, convocatorias de ayudas y seguimiento. Igualmente coordinará y propondrá los cambios necesarios del Planeamiento urbanístico para la coherencia del mismo con la planificación de vivienda y suelo (Innovaciones/ Revisiones parciales, etc.) **Programación temporal**: Consolidación del Equipo Técnico con recursos complementarios mínimos tras la aprobación del PMVS.	
Gestión: Autonomía de recursos y coordinación con Técnicos de Servicios Sociales/Junta de Andalucía/ AVRA//Empresas Colaboradoras de fomento de Alquiler, etc.	Indicadores de seguimiento y evaluación: Núm. de asistencias técnicas realizadas/año Núm. familias procedentes de desahucios realojadas Núm. de viviendas de emergencia social disponibles Núm. de viviendas vacías puestas en el mercado
Beneficiarios de las acciones de la Oficina: Residentes en el municipio. Información personalizada y gratuita a familias con pocos recursos	**Coste de infraestructura**: De equipo multidisciplinar completado con recursos humanos y materiales

III. ANEXOS

III. ANEXO 1- ENCUESTA A DEMANDANTES

ANEXO 1: ENCUESTA DEMANDANTES VIVIENDA

SUGERENCIAS Y ENCUESTA. PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

1-¿CUÁL SERÍA SU MOTIVO PRINCIPAL PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA?

- ☐ Para formar una nueva unidad familiar
- ☐ Mi vivienda actual es inadecuada (poca superficie, mal estado, ruina)
- ☐ Inseguridad (pendiente de desahucio, sin contrato de arrendamiento)
- ☐ Necesidad de vivienda adaptada
- ☐ Otros motivos

2-CALIFIQUE SU GRADO DE NECESIDAD PARA ACCEDER A UNA PRIMERA VIVIENDA:

- ☐ Mucha necesidad
- ☐ Bastante necesidad
- ☐ Alguna necesidad
- ☐ Ninguna necesidad

3-TENIENDO EN CUENTA SUS POSIBILIDADES ECONÓMICAS, ¿CUÁL ES EL RÉGIMEN DE ACCESO A LA VIVIENDA QUE MÁS SE ADAPTA A SUS POSIBILIDADES?

- ☐ En alquiler
- ☐ En alquiler con opción a compra
- ☐ En propiedad

4- ¿CANTIDAD MÍNIMA DE DORMITORIOS QUE NECESITA EN SU FUTURA VIVIENDA?

- ☐ 1 ó 2
- ☐ 2 ó 3
- ☐ 3 ó 4
- ☐ Más de 4

5- ¿MARQUE, EN SU CASO, SI PERTENECE USTED A ALGUNO DE ESTOS GRUPOS DE PROTECCIÓN:

- ☐ Jóvenes (menor de 35 años)
- ☐ Familias numerosas
- ☐ Personas con discapacidad
- ☐ Víctima de violencia de género
- ☐ Víctima de terrorismo
- ☐ Emigrante retornado
- ☐ Unidad familiar con personas en situación de dependencia
- ☐ Familia monoparental (integrada por padre o madre e hijos con los que convivan)

6- ¿CUÁNTO DINERO CREE QUE PODRÍA DESTINAR AL MES A LA COMPRA O ALQUILER DE VIVIENDA?

- ☐ Menos de 100 Euros
- ☐ De 101 a 240 Euros
- ☐ De 241 a 300 Euro
- ☐ De 301 a 450 Euros
- ☐ De 451 a 600 Euros
- ☐ De 601 a 750 Euros
- ☐ De 751 a 900 Euros
- ☐ De 901 a 1.200 Euros
- ☐ Más de 1.501 Euros
- ☐ No sabe/No contesta

7- APROXIMADAMENTE ¿A CUÁNTO ASCIENDE LA SUMA DE LOS INGRESOS TOTALES MENSUALES DE LAS PERSONAS QUE CONTRIBUIRÍAN AL PAGO DE LA VIVIENDA?

- ☐ Menos de 532 Euros/mes
- ☐ Entre 533 y 794 Euros/mes
- ☐ Entre 795 y 1.065 Euros/mes
- ☐ Entre 1066 y 1.598 Euros/mes
- ☐ Entre 1.599 y 2.132 Euros/mes
- ☐ Entre 2.133 y 2.666 Euros/mes
- ☐ Entre 2.667 y 3.199 Euros/mes
- ☐ Entre 3.200 y 3.732 Euros/mes
- ☐ Entre 3.733 y 4.264 Euros/mes
- ☐ No sabe/No contesta

8- ¿CUÁL ES EL PRECIO MÁXIMO AL QUE PODRÍA HACER FRENTE PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA?

- Hasta 72.000 Euros
- Entre 72.001 y 96.000 Euros
- Entre 96.001 y 120.000 Euros
- Entre 120.001 y 150.000 Euros
- Entre 150.001 y 180.000 Euros
- Entre 180.001 y 240.000 Euros
- Entre 240.001 y 300.000 Euros
- Entre 300.001 y 350.000 Euros
- Entre 350.001 y 450.000 Euros
- Entre 450.001 y 500.000 Euros
- Más de 500.000 Euros
- No sabe / No contesta

9- ¿CREE USTED QUE EN EL MERCADO DE MONTURQUE EXISTEN VIVIENDAS DE CARACTERÍSTICAS Y PRECIOS APROPIADOS A SUS NECESIDADES Y POSIBILIDADES ECONÓMICAS?

- Muchas viviendas
- Bastantes viviendas
- Pocas viviendas
- No existen

10-SEGÚN OPINIÓN ¿CUÁLES CREE QUE SON LAS PRINCIPALES SOLUCIONES AL PROBLEMA ACTUAL EN EL MUNICIPIO DE MONTURQUE? (Marcar 3 opciones como máximo)

- Hacer más viviendas protegidas
- Dar más ayudas a la compra de vivienda
- Favorecer la rehabilitación de viviendas antiguas desocupadas
- Fomentar el régimen de alquiler con rentas más baratas
- Facilitar la construcción de más viviendas en general
- Abaratar el precio del suelo
- Hacer que los pisos vacíos salgan al mercado
- Otras medidas (especificar)
- No sabe / No contesta

11- ¿CUÁL ES SU GRADO DE ACUERDO CON QUE SE CONSTRUYAN LA MAYORÍA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER?

- Totalmente de acuerdo
- Bastante de acuerdo
- Bastante en desacuerdo
- Totalmente en desacuerdo
- No sabe/No contesta

12- IDENTIFIQUE ¿CUÁL ES SU ESTADO CIVIL?

- Soltero/a
- Casado/a
- Pareja de hecho
- Separado/a, Divorciado/a
- Viudo/a

13- ¿CUÁL ES SU NACIONALIDAD?

- Española
- Ciudadano de la Unión Europea
- Ciudadano No Unión Europea

14- COMPOSICIÓN FAMILIAR. ¿CUAL ES EL NÚMERO DE MIEMBROS DE SU UNIDAD FAMILIAR?

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5 o más

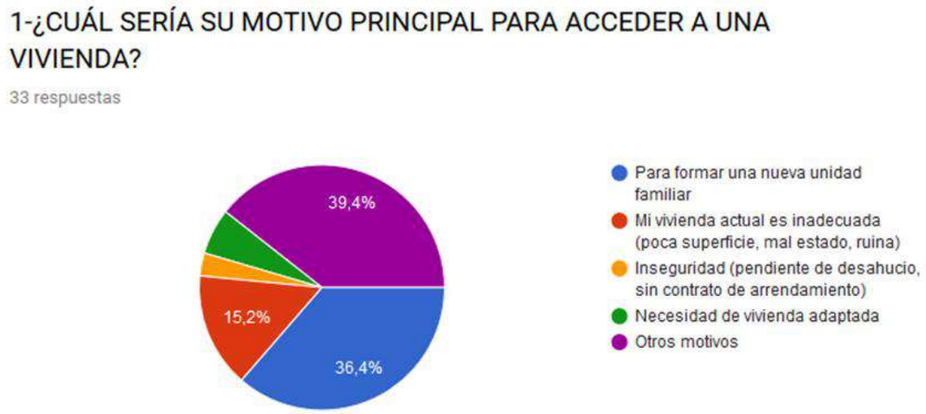
15- ¿SE ENCUENTRA INSCRITO/A EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DEL MUNICIPIO DE MONTURQUE?

- Sí
- No ahora, pero sí deseo hacerlo
- No

16- SUGERENCIAS AL PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DE MONTURQUE: ¿QUIERE QUE RECOJAMOS LAS OBSERVACIONES O ALTERNATIVAS SIGUIENTES...?

17- CONTACTO. SI DESEA QUE CONTACTEMOS CON USTED Y LE ENVIEMOS POR CORREO ELECTRÓNICO INFORMACIÓN Y DESEA ACCEDER A LA RED SOCIAL DEL AYUNTAMIENTO, INDIQUE SU CORREO ELECTRÓNICO Y/O PERFIL FACEBOOK:

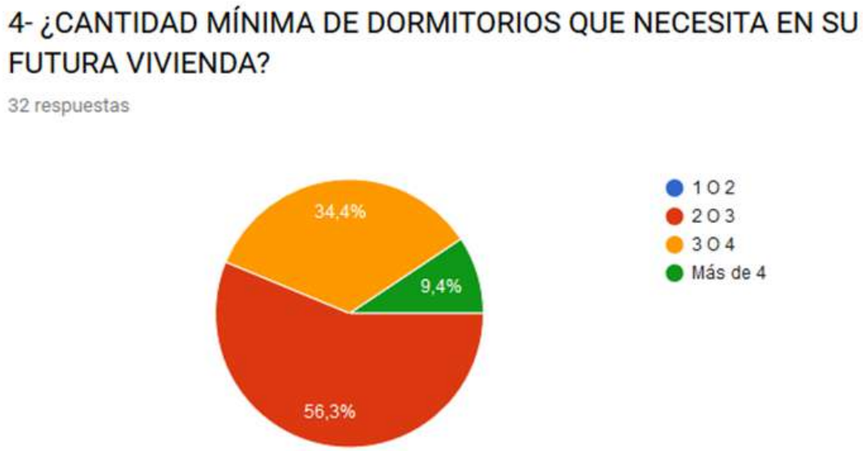
DISTRIBUCIÓN GRÁFICA DE RESULTADOS



El 36,4% de los encuestados necesita una vivienda para formar un nuevo hogar. El 15,2% tienen viviendas inadecuadas, con necesidad de rehabilitación y adecuación.

Dividido el gráfico en cuatro sectores, se aprecia mayoritariamente la opción de “Bastante necesidad” en el 42,4%. Un 15,2% de los encuestados selecciona la opción de “Ninguna necesidad”. En resumen, un 84,8% tienen necesidad de vivienda.

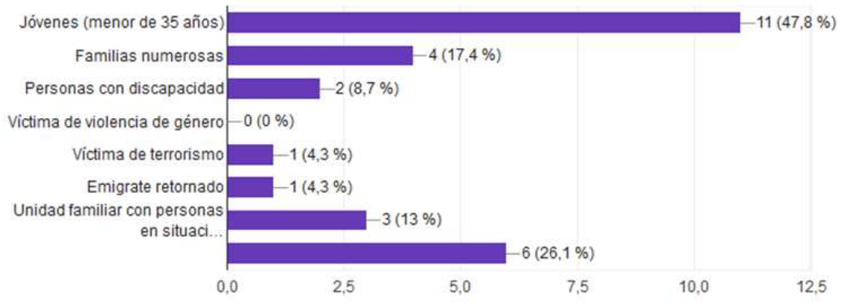
El régimen de tenencia preferida es la adquisición de vivienda en propiedad con un 51,5% La segunda opción elegida es el alquiler con opción a compra un 39,4% de los encuestados. La opción menos deseada, el alquiler, con un 9,1%.



Más demandada la “vivienda de 2 a 3 dormitorios” con un 56,3%, seguido de las “vivienda de 3 a 4 dormitorios”, 34,4%. Viviendas de más de 4 dormitorios 9,4%, No hay respuestas recogidas para viviendas de 1 a 2 dormitorios.

