

# PLAN



## PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DEL MUNICIPIO DE **Polopos**





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

Abril 2018



## BLOQUE 1. Generalidades

### 1. Introducción 9

1.1. Antecedentes	9
1.2. Motivo del PMVS	9
1.3. Objetivos PMVS	9
1.4. Vigencia PMVS	9

### 2. Marco legislativo 9

2.1. Derecho fundamental: Art.47.C.E.	9
2.2. Competencia Estatal	10
2.3. Competencia autonómica	11

## BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

### 3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares 19

3.1. Introducción	19
3.2. Información preliminar	19
3.3. Análisis socio-demográfico	20
3.3.1. Metodología	
3.3.2. Principales indicadores	
3.3.3. La población de Polopos	
3.3.4. Proyección de la población de Polopos	
3.4. Previsión de hogares a través de la proyección socio-demográfica	26

### 4. Perfil del demandante de vivienda protegida 27

4.1. Introducción	27
4.2. Metodología	27
4.3. Caracterización de los demandantes	28
4.3.1. Edad de los demandantes	
4.3.2. Composición de la unidad familiar	
4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes	

4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida	
4.3.5. Renta media de los demandantes	
4.3.6 Renta media de la unidad familiar	
4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar	30
4.4.1. Jóvenes	
4.4.2. Personas de 36 a 65 años	
4.4.3. Mayores de 65 años	
4.5. Procedimiento y adjudicación según la ordenanza reguladora del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.	32

### 5. Estimación necesidades de vivienda protegida 33

5.1 Aspectos preliminares	33
5.1.1 Introducción	
5.1.2 Metodología	
5.2. Demanda de vivienda protegida	33
5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta	
5.2.2. Viviendas según licencias	
5.2.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida	
5.3. Necesidades de vivienda protegida	35
5.3.1. Aspectos cuantitativos	
5.3.2. Aspectos cualitativos	
5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos	37
5.4.1. Legislación de aplicación	
5.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía	
5.4.3. Actuaciones protegidas en materia de vivienda	
5.4.4. Programas detallados de acceso a la vivienda	
5.4.5. Niveles de ingresos	
5.4.6. Conclusiones	
5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación	44
5.5.1. Legislación de aplicación	
5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación	

5.5.3. Programa de transformación de infravivienda		8.4. El Planeamiento Urbanístico	96
5.5.4. Rehabilitación residencial		8.4.1. Planeamiento General Vigente	
5.5.5. Rehabilitación urbana		8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)	
<b>6. Colectivos en riesgo de exclusión social</b>	<b>55</b>	8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano	
6.1 Introducción	55	<b>9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso</b>	<b>107</b>
6.2 Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social	55	9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas	107
6.2.1 Mujeres maltratadas		9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas	107
6.2.2 Mujeres en situación vulnerable		9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)	107
6.2.3. Mayores en situación vulnerable		9.4. Viviendas deshabitadas	107
6.2.4 Menores en situación vulnerable		9.5. Vivienda pública	107
6.2.5. Personas sin hogar		9.6. Viviendas destinadas para la venta	107
6.2.6 Desahucios		9.7. Viviendas rehabilitadas	107
6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes	58	<b>10. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo</b>	<b>107</b>
6.4. Dotaciones y equipamientos	59	10.1. Patrimonio Municipal de viviendas	107
<b>7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas</b>	<b>61</b>	10.2. Patrimonio Municipal de suelo	107
7.1. Introducción	61	<b>11. Solares, ruinas, rehabilitación e Infravivienda.</b>	<b>108</b>
7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por núcleos.	61	<b>BLOQUE 4. Planificación, programación y gestión del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación</b>	
7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda	84	<b>12. Síntesis de demanda y oferta</b>	<b>109</b>
7.3.1. Densidad de viviendas		<b>13. Objetivos y estrategias</b>	<b>111</b>
7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas		13.1. Objetivos	111
7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios		13.2. Estrategias de carácter general	111
7.3.4. Detección de infravivienda		13.2.1. Acceso a la vivienda	
7.4. Áreas de rehabilitación integral	89	13.2.2. Alojamientos transitorios	
<b>BLOQUE 3. Oferta de vivienda protegida</b>		13.2.3. Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial	
<b>8. Análisis de planeamiento</b>	<b>95</b>	13.2.4. Información y asistencia a la ciudadanía	
8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	95		
8.2. La vivienda en la Planificación Subregional	96		
8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda	96		

13.2.5. Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos		15.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	130
13.2.6. Alojamientos Protegidos de régimen especial		15.3. Plan de Comunicación y Participación	132
13.2.7. Alojamientos dotacionales de protección municipal		15.3.1. Introducción	
13.3. Líneas estratégicas a seguir	115	15.3.2. Programa de participación y colaboración	
13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial		15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación	
13.3.2. Estrategias en cuanto a Infravivienda		15.3.4. Participación Ciudadana.	
13.3.3. En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral			
13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios			
13.3.5. Estrategias en cuanto a viviendas protegidas			
<b>Estas viviendas tienen unas condiciones para su uso, que si se incumplen acarrear sanciones al propietario o al inquilino, e incluso la pérdida del bien. Esto con objeto de utilizarlas para la demanda real de vivienda en el municipio.</b>	<b>116</b>	<b>ANEXOS: Documentación</b>	
<b>14. Programación y Planificación</b>	<b>117</b>	ANEXO I	139
14.1. Programa de Actuación	117	Tabla de solicitud de inscripción en el RMDVP	
14.2. Evaluación económica-financiera	120	ANEXO II	143
14.2.1. Rehabilitación		Datos de urbanismo	
14.2.2. Infravivienda		ANEXO III	145
14.2.3. Obra Nueva		Propiedad pública	
14.2.4. Alquiler		ANEXO IV	147
14.3. Recursos municipales	128	Áreas de Rehabilitación Integral	
14.3.1. Recursos integrantes del Patrimonio Municipal de suelo y de las viviendas de titularidad del Ayuntamiento o ente público.		ANEXO V	149
Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda		Viviendas privadas. Rehabilitación e Infravivienda	
14.3.2. Viviendas Protegidas		ANEXO VI	153
14.3.3. Recursos económicos		Certificación de Zonas Urbanas de Concentración de Infravivienda por los Servicios Sociales.	
14.3.4. Designación de agente municipal para gestión del Plan Municipal de Vivienda			
<b>15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo</b>	<b>130</b>		
15.1. Modo e instrumentos de seguimiento	130		



## BLOQUE 1. Generalidades

### 1. Introducción

#### 1.1. Antecedentes

Garantizar el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es una obligación principal para todos los poderes públicos, como así lo demuestran las distintas leyes que pretenden recoger dicha problemática en sus distintos ámbitos. Por tanto debe ser la principal actuación y preocupación de los distintos municipios de nuestra comunidad autónoma. Sumándose a esta preocupación por resolver las necesidades residenciales de su municipio, el Ayuntamiento de Polopos quiere garantizar este derecho constitucional a sus ciudadanos a través de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2016-2020.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta, a petición del Ayuntamiento de POLOPOS, como asistencia técnica de la Diputación de Granada. El técnico redactor de dicho documento es **SERGIO RAMIREZ NOGUEIRA (arquitecto)**

#### 1.2. Motivo del PMVS

Dada la coyuntura económico-social que viene atravesando el país, nos encontramos con una serie de obstáculos que dificultan la recuperación del sector inmobiliario. La vivienda protegida se ve agravada con severas normativas estatales y autonómicas que recortan al máximo las inversiones de vivienda. La vivienda libre se encuentra desestructurada, sin que exista una razonable correspondencia entre costos y precio. La creación de nuevos suelos edificables es tarea más que imposible, existiendo ahora mismo suelos finalistas totalmente urbanizados y amortiza-

dos en manos de entes promotores. Y un largo etcétera que hace difícil realizar cualquier tipo de inversión.