5- ¿ MARQUE, EN SU CASO, SI PERTENECE USTED A ALGUNO DE ESTOS GRUPOS DE PROTECCIÓN:

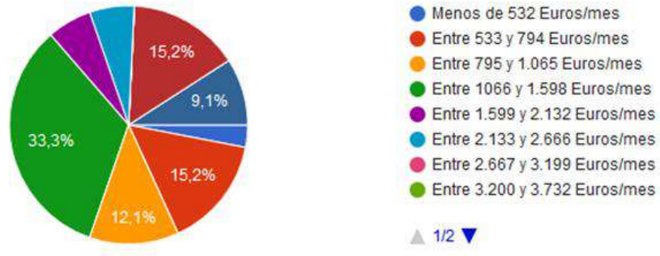
23 respuestas



Las necesidades de vivienda según características familiares: el grupo más numeroso “Jóvenes menores de 35 años” 47,8% seguido de familias con personas en situación de dependencia, familias monoparentales y familias numerosas. Viviendas adaptadas, sin especificar el tipo de discapacidad, el 8,7%

7- APROXIMADAMENTE ¿A CUÁNTO ASCIENDE LA SUMA DE LOS INGRESOS TOTALES MENSUALES DE LAS PERSONAS QUE CONTRIBUIRÍAN AL PAGO DE LA VIVIENDA?

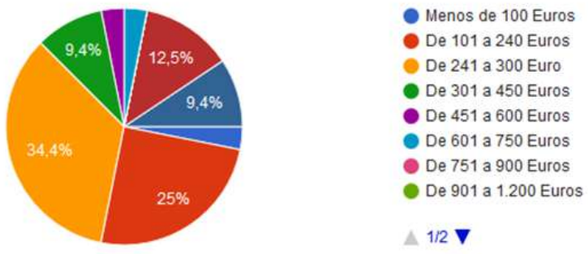
33 respuestas



Valoración de ingresos familiares mensuales para acceso a vivienda: El 9,1 % cuenta con ingresos inferiores a 532 euros/mes. El 33,3% de personas contaría con un máximo 1.598€; 15,2% con ingresos no superiores 794€ y 15,2% para máximo de 1065€.

6-¿CUÁNTO DINERO CREE QUE PODRÍA DESTINAR AL MES A LA COMPRA O ALQUILER DE VIVIENDA?

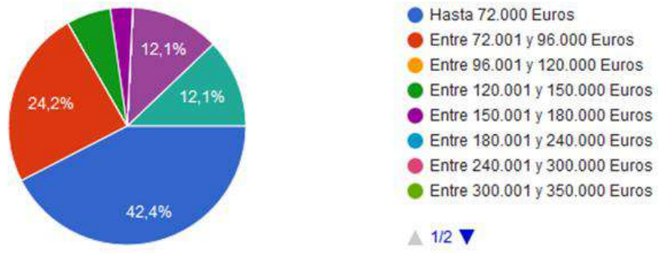
32 respuestas



La disposición económica mensual de los encuestados: El 25% no podrán destinar más de 240€ mensuales y un 34,4% los encuestados no podrán superar los 300€

8-¿CUÁL ES EL PRECIO MÁXIMO AL QUE PODRÍA HACER FRENTE PARA LA ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA?

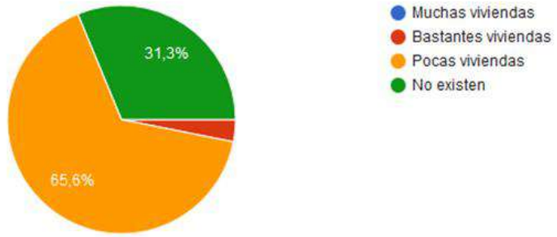
33 respuestas



El 42,4% de los encuestados podrían hacer frente a los pagos siempre que la vivienda no costase más de 72.000€, seguidos del 24,2% que ponen el tope en 96.000€. El resto, aunque mínimo, llegarían hasta los 300.000€

9-¿CREE USTED QUE EN EL MERCADO DE MONTURQUE EXISTEN VIVIENDAS DE CARACTERÍSTICAS Y PRECIOS APROPIADOS A SUS NECESIDADES Y POSIBILIDADES ECONÓMICAS?

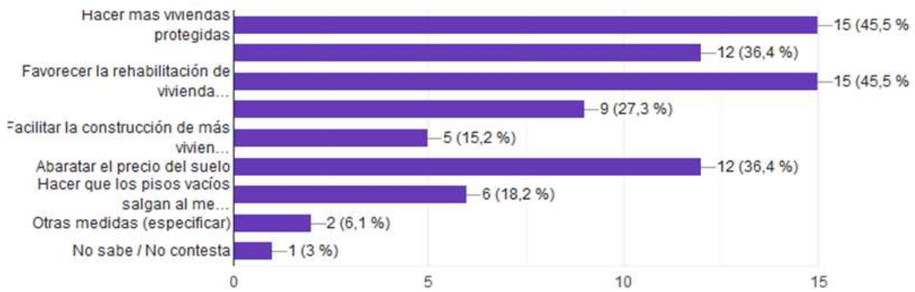
32 respuestas



Creen que existen pocas viviendas apropiadas a precios asequibles el 65,6% de los encuestados y el 31,3% opinan que no existen. Solo un reducido grupo opina que hay bastantes viviendas

10-SEGÚN OPINIÓN ¿CUÁLES CREE QUE SON LAS PRINCIPALES SOLUCIONES AL PROBLEMA ACTUAL EN EL MUNICIPIO DE MONTURQUE? (Marcar 3 opciones como máximo)

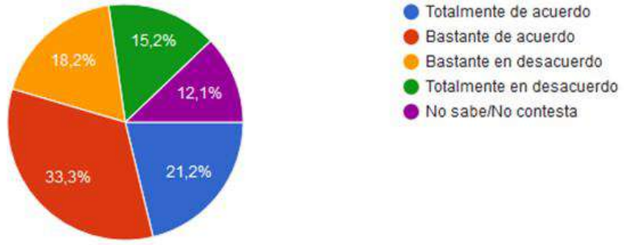
33 respuestas



Las soluciones al problema de la vivienda en Monturque, según los encuestados con 45,5% es “hacer más viviendas protegidas” y “favorecer la rehabilitación”, seguidos del 36,4% “Abaratar la vivienda”, “Dar más ayudas al comprador” y el fomento del régimen de arrendamiento con precios más económicos y que disminuya el coste del crédito hipotecario.

11-¿CUÁL ES SU GRADO DE ACUERDO CON QUE SE CONSTRUYAN LA MAYORÍA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN RÉGIMEN DE ALQUILER?

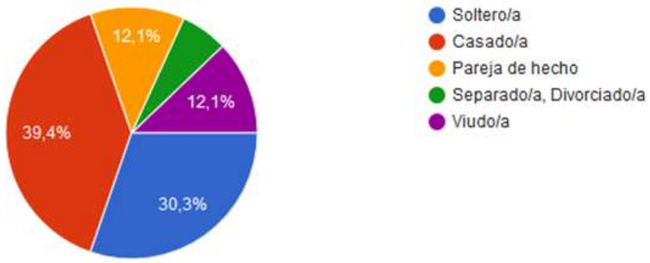
33 respuestas



Mayoritariamente, 1/3 de los encuestados, están bastante a favor de la construcción de vivienda protegida en régimen de alquiler, incluso un 21,2% además están totalmente de acuerdo. Sin embargo, un 15,20 % no desea este régimen

12- IDENTIFIQUE ¿CUÁL ES SU ESTADO CIVIL?

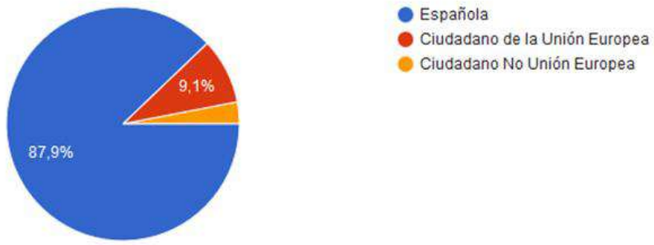
33 respuestas



El estado civil de los encuestados: 39,4% casados, seguidos de un 30,3% solteros dispuestos a emanciparse. Solo un 6,1% sería divorciados o separados.

13- ¿CUÁL ES SU NACIONALIDAD?

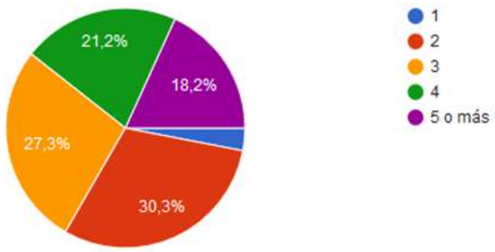
33 respuestas



La nacionalidad de los encuestados mayoritariamente es la española, un 87,9%, seguidos de un 9,1% que pertenecen a la UE y un 3% que no son ciudadanos de la UE.

14- COMPOSICIÓN FAMILIAR. ¿CUAL ES EL NÚMERO DE MIEMBROS DE SU UNIDAD FAMILIAR?

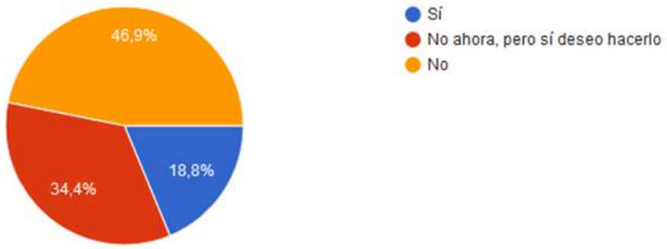
33 respuestas



Las unidades familiares predominantes cuentan con 2 o 3 componentes (57,6%), y con 4, 5 o más miembros son el 39,4%. El 3% correspondería a unidades familiares con solo 1 miembro.

15-¿SE ENCUENTRA INSCRITO/A EN EL REGISTRO DE DEMANDANTES DEL MUNICIPIO DE MONTURQUE?

32 respuestas



Solo un 18,8 % declaran estar en el Registro, mientras la mitad de los encuestados dicen que no se encuentran inscritos en dicho Registro de demandantes.

16- SUGERENCIAS AL PLAN DE VIVIENDA Y SUELO DE MONTURQUE: ¿QUIERE QUE RECOJAMOS LAS OBSERVACIONES O ALTERNATIVAS SIGUIENTES.....?

10 respuestas

Si

Que se pongan a la venta viviendas de Proteccion oficial

Actualmente hay muchos jóvenes en situación de alquiler, porque no tienen acceso a préstamos ni ayudas con los que poder adquirir una vivienda, acomodándose en un lugar que no llegará a ser su hogar, yo formo parte de esos jóvenes que desean adquirir una vivienda en la que situar su hogar y poder formar su propia familia. Si todos los jóvenes que no tenemos trabajo fijo, pero aún así nos buscamos la vida mes a mes para pagar el alquiler, tuviésemos una ayuda o la posibilidad de acceder a una vivienda de protección oficial en régimen de alquiler con derecho a compra sería un gran impulso e impediría que muchos nos tuviésemos que ir del pueblo.

17: SE LE PIDE, AL ENCUESTADO AUTORIZACIÓN PARA MANTENERLE INFORMADO PVSM MONTURQUE por medio de su correo electronico, que facilita el 99% de los encuestados.

III. ANEXO 2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

ANEXO 2. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

PARTICIPACIÓN CIUDADANA

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

- Los ciudadanos conozcan, hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan.
- El Plan atienda las problemáticas esenciales para la población.
- Los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

En virtud del Plan de Comunicación y Participación se ha puesto en marcha una primera fase, de aproximación diagnóstica y divulgación, que se inicia antes de la aprobación inicial del PMVS

FASE PRIMERA: APROXIMACIÓN DIAGNÓSTICA Y DIVULGACIÓN

Por el Ayuntamiento, desde el inicio, se ha transmitido a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de comunicación que se han visto más adecuadas y con un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación.

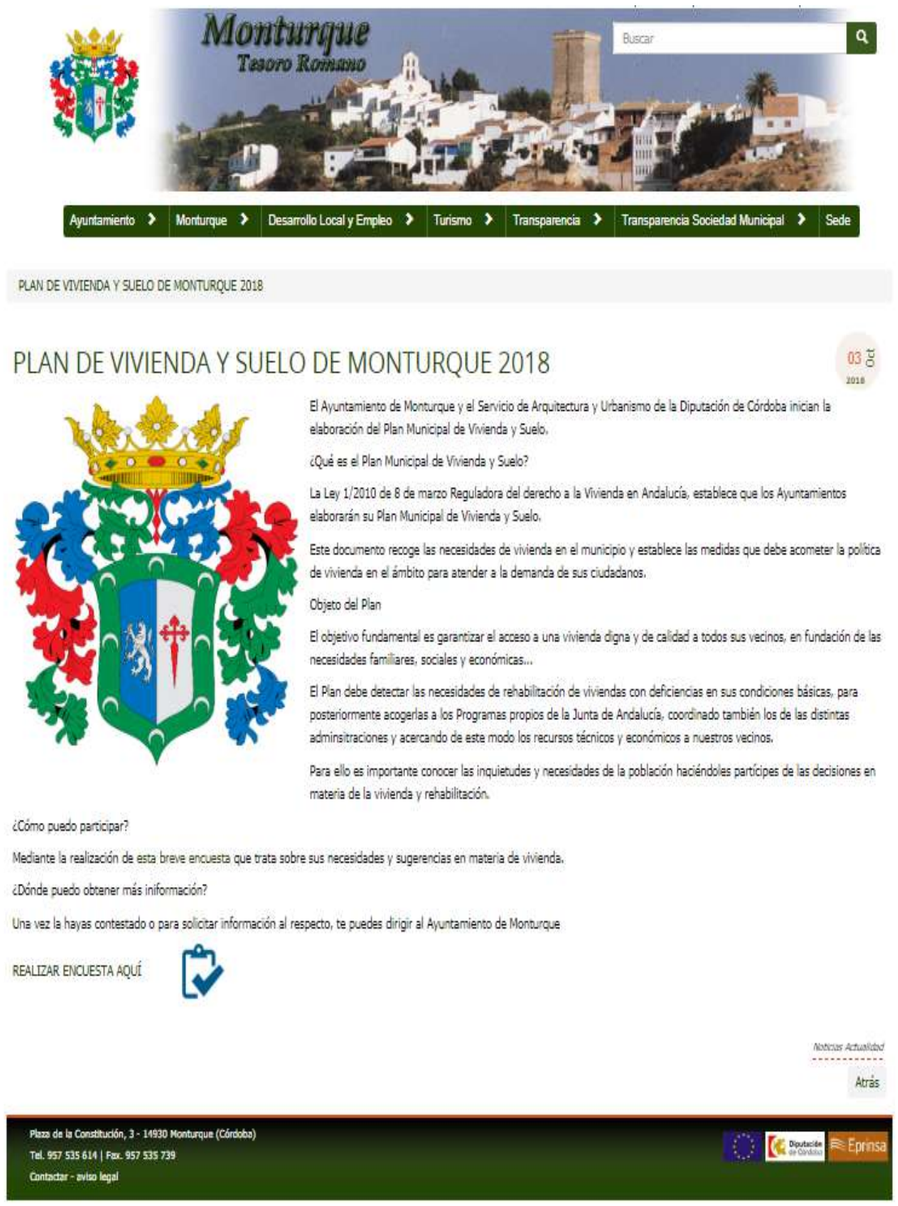
En un apartado específico en la WEB municipal se cuelga información del PMVS, desde donde se ha podido cumplimentar una encuesta *on line* sobre demanda de vivienda, y se han recogido las sugerencias ciudadanas en materia de vivienda.

Las sucesivas novedades se podrán incluir en la WEB y en la PÁGINA FACEBOOK del Ayuntamiento de Monturque.

Un informativo local se han hecho eco igualmente de la elaboración y de la necesidad del debate compartido del Plan de Municipal.

Se ha celebrado una jornada de participación ciudadana en el municipio donde se ha dado a conocer el diagnóstico y se ha realizado un debate con reflexiones y aportaciones colectivas de los asistentes.

Dicha jornada se colgará en la PAGINA WEB municipal.



PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN

De forma sintética se expresa el conjunto de acciones del Plan.

P-1. ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS

Nº 1. DIFUSIÓN DEL INICIO DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN	
Descripción	Presentación de inicio de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (televisión, prensa, etc.) para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población
Responsables	Alcaldía, Área Municipal y Gabinete de Prensa y Consultora FRATRIBUS
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales y televisión local
Fecha/ plazos	La divulgación se realiza en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento
Recursos y materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios. Se realizó con el apoyo de herramientas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación. Redes sociales
Observaciones	Coste municipal: recursos propios. Medios de comunicación, web.

Nº 2. ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación a través del sitio web del Ayuntamiento, desde donde rellenar de forma online la encuesta. Serie de preguntas muy simples cuya evaluación se incluirá en el informe del Plan de Comunicación y del documento para aprobación definitiva.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar los 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	Consultora FRATRIBUS
Audiencia objetivo	Demandantes potenciales de vivienda. Población en general.
Fecha/ plazo	Se ha ejecutado 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. Informático.
Canales de comunicación	Encuesta online en la página web municipal Medios de comunicación Redes sociales
Observaciones	Coste municipal: recursos propios para su difusión, recogida de datos, impresión de las encuestas y creación de la base de datos.

P-2. ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL

Previas a la Aprobación Inicial.

Nº 3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y Estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (prensa, televisión, etc.) 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. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y suelo en el municipio.
Responsables	Alcaldía, Área Municipal y Gabinete de Prensa. Consultora FRATRIBUS
Audiencia objetivo	La ciudadanía del municipio en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales y televisión local
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 materiales y	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento. Se realizará con el apoyo de herramientas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de comunicación	Página web municipal Nota de prensa Medios de comunicación. Redes sociales
Observaciones	Coste municipal: recursos propios. Medios de comunicación.

Nº 4. JORNADA DE PRESENTACIÓN DEL PLAN DE VIVIENDA	
Descripción	Jornada Participativa en la que se expone el PMVS presentada por e la Alcaldesa y/o por el Diputado del Organismo Provincial, en su caso. Con exposición técnica realizada por los técnicos de la admón. y/o de la consultora con una presentación para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. Debates y propuestas en una actividad participativa.
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	Alcaldía y Área de Vivienda del Organismo provincial. Consultora FRATRIBUS
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha y plazo,	Se pueden proponer en dos momentos: Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado el documento. Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS. (Asimismo puede agruparse a las que se realicen en otros municipios de la Coamrca)
Recursos y materiales	La presentación se preparará de forma conjunta entre la Sección de Vivienda de la Diputación provincial y os redactores del Plan.
Canales de comunicación	Notas de prensa Medios de comunicación Redes sociales
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación.

P-3. ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA

Nº. 5. PRESENTACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción	Presentación de la Alcaldesa 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	Alcaldía y Áreas Municipal y Provincial.
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/ plazo	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Acto municipal de rueda de prensa.
Recursos materiales	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento, que aportará los medios necesarios.
Canales de comunicación	Nota de prensa Medios de comunicación Redes sociales
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias a, costa del municipio, de divulgación, como dípticos, folletos, carteles, etc.

P-5. RESULTADO DEL PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

No se han presentado alegaciones con posterioridad a su aprobación inicial el 18 de noviembre de 2019.

P-6. REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE

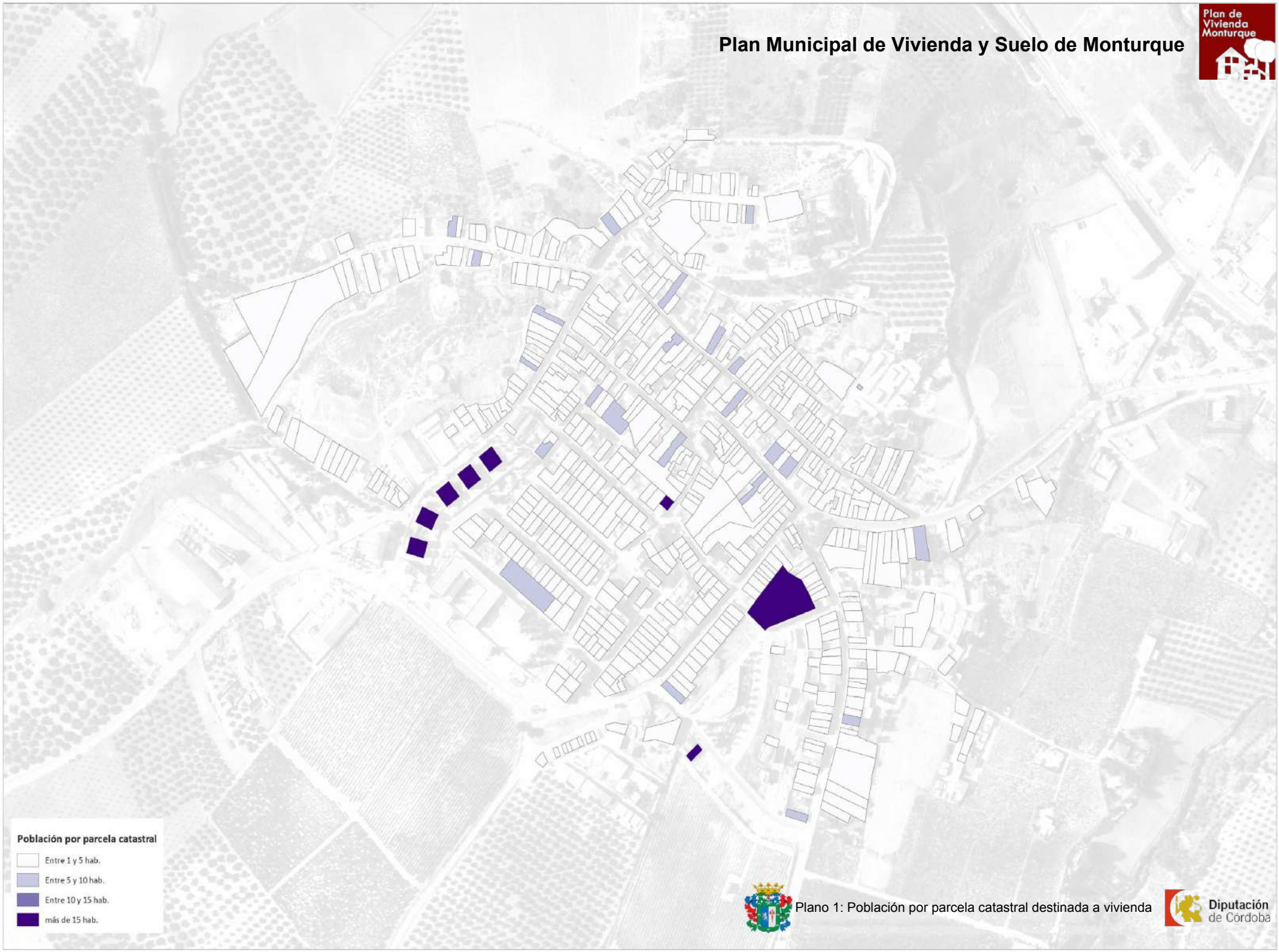
Una vez se apruebe por el Pleno municipal se remitirá al órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe preceptivo no vinculante.

P-7. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA

A través del municipio se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación y su desarrollo durante la vigencia del Plan.