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

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

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

#### 1.3. Objetivos PMVS

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

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

#### 1.4. Vigencia PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2017 a 2021, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio y cumplir, así, con el principio de progresividad y adaptabilidad.

## 2. Marco legislativo

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

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

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

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

El art. 47 actúa como un mandato a los poderes públicos en cuanto que éstos están obligados a definir y ejecutar las políticas necesarias para hacer efectivo aquel derecho, configurado como un principio rector o directriz constitucional que tiene que informar la ac-

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

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

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

Hay que hacer notar que la legislación sobre la vivienda

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

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

## 2.2. Competencia Estatal

### **Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.**

La garantía constitucional del disfrute de una vivienda digna y adecuada, como responsabilidad compartida de todos los poderes públicos, se ha venido procurando durante los últimos años, mediante distintas políticas, entre las cuales, las correspondientes al ámbito fiscal y de ayudas públicas para la adquisición de viviendas libres, o protegidas, han tenido una amplia repercusión. Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda y, sin perjuicio de algunas singularidades menores, mantuvieron a lo largo del

tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido. Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, han establecido ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda. La actuación estatal en esta materia se ha traducido en los sucesivos planes de vivienda de 1981-1983 (Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre), 1984-1987 (Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre), 1988-1992 (Real Decreto 1494/1987, de 4 de diciembre), 1992-1995 (Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre), 1996-1999 (Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre), 1998-2001 (Real Decreto 1186/1998, de 12 de junio), 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero) y 2005-2008 (Real Decreto 801/2005, de 1 de julio). El último de estos planes es el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado mediante Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre. Todos estos planes tienen elementos comunes: fomentan la producción de un volumen creciente de viviendas, se basan en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apuestan, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda y establecen unas bases de referencia a muy largo plazo, para unos instrumentos de política de vivienda diseñados en momentos sensiblemente diferentes de los actuales.

La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En efecto, tras un largo periodo produciendo un elevado número de viviendas, se ha generado un significativo stock de vivienda acabada, nueva y sin vender (en torno a 680.000 viviendas) que contrasta con las dificultades de los ciudadanos, especialmente de los sectores

más vulnerables, para acceder a una vivienda, por la precariedad y debilidad del mercado de trabajo, a lo que se une la restricción de la financiación proveniente de las entidades crediticias. En paralelo, el mercado del alquiler de vivienda en España es muy débil, sobre todo si se compara con el de los países de nuestro entorno. Según los datos del último censo disponible, el alquiler significa en España, el 17%, frente al 83% del mercado de la vivienda principal en propiedad. En Europa, en porcentajes medios, el mercado de la vivienda principal en alquiler representa el 38%, frente al 62% de vivienda en propiedad. La realidad económica, financiera y social hoy imperante en España, aconseja un cambio de modelo que equilibre ambas formas de acceso a la vivienda y que, a su vez, propicie la movilidad que reclama la necesaria reactivación del mercado laboral. Un cambio de modelo que busque el equilibrio entre la fuerte expansión promotora de los últimos años y el insuficiente mantenimiento y conservación del parque inmobiliario ya construido, no sólo porque constituye un pilar fundamental para garantizar la calidad de vida y el disfrute de un medio urbano adecuado por parte de todos los ciudadanos, sino porque además, ofrece un amplio marco para la reactivación del sector de la construcción, la generación de empleo y el ahorro y la eficiencia energética, en consonancia con las exigencias derivadas de las directivas europeas en la materia. Todo ello en un marco de estabilización presupuestaria que obliga a rentabilizar al máximo los escasos recursos disponibles.

En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la re-

habilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

### 2.3. Competencia autonómica

#### **LEY 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.**

La indiscutida competencia de la Comunidad Autónoma de Andalucía para regular los derechos estatutarios se ejerce, en el caso del derecho a la vivienda del artículo 25 del Estatuto de Autonomía, a través de un texto normativo que desarrolla el contenido del derecho y lo hace accesible para los ciudadanos de Andalucía. La norma se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 del Estatuto de Autonomía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1.ª y 18.ª de la Constitución.

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

#### **Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.**

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de impo-

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

procedimiento legislativo.

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

### **DECRETO 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.**

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

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

En nuestro país, el artículo 47 de la Constitución Española señala que «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» y ordena a los poderes públicos promover las condiciones necesarias, así como establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho. Y el artículo 148 dispone que las Comunidades Autónomas podrán asumir las competencias en materia de vivienda. La Constitución

igualmente otorga al Estado la competencia exclusiva en el establecimiento de las bases de la ordenación del crédito y la banca, así como de la planificación general de la actividad económica (artículo 149). Este último título competencial es el que habilita al Estado para elaborar un Plan Estatal de Vivienda.

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

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

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

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos, cons-



tituyendo la planificación integrada de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El último de dichos planes, el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012, aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio, se sustentaba en la concertación social manifestada en el Pacto Andaluz por la Vivienda suscrito con los agentes económicos y sociales en el marco de la concertación social.

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

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

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

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

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

En 2015 se han ejecutado un total de 106.694 lanzamientos de inmuebles en la comunidad andaluza, bien sea por impagos de hipotecas o de alquiler. Esta cifra supone el 15,9% del total nacional, por debajo en términos absolutos de Cataluña (23,1%) y ligeramente por delante de la Comunidad Valenciana (14,9%).

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

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

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

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

Para obtener un análisis global de la situación de la vivienda en Andalucía hay que establecer un diagnóstico del Parque Residencial en Andalucía.

Aunque el estado de conservación de los edificios en Andalucía es aceptable en términos generales, un análisis más pormenorizado permite determinar deficiencias en el parque residencial, fundamentalmente vinculados a la eficiencia energética y la accesibilidad de

edificios en grandes barriadas de antigua construcción y en las que se concentra una población envejecida y que atraviesa por problemas socio-económicos graves. Según el Censo anteriormente citado de 2011, cerca del 40% de las viviendas principales existentes en Andalucía fueron construidas en el periodo 1951-80, localizándose gran parte de ellas en las barriadas residenciales edificadas en las periferias de las principales ciudades andaluzas.

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

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

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

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

Por todo ello, la rehabilitación está llamada a desempeñar un papel relevante en el cambio de modelo pro-

ductivo del sector económico vinculado a la construcción residencial.

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

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

Por otra parte, las actuaciones de rehabilitación consumen menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta. Además, las actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes reducen el consumo de energía primaria y las emisiones de CO<sub>2</sub>, además de fomentar el uso de energías renovables. Por lo tanto, las actuaciones de rehabilitación contribuyen de manera decisiva a la consecución de los objetivos relacionados con la lucha contra el cambio climático en la línea de los acuerdos adoptados en la Cumbre del Clima de París y en la Estrategia 2020 de la Comisión Europea.

En base a este diagnóstico, se aprueba un plan que contiene unas características específicas distintas de los anteriores, fruto de la experiencia de anteriores planes de vivienda, tanto autonómicos como estatales, especialmente tras la implementación del vigente Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabili-

tación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, aprobado por Real Decreto 233/2013, de 5 de abril.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Cierra el título con el capítulo III, dedicado a establecer instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes. Por un lado a los municipios, en sus obligaciones respecto a los Planes Municipales de Vivienda y

Suelo y a los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último, en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

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

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

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

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

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

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

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

**Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.**

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

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

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

Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la citada Ley.

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

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

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

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

Se establece así que los citados Registros Públicos Municipales tendrán carácter municipal, siendo gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque se prevé que pondrán a disposición de la

Consejería competente en materia de vivienda la información que dispongan, a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

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

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

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

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

II

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

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

lo que se refiere al órgano que ejerce la competencia como a la regulación de los propios requisitos.

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

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

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

Por último, se prevé que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social.

También mediante este Decreto se procede a modificar la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda aprobada por el Decreto 407/2010, de 16 de noviembre, adscribiéndose a la Viceconsejería la Empresa Pública de Suelo de Andalucía, la Agencia Pública de Puertos de Andalucía y la Agencia de Obra Pública de la Junta de Andalucía.