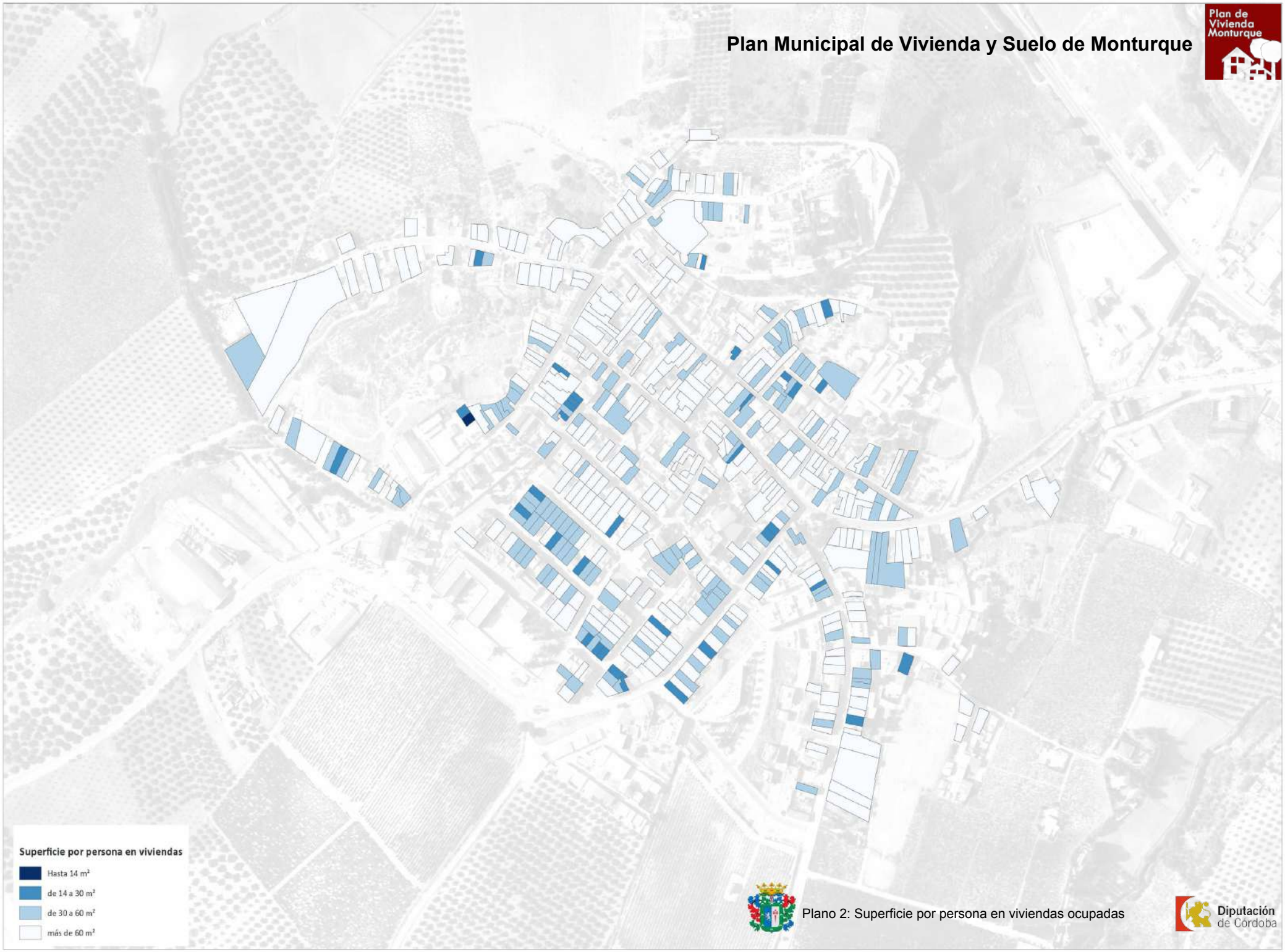
IV. PLANOS

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque



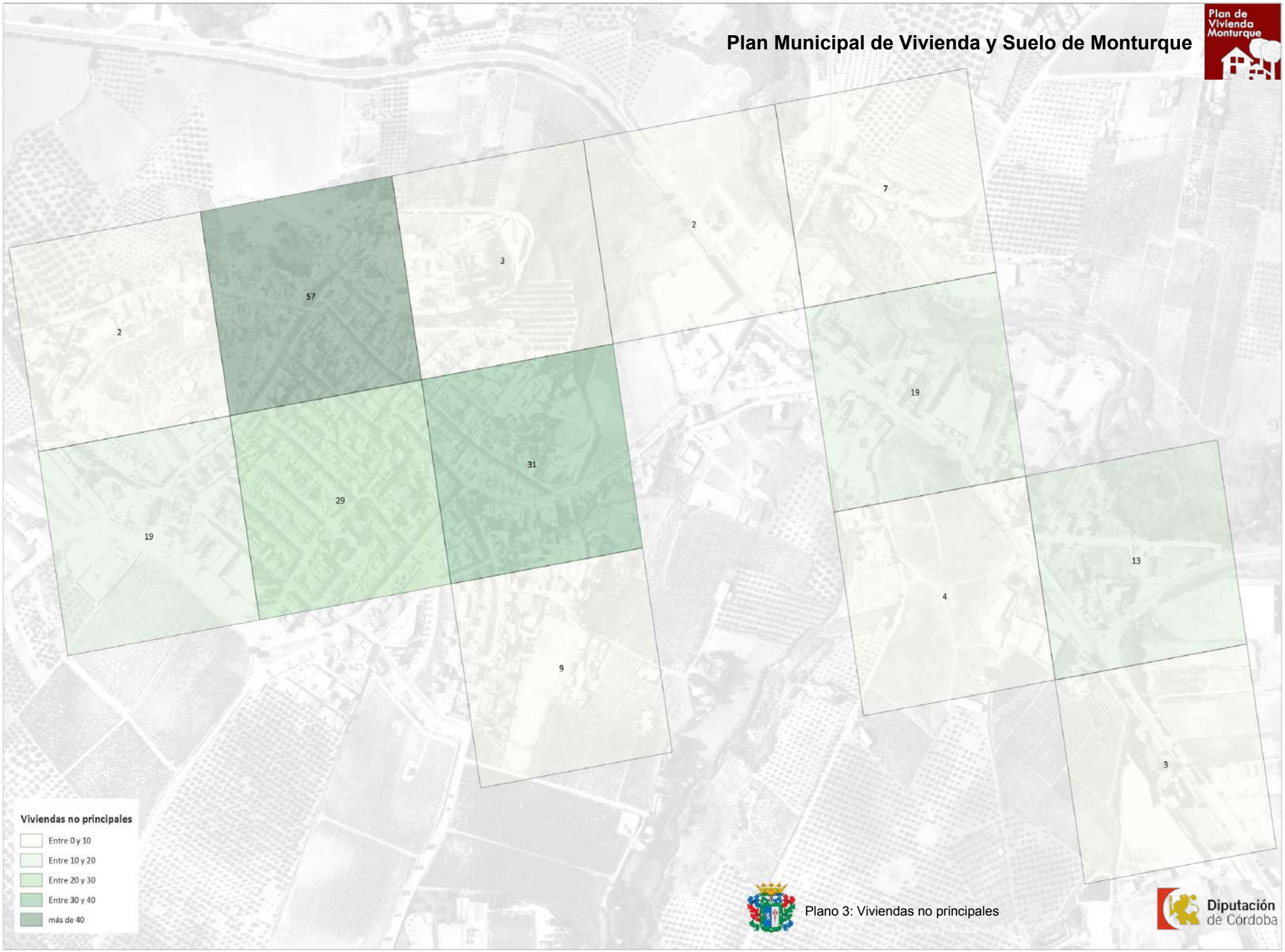
Plano 1: Población por parcela catastral destinada a vivienda

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque



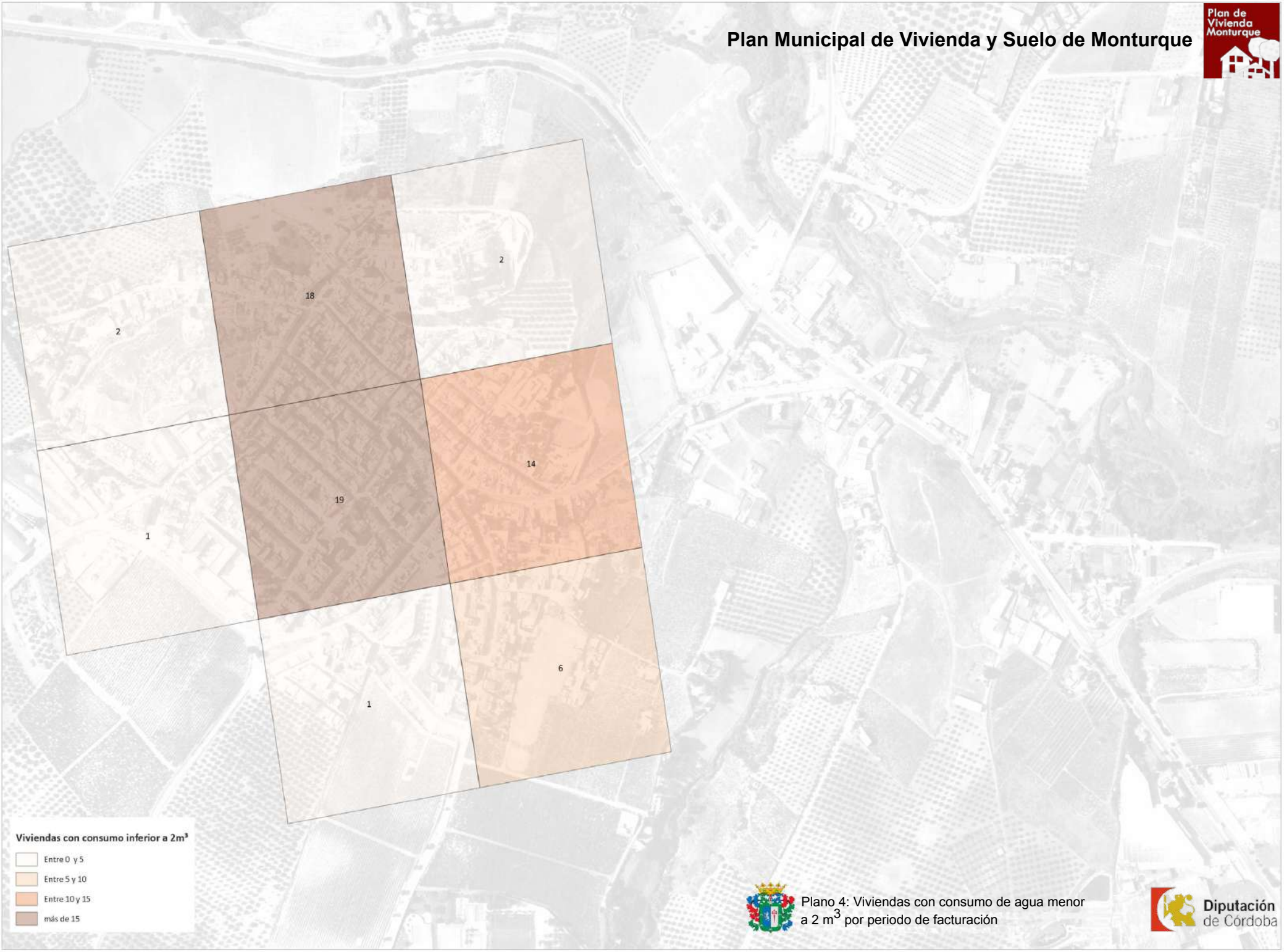
Plano 2: Superficie por persona en viviendas ocupadas

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque

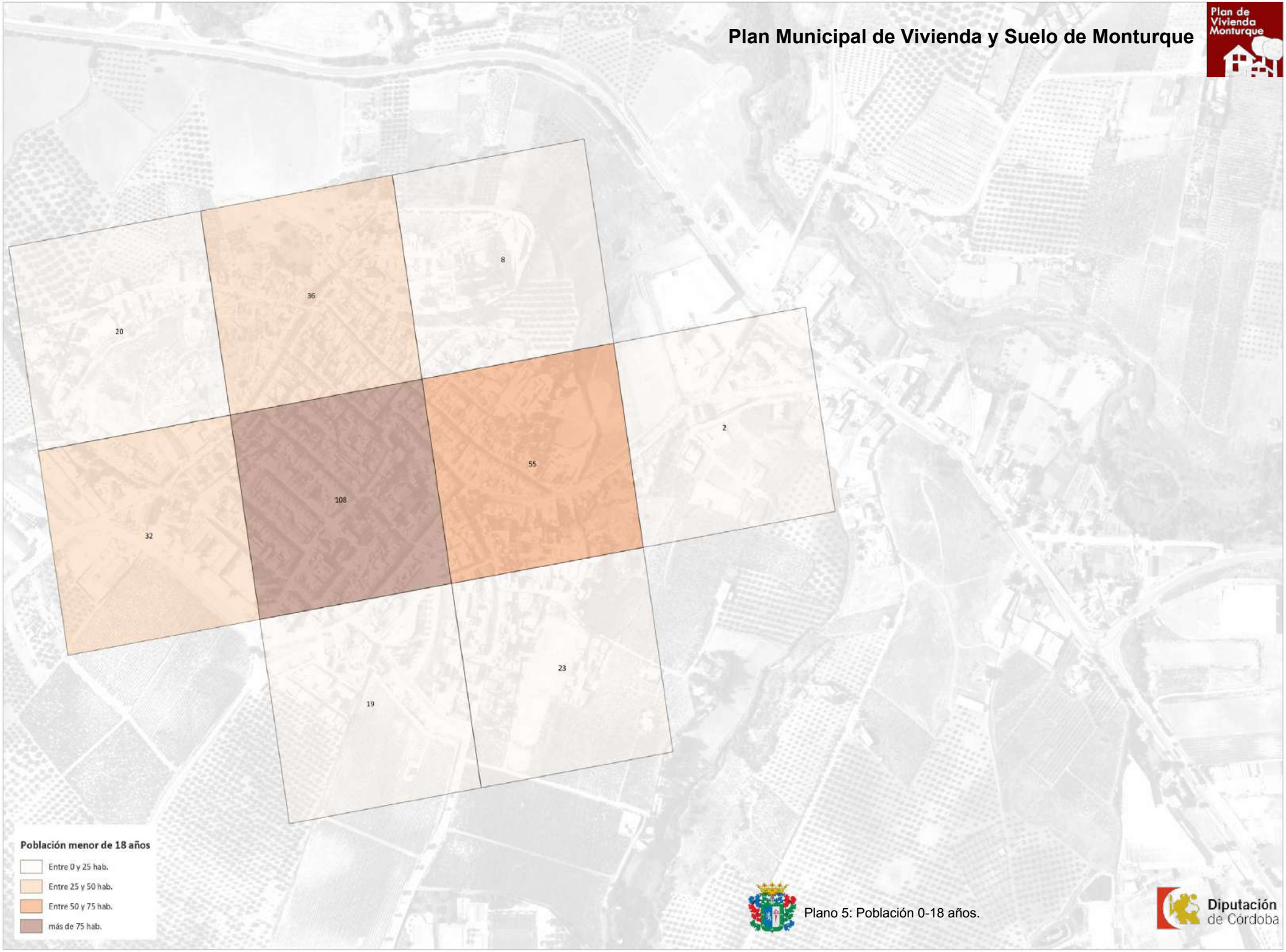


Plano 3: Viviendas no principales

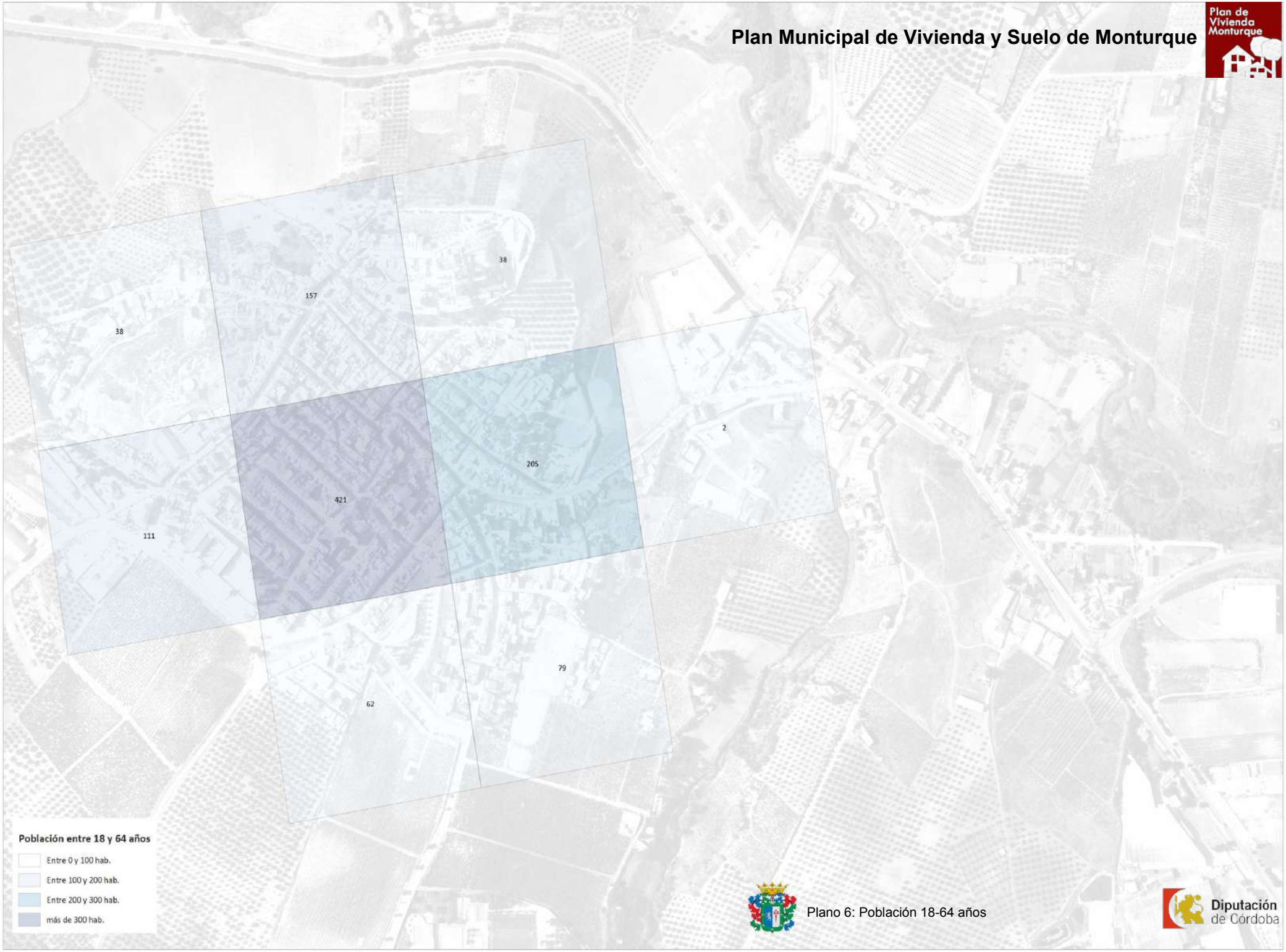
Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque



Plano 4: Viviendas con consumo de agua menor a 2 m^3 por periodo de facturación

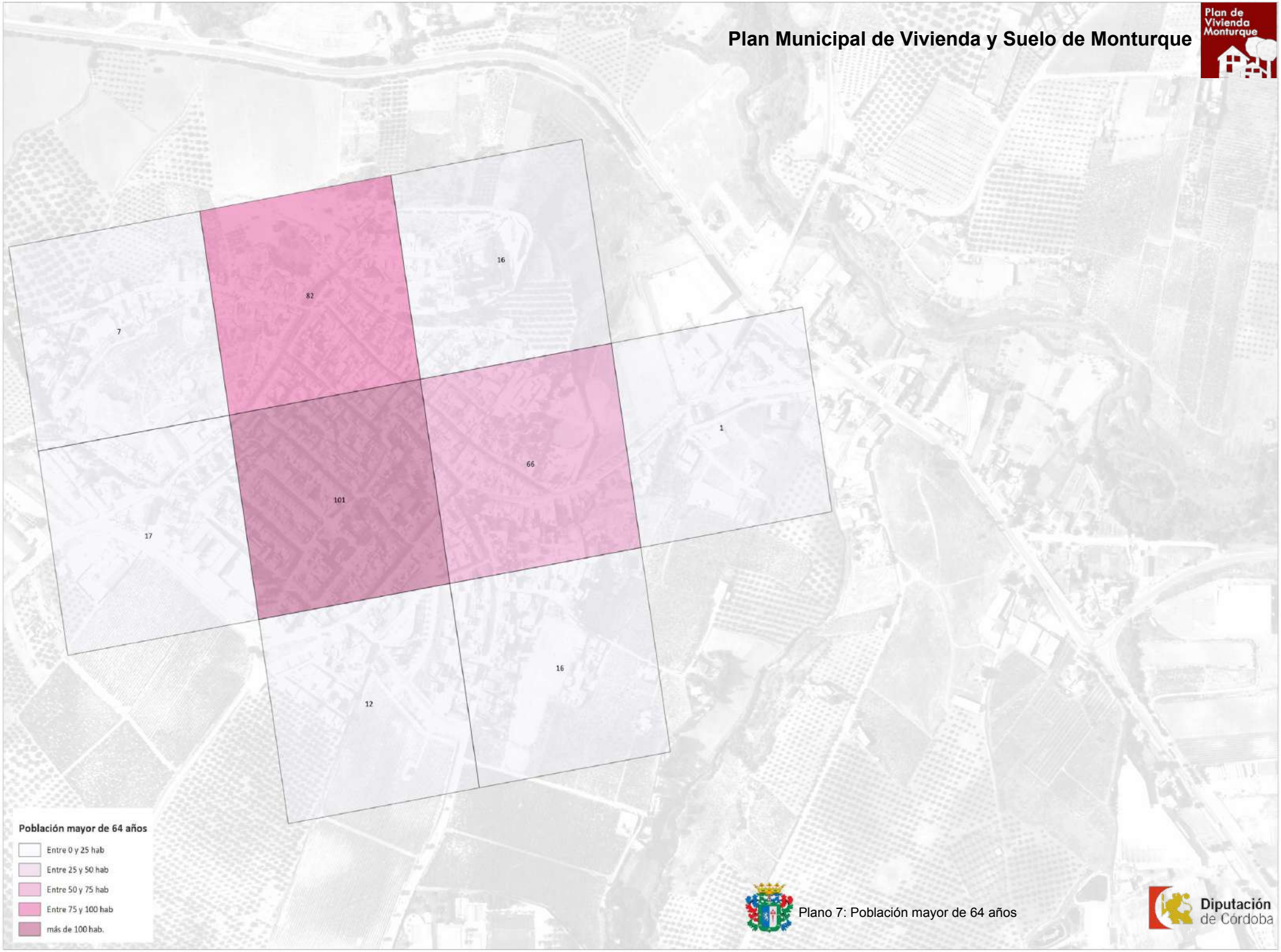


Plano 5: Población 0-18 años.