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

## BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

### 3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

#### 3.1. Introducción

Este apartado del Plan Municipal de la Vivienda y Suelo se realizará un primer análisis del estado actual y de los problemas que plantea la vivienda en el municipio de Polopos, que justifiquen las propuestas y actuaciones.

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



Situación del municipio de Polopos en la provincia de Granada

#### 3.2. Información preliminar

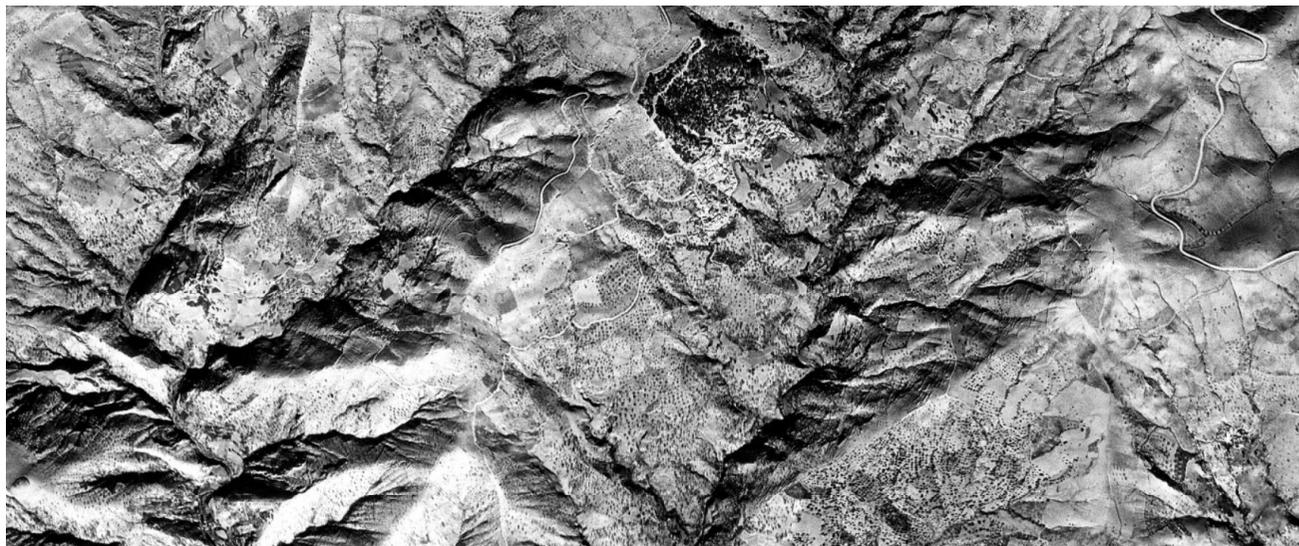
Polopos se compone de 5 núcleos. La capital, Polopos, La Mamola, Haza del Trigo, La Guapa, y Castillo de Baños. El primero es de montaña siendo el resto de más influencia costera. La Capital de municipio, Polopos, encuentra a 94,8 km de Granada y a 94,7 km de Almería.

Se sitúa en la parte oriental de la comarca de la Costa Granadina. Se distribuye, el municipio, entre la Sierra de la Contraviesa y el mar Mediterráneo, limita con los de Sorvilán, Torvizcón, Órgiva y Rubite.

La comunicación ha variado en los últimos años al cerrarse la Autovía del Mediterráneo (A-7 o E-15), quedándose la nacional 340 como una vía de conexión interior entre los municipios. Los municipios con cercanía a la costa están bien comunicados por su cerca-

nía a la Autovía del Mediterráneo (A-7), teniendo su propia salida en La Mamola. Para llegar a Polopos hay que coger la comarcal GR-6204 de reciente asfaltado, pero, aun así, estrecha y serpenteante. Esta carretera hay que cogerlas pasando por La Guapa. El tiempo medio en recorrer el trayecto en coche entre las dos poblaciones principales de La Mamola y Polopos es de 24 minutos.

Actualmente Tiene una población de 1.680 habitantes, siendo la tendencia, a un crecimiento negativo en Polopos y positiva en La Mamola. En cifras del año 2015 hubo 18 defunciones y 20 nacimientos, y la emigración que la inmigración (107 frente a 111) dan un pequeño valor positivo. Es reseñable que el porcentaje de población con origen extranjero es superior al 20% siendo su origen principal el de Rumanía. Los núcleos con más población son La Mamola con 1.017 habitantes y



Ortofoto año 1956

La Guapa con 234, seguidos de Haza de Trigo con 124, Polopos con 105 y Castillo de Baños de arriba y de abajo con 87 y 75.

Los núcleos de montaña tienen su origen en antiguas alquerías relacionadas con cultivos que han ido variando a lo largo de la historia y que han definido la estructura de la casa de la zona. Mayormente ésta es de dos plantas sobre rasante con una planta baja relacionada con la actividad agrícola y la planta alta vividera, las cubiertas eran planas (terraos) o de teja árabe, pero por cuestiones de economía, reducción en el mantenimiento y falta de normativa se han sustituido por cubiertas inclinadas con otras terminaciones. Cuando existía necesidad era común aumentar la edificación en una altura y esta era también la ocasión de cambiar el tipo de cubrición de la edificación. En los núcleos costeros el diseño es diferente, siendo la vivienda más común la de una única planta con cubierta plana, esto se vio modificado en el siglo XX con la irrupción del turismo, que modificó el modelo por una edificación en vivienda plurifamiliar en bloque.



*Haza de Trigo*

La orografía es muy abrupta produciéndose un gran desnivel entre la parte costera y la más alta, de montaña, siendo ésta la denominada como Sierra de la Contraviesa. Polopos se sitúa en una ladera de pendiente muy pronunciada, con calles según esta máxima pendiente y calles radiales. Su conformación hace evidente que el asentamiento fue previo a prevalencia del vehículo a motor en el diseño urbano, dado que la mayor parte de las calles no son de acceso rodado. La movilidad dentro de estos pueblos, Haza de trigo, La guapa, y Polopos, es su principal problema siendo, en general, difícil y en multitud de casos excluyente para personas mayores y de movilidad reducida. Se ha producido la sustitución de calles escalonadas por calles con pendiente y en algunos casos, de gran pendiente, en vez de facilitar la accesibilidad la han dificultado.

Las poblaciones costeras se encuentran constreñidas por un lado por el mar y por otro por la costa que termina, de manera abrupta, en barranco. Esto es más llamativo en La Mamola, limitando su crecimiento solo a en paralelo al mar. También fue una limitación a su crecimiento que la N-340 pasara pegada a las edificaciones que hizo que las poblaciones costeras solo quisieran mirar al mar y dieran la espalda a la carretera.

La actividad económica principal es la agricultura, fundamentalmente en invernadero, pero también es importante el cultivo de aguacate, almendra y vid. La agricultura ocupa aproximadamente al 60% de las personas. Otras ocupaciones son el turismo en meses estivales, y servicios.

### 3.3. Análisis socio-demográfico

#### 3.3.1. Metodología

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

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

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

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

turas en las tendencias observadas. No obstante, hay que destacar el cambio en el comportamiento de los movimientos migratorios, cuya evolución será determinante en la previsión futura del número de hogares. Todas las proyecciones elaboradas parten de una extrapolación en el comportamiento histórico de las distintas variables socio-demográficas. A partir de la evolución histórica de dichas variables, el estudio plantea una serie de hipótesis sobre la modificación de algunas tendencias, tales como un previsible descenso de la mortalidad, una reducción en los niveles de inmigración exterior y el aumento de la emigración como consecuencia de la actual situación económica.