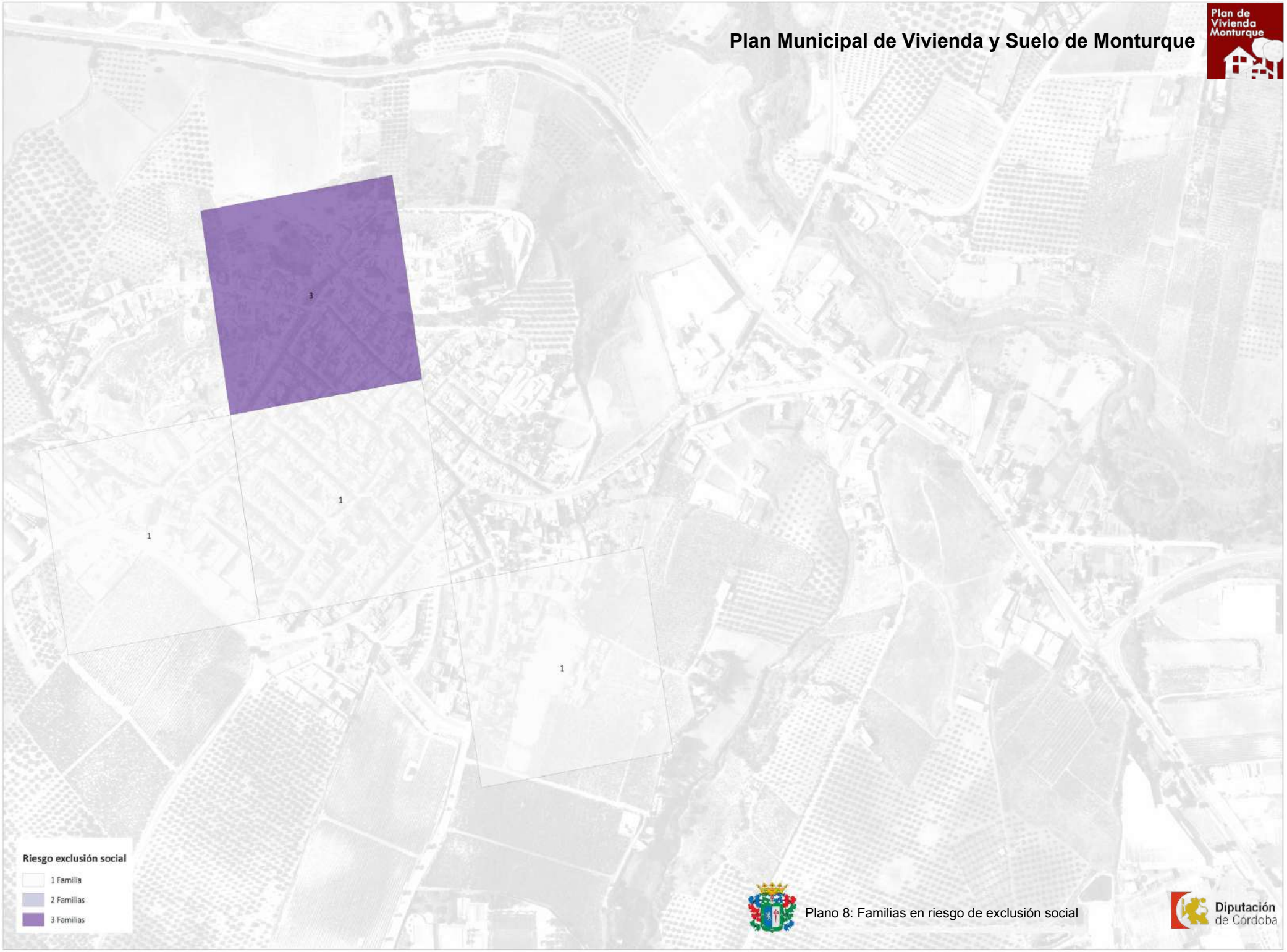


Plano 6: Población 18-64 años

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque

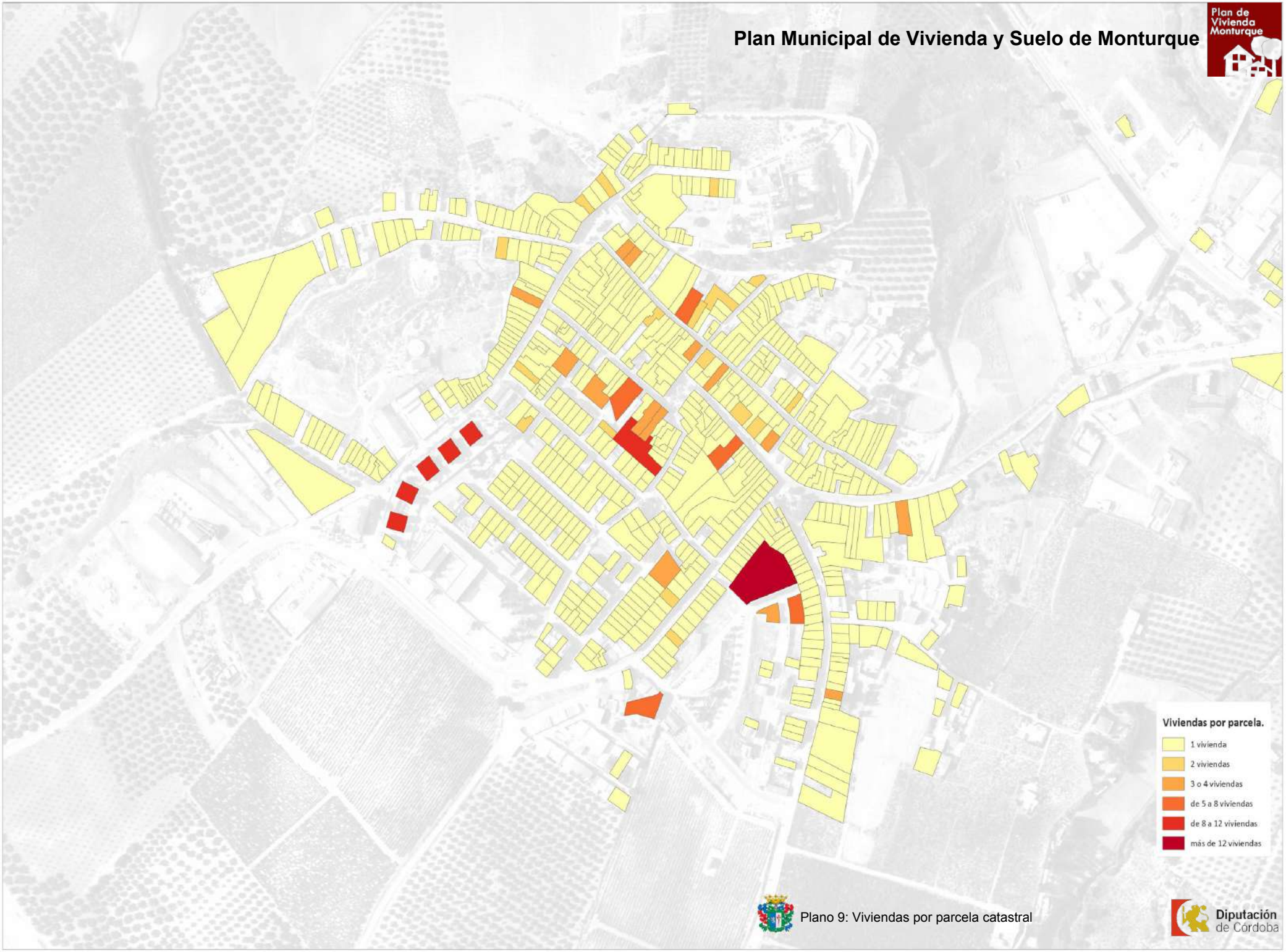


Plano 7: Población mayor de 64 años

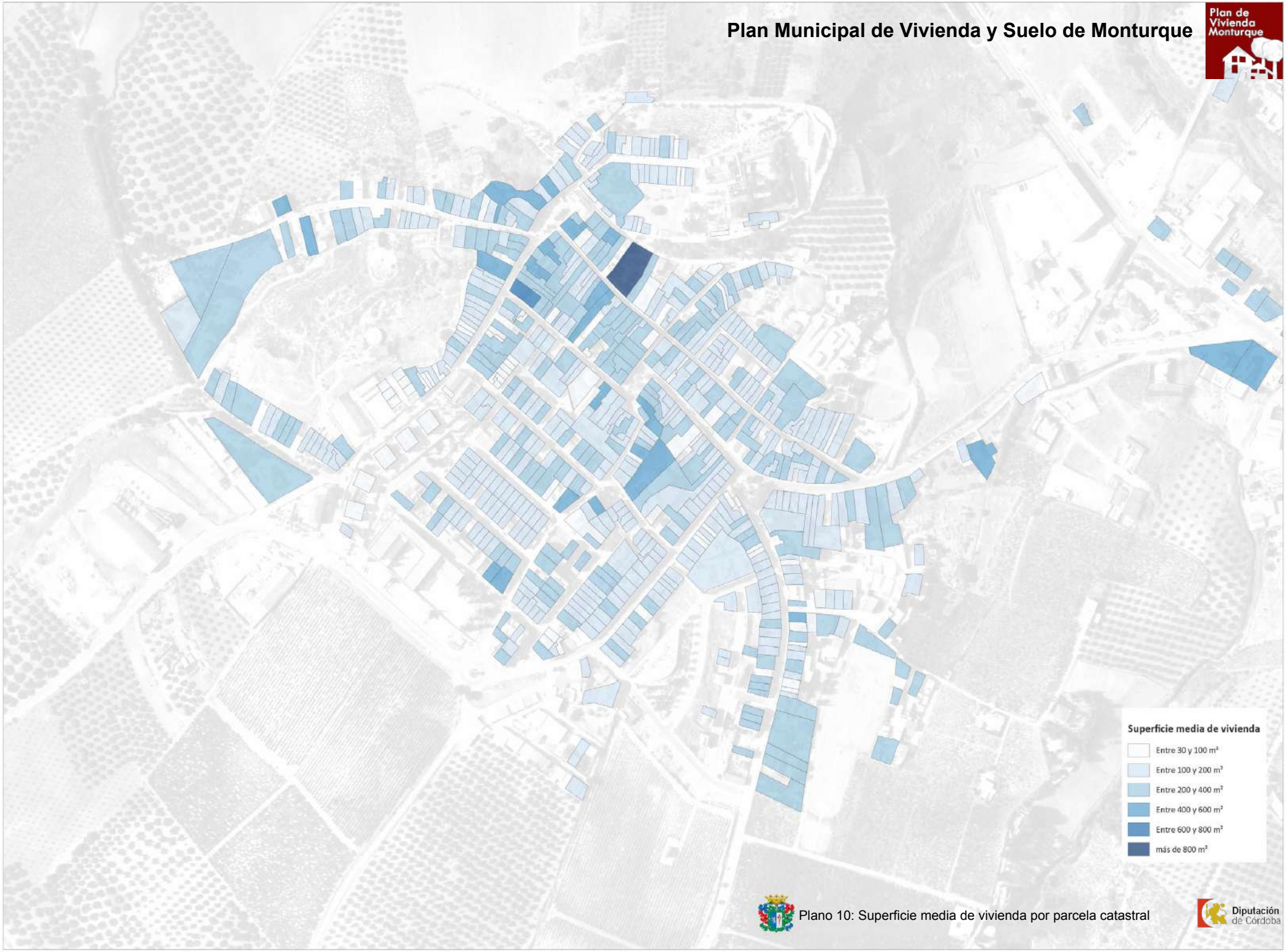


Plano 8: Familias en riesgo de exclusión social

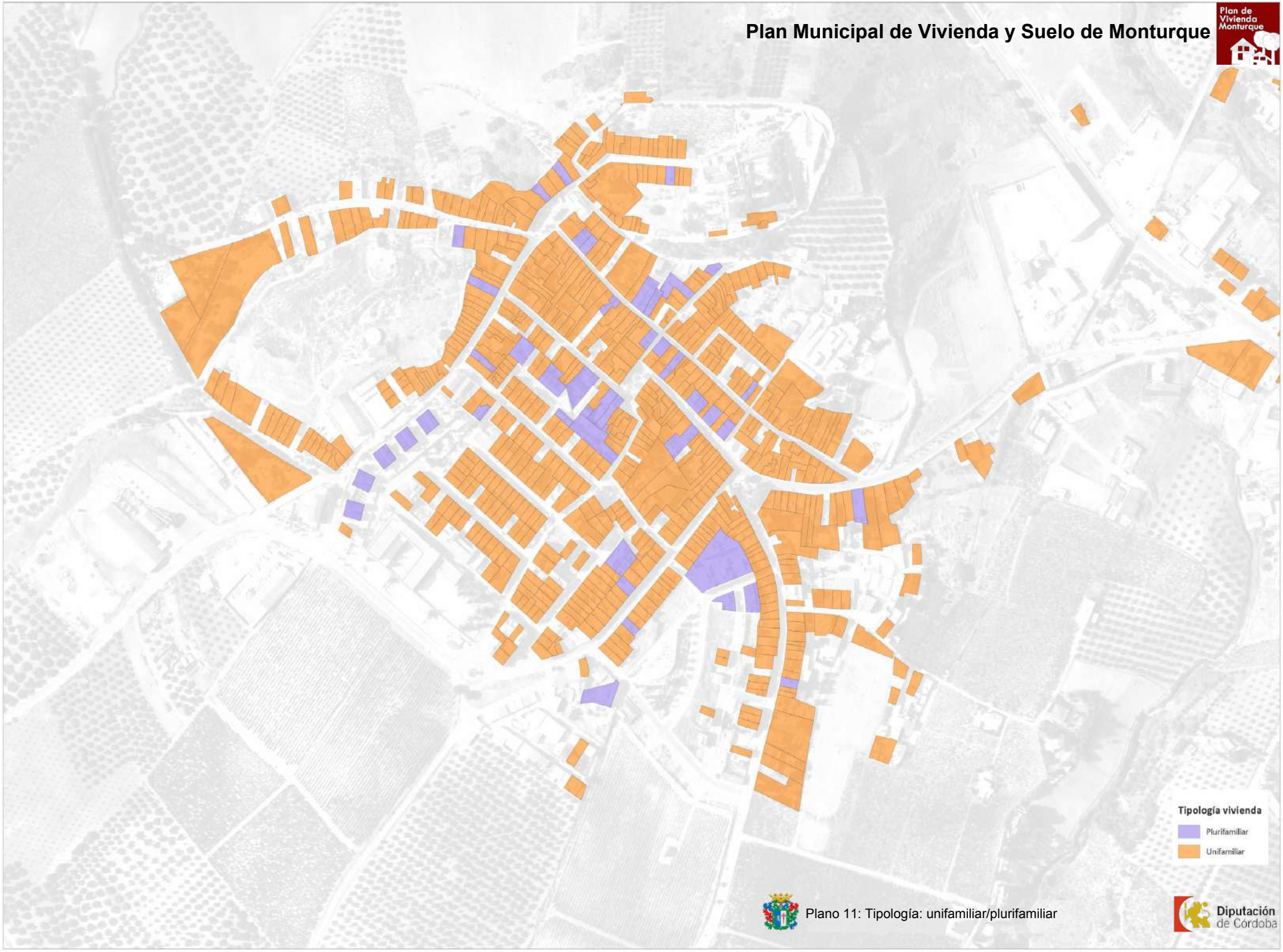
Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque



Plano 9: Viviendas por parcela catastral



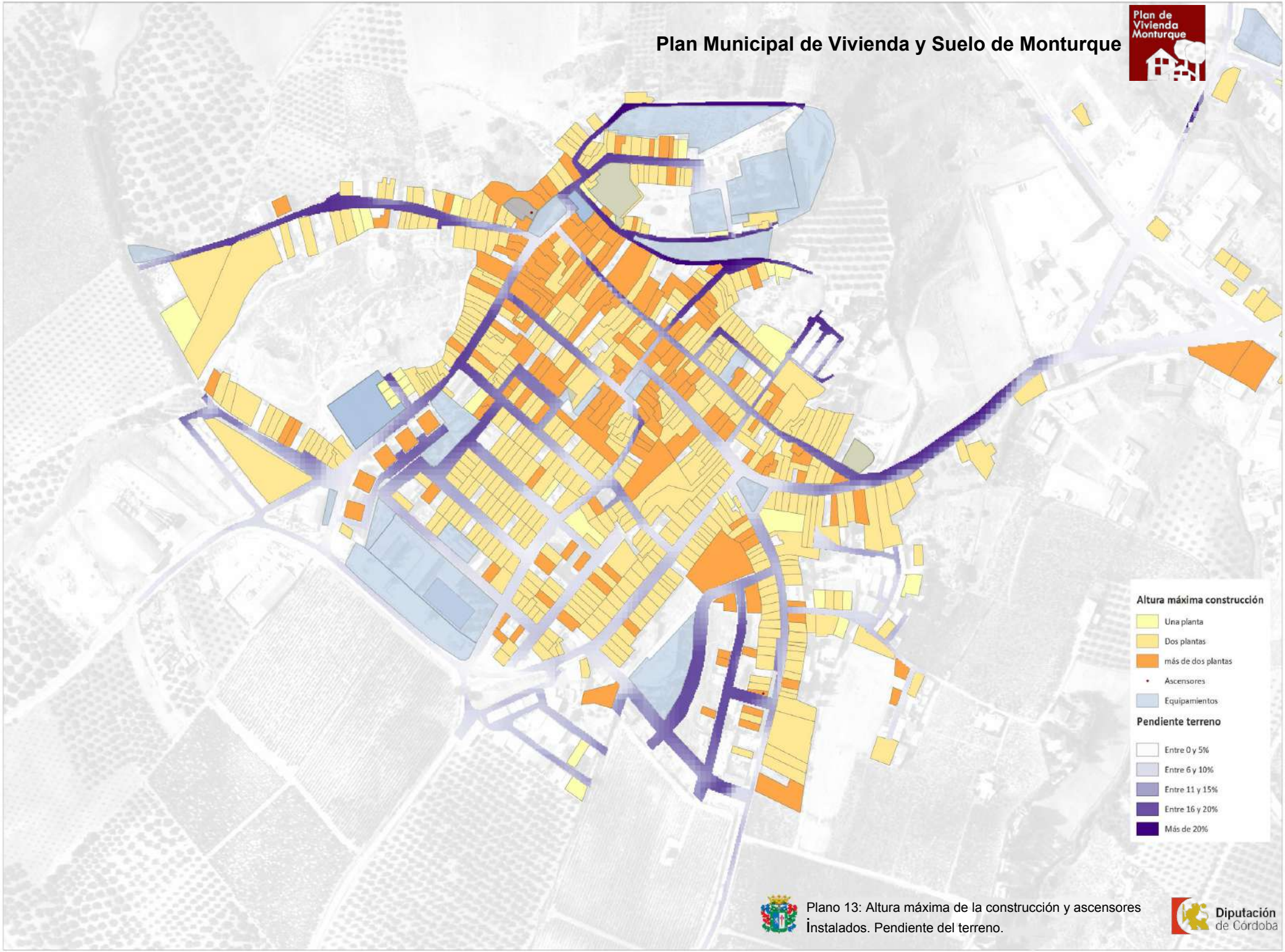
Plano 10: Superficie media de vivienda por parcela catastral



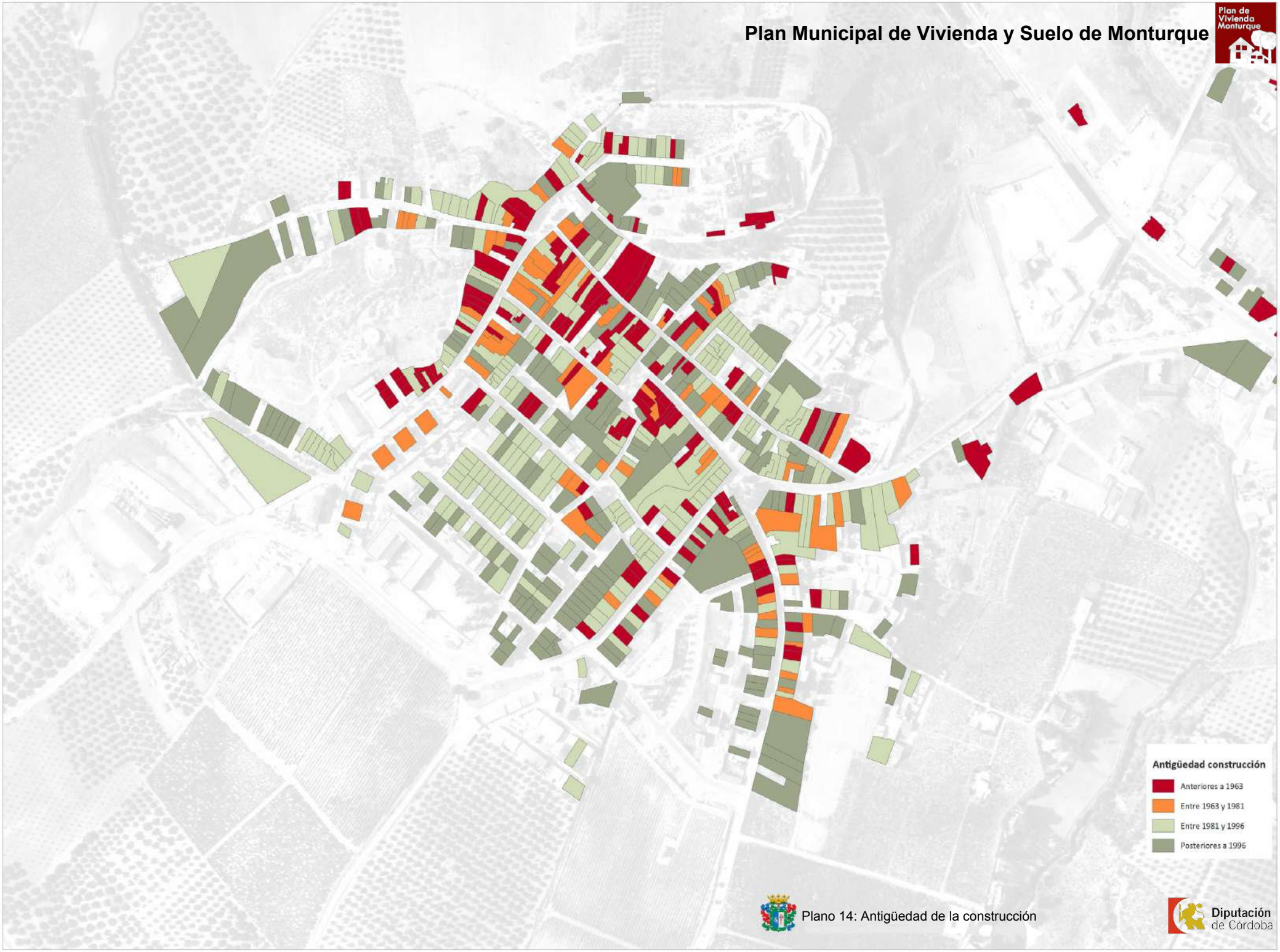
Plano 11: Tipología: unifamiliar/plurifamiliar

Plano 12: Edificios plurifamiliares anteriores a 1963

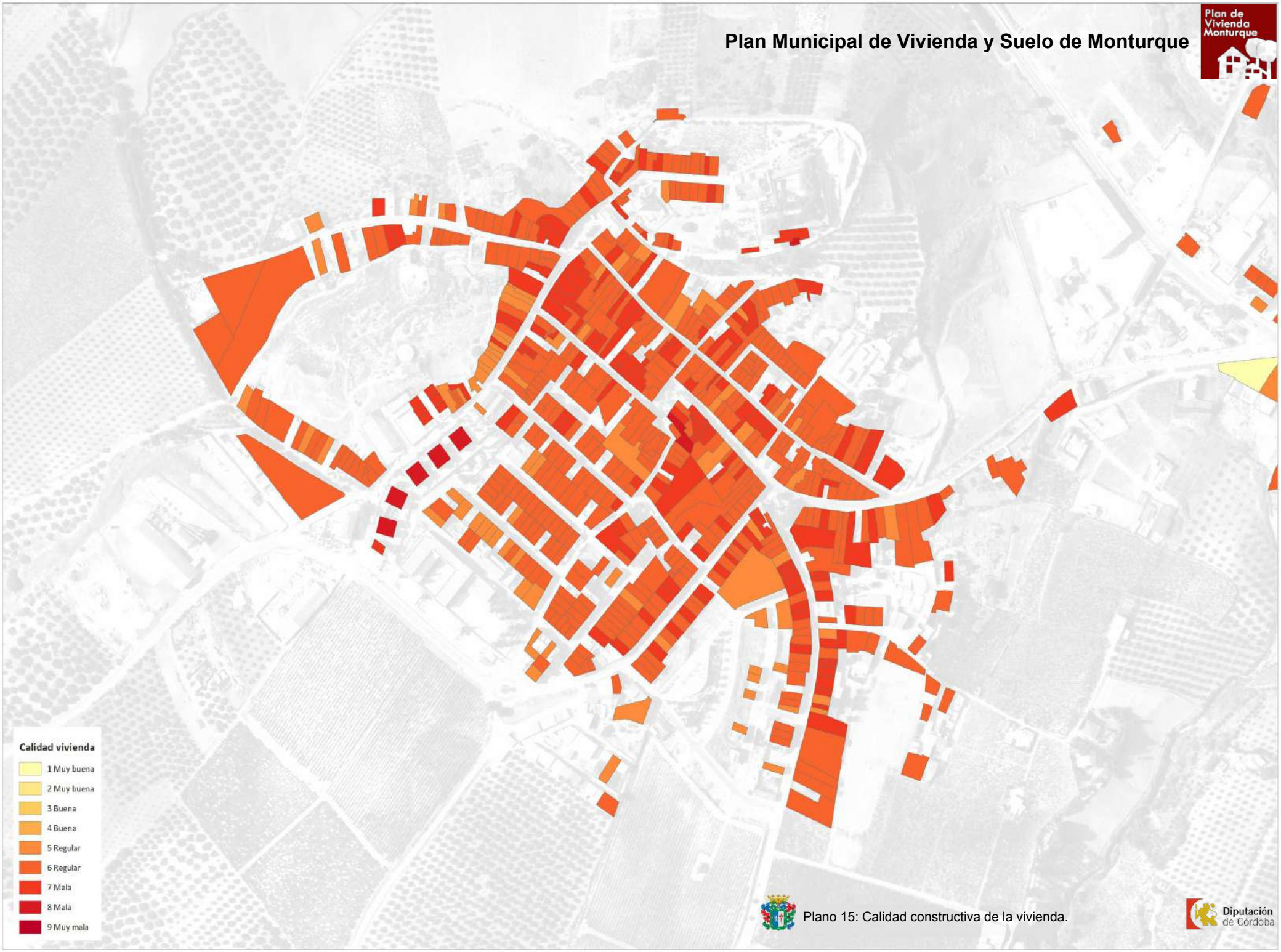
Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque



Plano 13: Altura máxima de la construcción y ascensores instalados. Pendiente del terreno.