### 3.3.2. Principales indicadores

#### Natalidad

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

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

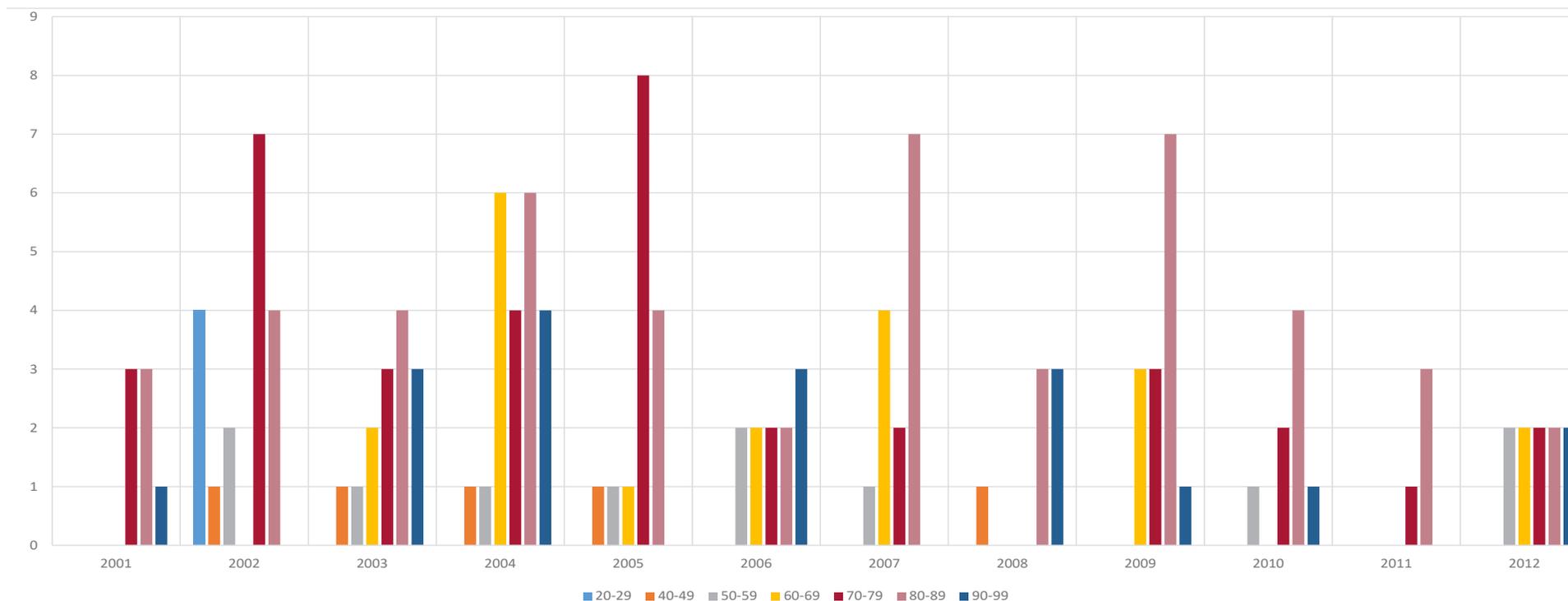
Existen múltiples aspectos que se han relacionado tradicionalmente con la baja fecundidad generalizada en la mayoría de los países desarrollados. Destacan la actual situación económica y, sobre todo, los cambios ideológicos y socioculturales, tales como el aumento del nivel educativo, la emancipación jurídica, el cambio del rol de la mujer en la sociedad y su incorporación al mercado laboral, la generalización del uso de métodos anticonceptivos, etc. A esto hay que añadir

toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas. Como se puede observar en la tabla, la natalidad de Polopos se mantiene constante desde el año 2005, con un máximo de 41 nacimientos en 2010.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	<b>Población</b>									
<b>Nacimientos</b>	71	74	73	80	83	72	66	92	95	86
<b>Defunciones</b>	47	49	51	56	58	53	52	49	58	32
<b>Crecimiento vegetativo</b>	24	25	22	24	25	19	14	43	37	54

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

## DEFUNCIONES



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

### Mortalidad

La mortalidad es el componente demográfico que ha tenido, y previsiblemente tendrá, una evolución más constante. A lo largo del presente siglo, la tasa de mortalidad ha descendido con el consiguiente aumento de la proporción de personas que llegan a la vejez. Ello se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en un envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los importantes avances médicos acaecidos en las últimas décadas junto con una mejora en los hábitos alimenticios e higiénicos hacia prácticas más saludables, que han permitido alargar la longevidad de la población retra-

sándose el momento de la muerte. Además, todos estos factores han propiciado una drástica reducción de la mortalidad infantil, elemento de gran peso para el cálculo de la esperanza media de vida, elemento que determina probablemente la manera en que una sociedad se organiza. La transformación de los modos de producción y de convivencia es, en buena medida, producto del espectacular incremento de la vida media a lo largo del último siglo. Por otro lado, conforme se reduce la mortalidad infantil y juvenil la sociedad necesita engendrar menos hijos para asegurar su reproducción. Ahora bien, resulta imposible saber qué implicaciones tendrán las futuras reducciones de la mortalidad en los modos de organización social.

Las defunciones siguen una pauta natural, produciéndose más fallecimientos en los grupos de mayor edad. El balance entre nacimientos defunciones es, por poco, favorable a los nacimientos siendo positivo desde 2010.

## Migraciones

El saldo migratorio es el balance que existe entre la inmigración y la emigración en un determinado lugar.

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

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

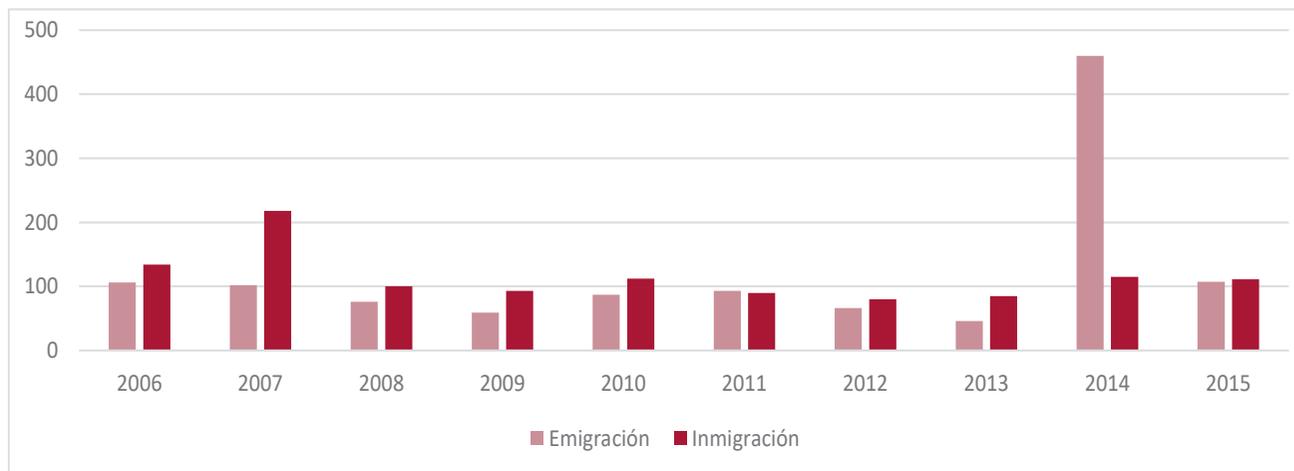
Los movimientos migratorios se convierten en la variable que más cambios ha experimentado y seguirá experimentando en los próximos años, por lo que será también la variable que en mayor medida condicione la demanda de vivienda y la creación de nuevos hogares.

Como se puede ver en la tabla, desde la emigración era un valor que estaba casi siempre por debajo de la inmigración, que la superaba por poco. Esto porque Polopos es, claramente, un municipio demandante de mano de obra. El año 2014 se produce un vuelco que nos hace dudar de su veracidad produciéndose una emigración de más de 400 personas, casi un cuarto de la población, que por otro lado no se refleja en descenso de la población, que pierde algo más de 200 habitantes.

	Europa	África	América	Asia	Oceanía	TOTAL INMIGRACIÓN	POBLACIÓN TOTAL
<b>Año</b>	<b>Población</b>						
<b>2006</b>	309	101	13	-	-	423	1.557
<b>2007</b>	450	69	4	-	-	523	1.645
<b>2008</b>	581	64	4	-	-	649	1.758
<b>2009</b>	585	118	14	-	-	717	1.821
<b>2010</b>	614	117	10	-	1	742	1.856
<b>2011</b>	641	138	17	-	1	797	1.904
<b>2012</b>	676	150	13	-	1	840	1.966
<b>2013</b>	403	143	8	-	1	555	1.686
<b>2014</b>	530	166	6	-	1	703	1.847
<b>2015</b>	359	161	5	3	-	52	1.680

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA). Población extranjera por continente y sexo.

## MOVIMIENTOS MIGRATORIOS



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Estadística de variaciones residenciales en Andalucía

### 3.3.3. La población de Polopos

La población en todo el municipio según datos del padrón de 2.016 es de 1.680 habitantes. De estos por núcleos, La Mamola tiene 1.017, La Guapa 234, Haza de Trigo 124, Polopos 105, y Castillo de Baños de arriba y abajo 87 y 75 respectivamente, con una población diseminada de 38 personas.

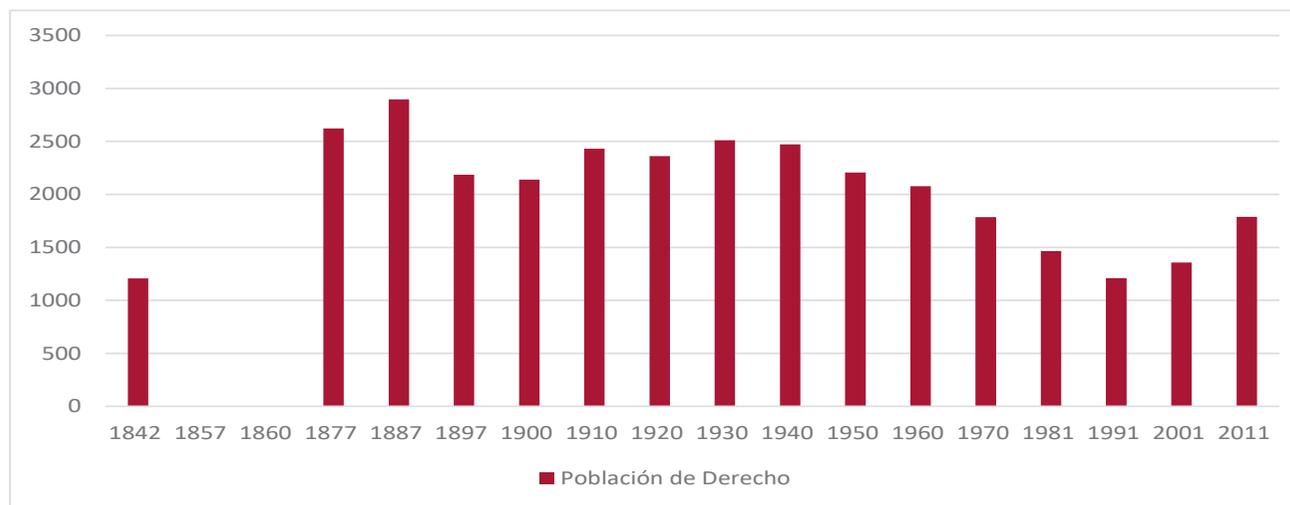
Por sexos, 888 son hombres y 792 mujeres.

La pirámide de población es del tipo, estática, sin crecimiento claro. El número de jóvenes, hasta 19 (231 personas), es superior al de mayores de 70 (194).

La población más numerosa se encuentra entre los 20 y 54 años (923). La población ha ido disminuyendo desde 1930 como parte del proceso global de concentración de la población en urbes, cada vez más grandes, y despoblamiento de las zonas rurales. Hasta la mitad de los años 90 del siglo pasado en la comenzó un proceso de consolidación de la población, manteniéndose desde entonces en una cifra cercana a los 1800 habitantes.

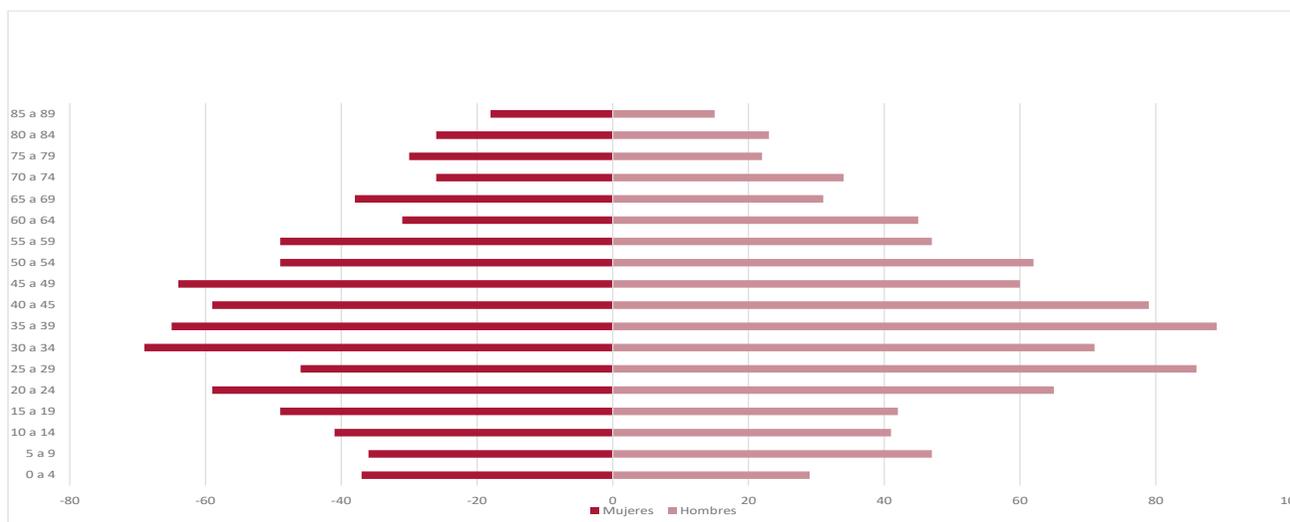
Comparando el comportamiento de la población de Granada con Polopos no se obtiene ningún paralelismo. Granada capital si vio aumentar su emigración, y reducción de la población global, por causa de la crisis económica, mientras que Polopos parece recuperar población, no en todos sus núcleos, solo en los costeros.

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA POBLACIÓN



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Alteraciones de los municipios en los Censos de Población desde 1842

PIRÁMIDE DE POBLACIÓN



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Estadística del Padrón Continuo a 1 de enero de 2015