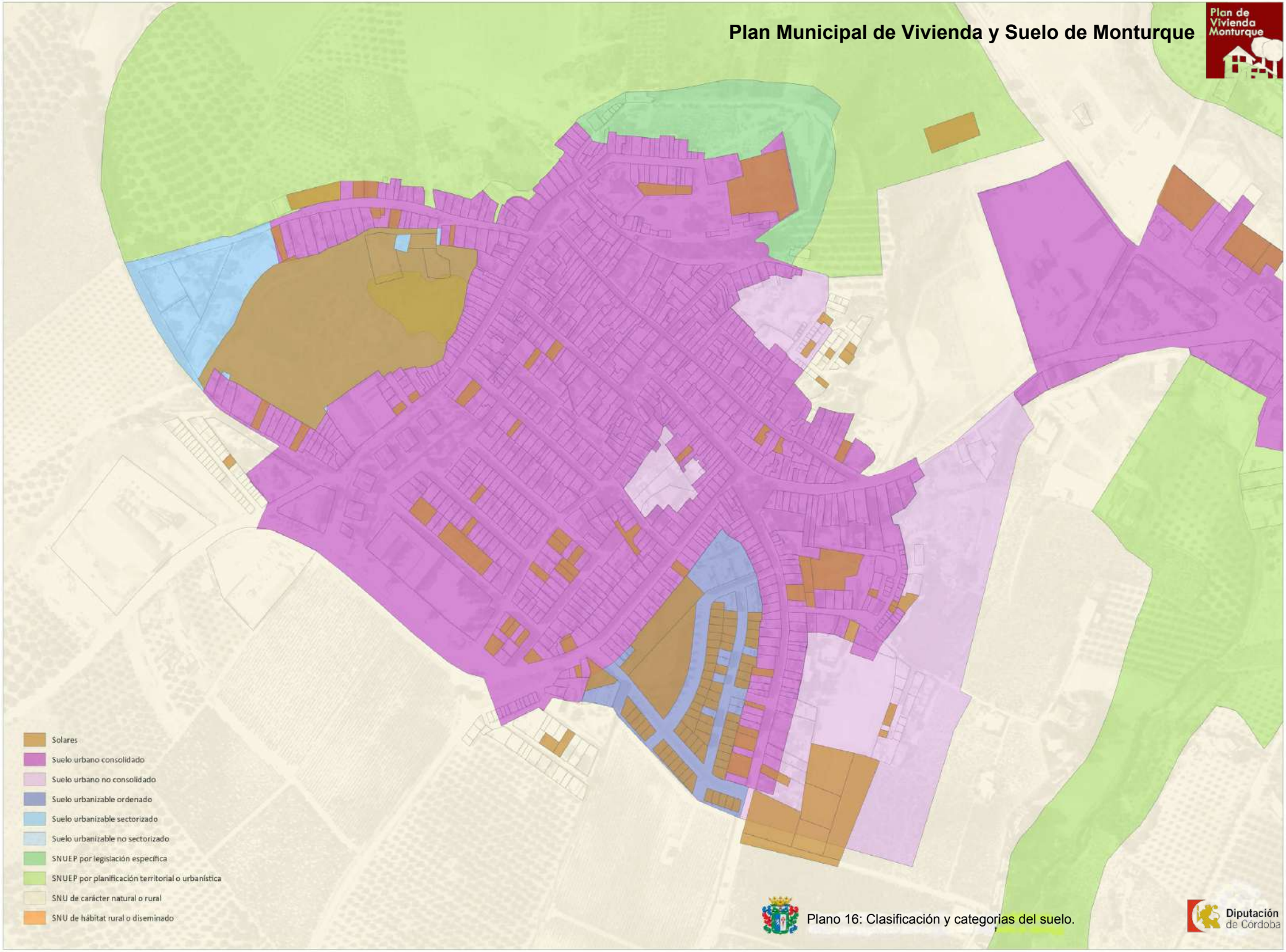


Plano 14: Antigüedad de la construcción

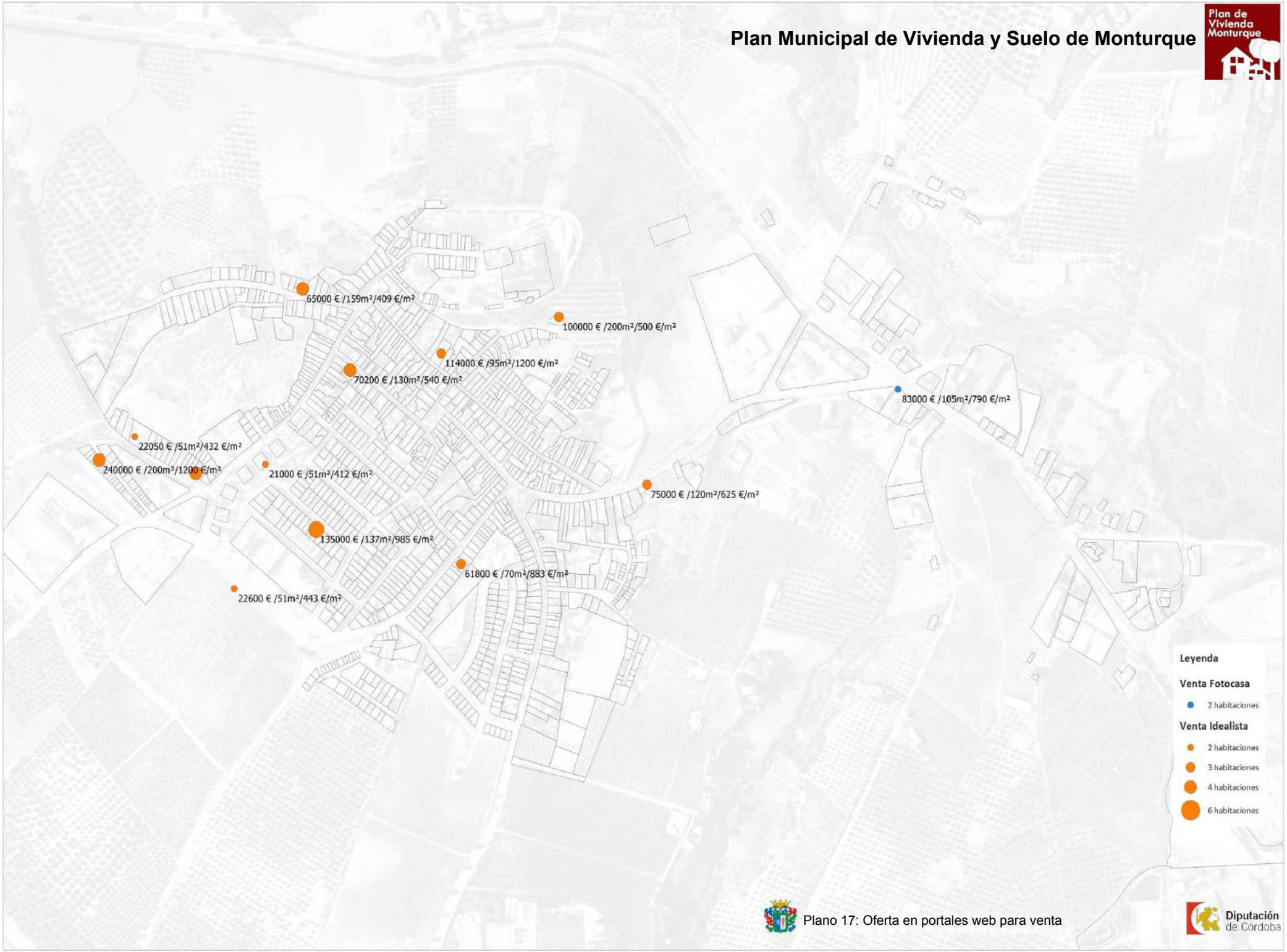


Plano 15: Calidad constructiva de la vivienda.

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque

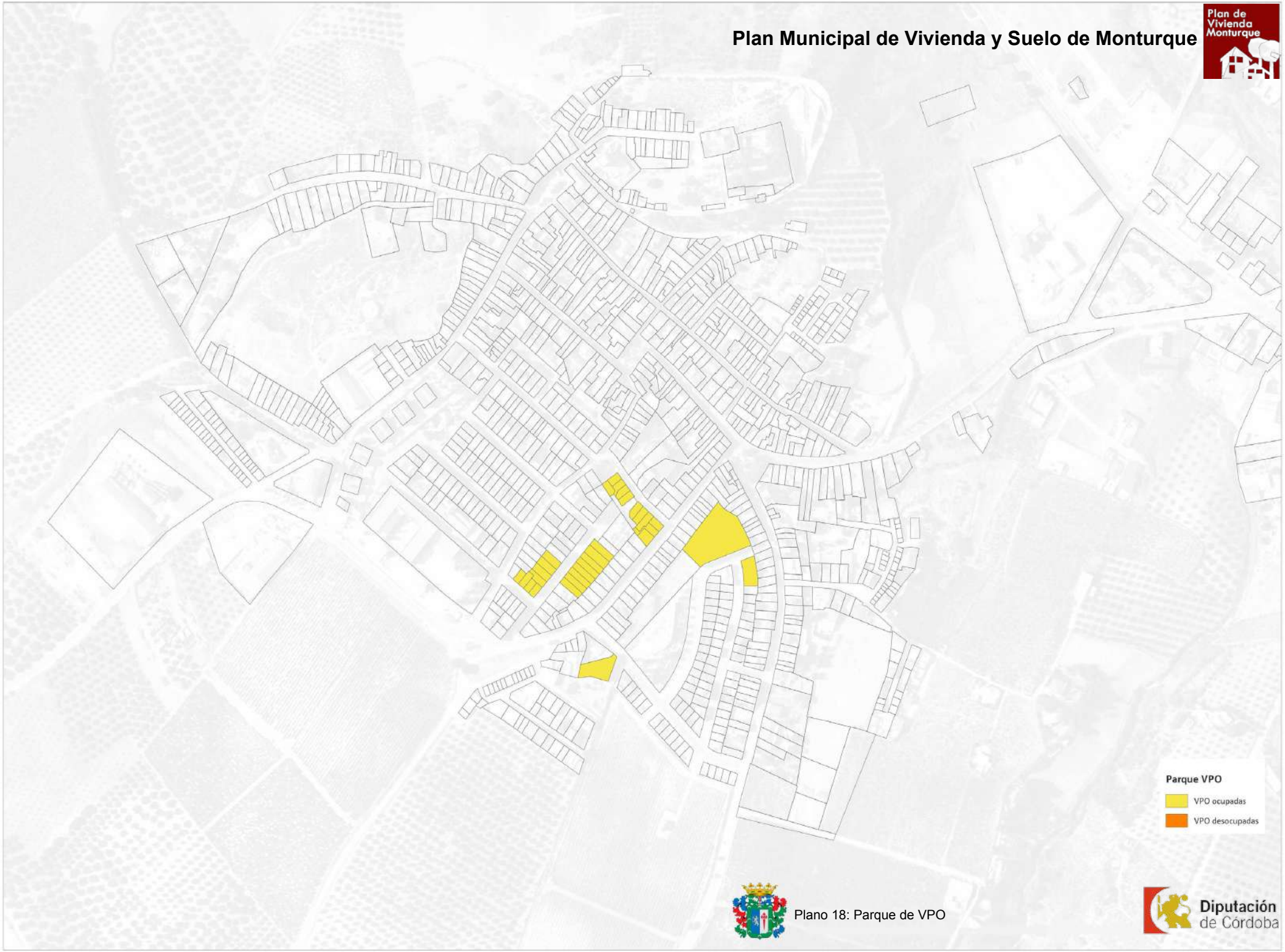


Plano 16: Clasificación y categorias del suelo.



Plano 17: Oferta en portales web para venta

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monturque



Plano 18: Parque de VPO