### 3.3.4. Proyección de la población de Polopos

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

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

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

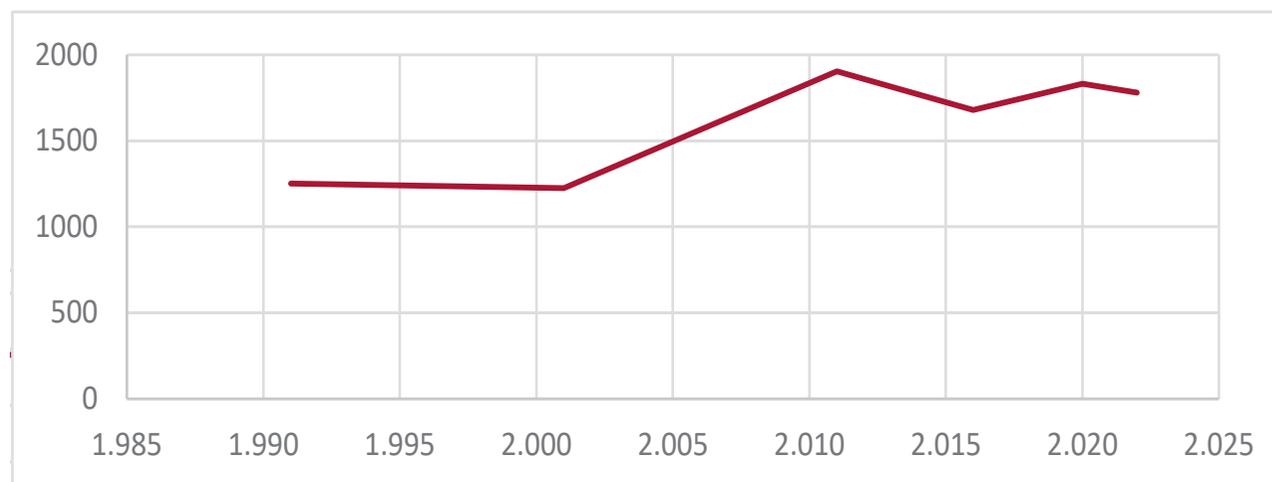
La población de Polopos se ha mantenido durante un largo periodo de tiempo entorno a los 1800 habitantes, sufriendo descensos y aumentos poco significativos. En el año 2014 se produce un descenso abrupto de más de 200 habitantes que no alcanzamos a comprender, pero que suponemos que será a poblaciones cercanas por temas de trabajo. Esto ha dado lugar a

un estancamiento entorno a las 1700 personas y una tendencia lenta al aumento de población.

Se ha calculado el crecimiento de la población para una previsión de 3 años (año 2018) y 7 años (año 2022), el aumento para 2.018 se produce con valores semejantes a los últimos valores, entorno al 2% (1754 personas), y el crecimiento hasta el año 2.022 se ha tomado como lineal con un decrecimiento de 0,98 %, obteniendo los siguientes valores:

Proyección para 2018	1.754
Proyección para 2022	1.779

PROYECCIÓN DE POBLACIÓN



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Censos de Población y Viviendas . Elaboración propia.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	<b>Población</b>									
<b>Polopos</b>	1625	1557	1645	1758	1856	1904	1966	1686	1847	1680
		5,7%	6,9%	3,6%	1,9%	2,6%	3,3%	-14,2%	9,5%	-9,0%
<b>Granada</b>	876.184	884.099	901.220	907.428	918.072	924.550	922.928	919.319	919.455	917.297
		0,90	1,94	0,69	1,17	0,71	-0,18	-0,39	0,01	-0,23

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Elaboración propia.

### 3.4. Previsión de hogares a través de la proyección socio-demográfica

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

Nº personas	1	2	3	4	5	≥6	TOTAL
Nº hogares	152	232	164	123	*	*	709

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

La mayor parte de los hogares existentes en Polopos están compuestos por familias de 1 a 4 personas, siendo el número de hogares de 2 el más numeroso.

El tamaño medio es de 2,53 personas por hogar, destaca el alto porcentaje de hogares que tienen un miembro extranjero (34,92%) y el porcentaje de hogares con algún miembro activo, entre 16 y 64 años, nos da un dato de un 41,53%.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indicados para el periodo de previsión, el número de viviendas principales para atender a la futura demanda poblacional del municipio de Polopos, se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del núcleo.

Principales indicadores del Censo de Población y Vivienda							
Tamaño medio del hogar	Porcentaje de hogares con todos sus miembros españoles	Porcentaje de hogares con alguno de sus miembros extranjero	Número de núcleos en el hogar	Porcentaje de hogares con una única generación presente	Porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	Porcentaje de núcleos mono parentales	Porcentaje de núcleos de familia numerosa
2,53	65,08	34,92	0,65	53,51	41,53	-	

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censo de Población y Vivienda 2011.

## 4. Perfil del demandante de vivienda protegida

### 4.1. Introducción

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de Polopos. El estudio concluye con un análisis de la estratificación de la renta familiar de estos demandantes.

El objetivo fundamental es conocer los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida de Polopos así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

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

Los préstamos para la financiación de la vivienda, especialmente los de tipo variable, tienen el problema de que al no existir una correlación directa entre la evolución de los tipos de referencia y la renta disponible de las familias, en ocasiones, generan una situación ini-

cialmente favorable que puede derivar en otra donde haya problemas para poder hacer frente al pago de la hipoteca por una subida excesiva de los tipos de interés.

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

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

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

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

El Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida

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

Polopos tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida, cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Polopos y regular su funcionamiento.

### 4.2. Metodología

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

El Registro de Demandantes del municipio de Polopos se encuentra actualizado. Ver Anexo I.

Las muestras del estudio han sido analizadas realizando una estratificación de los niveles de renta. Este hecho permite obtener una información pormenorizada para la extracción, si los hubiera, de patrones o carac-

	Solicitudes a las inscripciones activas			Sexo del primer demandante (inscripciones)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones)			
	Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Mujer		Hombre		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
	Nº	Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	Nº	Nº
<b>Polopos</b>	75	11	5	2		3		1	0	1	0
<b>Granada</b>	4.445	9.102	3.175	1.733	54,58%	1.442	45,42%	262	138	282	76

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

terísticas comunes de la muestra.

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

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

### 4.3. Caracterización de los demandantes

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

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

En el municipio existen 5 solicitudes, 5 frente a 75 inscripciones. Esto es debido a que no se han actualizado las demandas desechando las satisfechas o desechadas. De las 5 reales todas son personas pertenecientes a un grupo de especial protección.

En total habría 11 personas afectadas por la demanda de vivienda.

#### 4.3.1. Edad de los demandantes

Para inscribirse como demandante es necesario ser mayor de edad.

De las solicitudes para inscribirse en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de Polopos, destaca que en un gran número de ellas el solicitante pertenece al grupo de menores de 35 años-con un 85,3 % de las solicitudes, le sigue, muy de lejos el grupo de los discapacitados (3) y en número de una unidad los grupos de mayores en riesgo de exclusión, familias numerosas, y familias monoparentales.

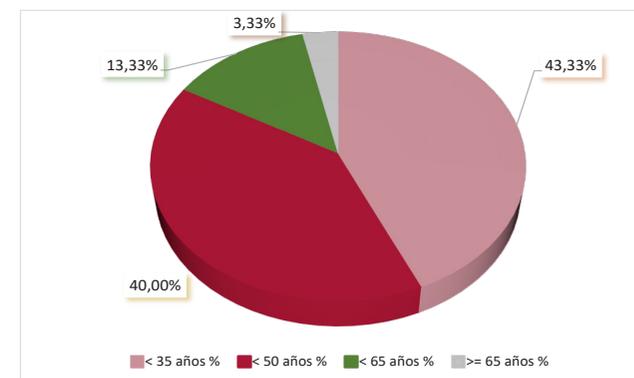
Así, los jóvenes se sitúan como los principales usuarios del registro, al tiempo que el número de estos se reduce a medida que se incrementa la edad.

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

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

De los inscritos 7 personas tienen menos de 35 años, y de los demandantes son 2.

EDAD DEL DEMANDANTE



Fuente: Ayuntamiento de Polopos. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Elaboración propia.

#### 4.3.2. Composición de la unidad familiar

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

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

- los hijos menores, con excepción de los que, con el consentimiento de los padres, vivan independientes de éstos.
- los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada.

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

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

Será causa denegatoria de la solicitud el hecho de que el integrante de una unidad familiar o de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una vivien-

da protegida, sea a título individual o formando parte de una unidad familiar o de convivencia distinta. Excepto las unidades familiares que tengan compartida la guarda y custodia de los hijos.

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

En Polopos el número de miembros de la unidad familiar o de convivencia asciende a 11.

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

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

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

En Polopos existen un total de 12 hogares monoparentales, según los datos obtenidos por el Censo de Población y Vivienda del 2011 del Instituto Nacional de Estadística, de los cuales tan sólo 1 se han inscrito para solicitar una vivienda protegida.

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

### 4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Los datos no aportan un resultado claro porque, si bien, en la evolución histórica de del RMDVP la opción más elegida era la de alquiler con opción a compra, seguida por la compra, son datos que responden a una motivación diferente que originó este PMVS. Este registro se motivó en que se iba a realizar una promoción de vivienda protegida y se quería evaluar la disposición de los vecinos.

Actualmente hay una realidad de 5 demandantes de vivienda protegida en el municipio de los que en su mayoría optan a vivienda en régimen de alquiler.

Los dos datos obtenidos, el histórico y el actual, aclaran la disposición de los residentes a adquirir vivienda protegida caso de disponer de oferta, que es mediante alquiler y con el futuro de poder adquirirla.

La practica totalidad de los demandantes está por debajo de <1,5 IPREM, siendo mayoritario, más del 60%

los que se encuentran por debajo de 1 de IPREM.

De las inscripciones presentadas, en todos el primer demandante es hombre, incluso existiendo el caso de un hombre con dos niños a su cargo, y un mayor de 65 años.

### 4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida

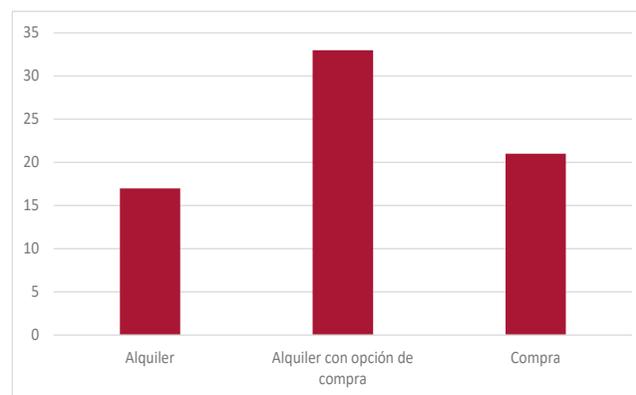
No se nos han aportados datos sobre la procedencia de los solicitantes. Por los datos de la población debería haber un número considerable de demandantes de procedencia foránea.

### 4.3.5. Renta media de los demandantes

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

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

RÉGIMEN DE ACCESO A LAS SOLICITUDES



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

fijos para el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples- IPREM – para el año 2016 son los siguientes.

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

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

En el municipio de Polopos, los solicitantes de vivienda protegida tienen un IPREM familiar entre 0-3,5 concentrándose la mayoría de ellos en el rango 0-1 IPREM, lo que pone de manifiesto la dificultad que en los momentos actuales tienen los demandantes-la mayoría jóvenes- para independizarse y poder conformar un hogar.

Por otro lado, los solicitantes de vivienda en el Registro de Demandantes con un IPREM por debajo de 1 prefieren el alquiler con o sin opción a compra, los que están situados entre el 1-3,5 IPREM si consideran la compra como una de las opciones de régimen de vivienda.

Según la ordenanza reguladora de Polopos, los demandantes con un IPREM inferior a 0,70 tendrán prioridad

frente a aquellos con un IPREM superior a la hora de la adjudicación de una vivienda en alquiler o alquiler con opción a compra. Para la adquisición de vivienda se favorecerá a las familias numerosas o con algún miembro con dependencia.

#### 4.3.6 Renta media de la unidad familiar

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

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

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

#### 4.4. Estratificación de la renta por edad y composición familiar

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

Es importante recordar que el solicitante o la unidad familiar ha de tener unos ingresos anuales que no excedan de 5,5 veces el IPREM. La determinación de los

ingresos familiares corregidos depende de las características de la unidad familiar de las personas solicitantes, de los ingresos de la misma, y del municipio donde se ubica la vivienda.

#### 4.4.1. Jóvenes

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

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

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

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

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

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

De las solicitudes presentadas por este grupo de edad en el municipio de Polopos, 27 corresponde a jóvenes. Aparte, hay en el municipio 347 jóvenes en edad de emanciparse (de 18 a 30 años), de estos un porcenta-

je muy amplio serán de procedencia foránea, si contempláramos que se siguiera la misma tasa media de emancipación dada que en Andalucía, que es de 17,5%,

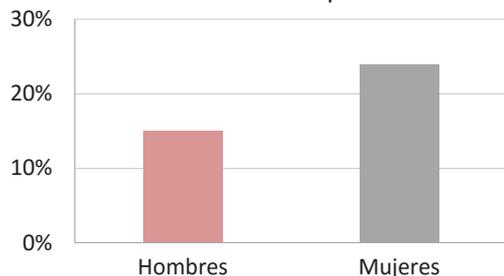
tendríamos 60,7 demandantes de vivienda. Como los jóvenes se emancipan en su mayoría formando pareja tendríamos una demanda de 30 viviendas.

Estas 30 viviendas repartidas según la distribución de población por los núcleos nos darían una demanda de 18 viviendas en La Mamola, 4 en La Guapa, 2 para cada uno de los núcleos restantes.

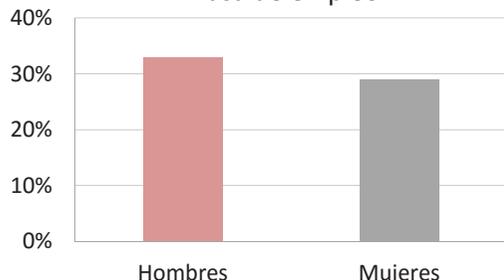
#### 4.4.2. Personas de 36 a 65 años

Es uno de los grupos poblacionales más numeroso en el municipio. No tenemos datos en relación a las características de los demandantes, con respecto a los inscritos 2 personas pertenecen a este grupo.

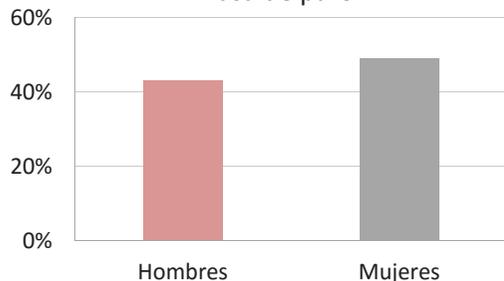
Población de 16 a 29 años emancipada.  
Tasa de emancipación.



Población de 16 a 29 años ocupada.  
Tasa de empleo.



Población de 16 a 29 años en paro.  
Tasa de paro.



Fuente: Observatorio de emancipación de Andalucía. Año 2015

	Total	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres
<b>Capacidad adquisitiva (euros netos anuales)</b>					
<b>Población joven sin ingresos ordinarios</b>	608.411				
<b>%/total población de su misma edad</b>	45,7%				
<b>Población joven sin salario</b>	922.569	683.420	239.149	455.797	466.772
<b>Variación interanual</b>	-4,06%	-3,79%	-4,83%	-4,95%	-3,18%
<b>%/total población de su misma edad</b>	69,3%	83,4%	46,7%	67,2%	71,4%
<b>Hogares sin personas ocupadas</b>	38.538	9.329	29.209	17.156	21.382
<b>Variación interanual</b>	-10,40%	-38,27%	5,13%	-13,27%	-7,95%
<b>%/total hogares de su misma edad</b>	26,8%	34,0%	25,1%	23,2%	30,6%
<b>Ingresos ordinarios persona joven</b>	3.246,25	1.411,63	5.940,71	3.590,84	2.897,05
<b>Salario persona joven</b>	10.454,25	7.440,05	11.165,49	10.704,37	9.714,74
<b>Variación interanual</b>	0,81%				
<b>Persona joven emancipada</b>	11.786,15	8.343,35	11.982,06	12.102,80	11.087,10
<b>Persona joven no emancipada</b>	9.579,72	7.169,92	10.485,20	9.936,72	8.623,55
<b>Ingresos hogar joven</b>	17.042,84	15.703,60	17.393,40	16.238,97	17.882,51
<b>Variación interanual</b>	8,69%				

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

#### **4.4.3. Mayores de 65 años**

Hay una persona perteneciente a este grupo con ingresos por debajo de 1,5 IPREM.

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

La Ordenanza Reguladora está adaptada al Decreto 1/2012, de 10 de enero, regulador del RPMDVP (Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida).

El procedimiento y la adjudicación de vivienda protegida vienen descritos, en la citada normativa, en sus artículos 9 a 11.

## 5. Estimación necesidades de vivienda protegida

### 5.1 Aspectos preliminares

#### 5.1.1 Introducción

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

El objetivo final de este estudio es obtener una previsión de las necesidades de vivienda protegida para los próximos 10 años, desglosada para cada uno de los regímenes o programas existentes basados en “El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016”, así como en el “Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía”, tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

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

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

#### 5.1.2 Metodología

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

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

A continuación, se profundiza en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Viviendas Protegidas, teniendo en cuenta que los datos de solicitudes para inscribirse en el Registro Municipal de Viviendas disponibles a fecha de julio de 2017 alcanza la cifra de 75 solicitudes, pero de estas solo 5 son inscripciones activas.

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

#### Evaluación de la planificación territorial:

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

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

**POTA** (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía):

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

- Unidad territorial: Altiplanicies Orientales
- Tipo de unidad territorial: Unidades organizadas por redes de Ciudades Medias Interiores
- Jerarquía del Sistema de ciudades: Centro rural o pequeña ciudad 2

**PEMF** (Plan Especial del Medio Físico): El municipio está afectado por la protección Complejos Serranos

de interés Ambiental CS-11 y CS-13.

#### Evaluación de la capacidad urbanística del municipio de Polopos

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

#### Evaluación de la oferta de vivienda actual

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

#### Necesidades de vivienda protegida en base al Registro de Demandantes

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

### 5.2. Demanda de vivienda protegida

#### 5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta

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

#### Demanda reflejada por el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Como se ha visto en el Punto 4, la mayoría de los solicitantes de Vivienda Protegida en el municipio de Polo-

pos están comprendidos en el grupo de edad menores de 35 años, con una unidad familiar de 1 o 2 miembros y un IPREM inferior a 1. Este grupo de población precisa una vivienda de dimensiones pequeña o mediana y en régimen de alquiler más que en propiedad, ya que esto le supondría un menor coste mensual, porque no necesita una capacidad de ahorro previa y porque sería más coherente para este grupo de población con posibilidades de que varíen sus circunstancias familiares.

Los solicitantes comprendidos en el grupo de edad entre 35-65 años, la mayoría tienen una unidad familiar formada por 2 o 3 miembros y con un IPREM familiar por debajo de 1. Aunque las personas de este grupo de edad tienen más garantías de continuidad en la misma vivienda, debido a su capacidad económica precisan de viviendas en régimen de alquiler, ya que esto les supondría un menor coste mensual.

Por último, los solicitantes de vivienda protegida mayores de 65 años forman parte de una unidad familiar de 1 a 2 miembros y con el IPREM inferior a 1. Este grupo de población, al igual que los jóvenes, precisa una vivienda de dimensiones pequeña y en régimen de alquiler más que en propiedad.

#### Demanda reflejada en base a la proyección de población.

Tal y como se ha analizado en el apartado 3.3.4. se ha estimado para el año 2018 una población de 1.754 habitantes y para el 2022 una población de 1.779 habitantes.

La tendencia del crecimiento poblacional del municipio de Polopos ha sido mantenida en torno a los 1.800 habitantes y es creciente su demanda de trabajo por lo que es de suponer que experimentará un aumento moderado.

El municipio con más demandantes, La Mamola, tiene suelo urbano, y edificaciones existentes para poder ab-

sorber esta demanda.

#### Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico.

No existen sectores en suelo urbanizable que doten al municipio de reserva de vivienda protegida, si hay unidades de ejecución en suelo urbano de las que el 10% del aprovechamiento medio que corresponde al municipio puede traducirse en viviendas de protección pública. En total, esta superficie, podría darnos 20 viviendas de 70 metros útiles, 1.720 m2 de aprovechamiento.

Por el número de solicitudes, 75, del RMDVP no se cubriría la demanda, pero si se tiene en cuenta que solo 5 son inscripciones activas, y que hay un porcentaje alto de vivienda vacía podrían cubrirse las futuras inscripciones.

#### Demanda reflejada por la encuesta municipal

No se ha realizado encuesta municipal.

### **5.2.2. Viviendas según licencias**

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obras emitidas por el ayuntamiento de Polopos en el periodo de 2003 a 2016, en obra nueva y rehabilitación

El número total de licencias de ese periodo La realidad es que existe un gran número de licencias solicitadas y aprobadas que o no se han llevado a cabo, o se encuentran sin terminar en distintas fases de construcción.

El número total de viviendas para ese periodo es de 30, para la realización de un total de 278 viviendas. Es de destacar que desde el año 2012 no se han solicitado ni una sola licencia.

También es de destacar que un gran número de las vi-

viendas solicitadas se encuentran en mitad de su ejecución, en propiedad de bancos o sin ocupación.

Este dato puede ser engañoso por que la mayor parte de la edificación para las que se solicitó licencias pertenece a segunda vivienda, de su posible reconversión a vivienda habitual depende que no sea necesario promocionar vivienda pública.

En las licencias otorgadas no hay ninguna para vivienda pública.

Nos costa que el municipio se ha adherido a programas de la Consejería competente en vivienda pero no solo tenemos constancia de 9 intervenciones de rehabilitación autonómica en 2008.

### **5.2.3. Conclusiones de Demanda de Vivienda Protegida**

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

#### Según régimen de acceso

Sólo se tienen solicitudes.

SOLICITUDES/INSCRITOS	
Régimen de alquiler	16
Régimen de alquiler con opción a compra	32
Compra	20

Con independencia del resultado de la tabla anterior, hay que tener muy en cuenta que el grueso de los demandantes de vivienda protegida no reúnen condiciones para resultar adjudicatarios de viviendas en pro-

piEDAD bajo los criterios del Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, puesto que como se analiza en detalle en el apartado correspondiente, existe una gran mayoría de demandantes que no alcanzan los ingresos mínimos de 1 IPREM necesarios.

Como tampoco han hecho efectivo su inscripción.

#### Según tipología del hogar demandado

No hay datos sobre tipología del hogar demandado.

SOLICITUDES/INSCRITOS	
Un dormitorio	1
Dos dormitorios	29
Tres dormitorios	6
Más de tres dormitorios	-
<b>Total</b>	<b>36</b>

#### Solicitudes de vivienda adaptada

No hay solicitudes

#### Solicitudes según nivel de ingresos

Sólo se tienen solicitudes.

SOLICITUDES/INSCRITOS			
nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
0-0,99	9	16	6
1-1,49	6	11	8
1,5-2,49	1	3	3
2,5-3,49	1	2	3
3,5-4,49	0	0	0
Mayor de 4,5	0	0	0
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>32</b>	<b>20</b>

Como se observa en la tabla, la mayoría de los demandantes de Polopos solicitan una vivienda protegida en régimen de alquiler o alquiler con opción a compra, de acorde con su IPREM familiar.

De los 20 demandantes de vivienda en régimen de propiedad, todos han elegido también alguna de las otras dos opciones.

### 5.3. Necesidades de vivienda protegida

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

#### 5.3.1. Aspectos cuantitativos

##### Necesidades cuantitativas

##### Población y nuevos hogares:

Uno de los indicadores principales será el índice de

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Obra nueva	Obra mayor	88	3			2					
	Obra menor	s.d.									630*
	<b>Total</b>	88	3			2					630
Obra rehabilitación	Obra mayor	s.d.	9								
	Obra menor	s.d.		11							
	<b>Total</b>	s.d.	9	11							
<b>TOTAL</b>		88	12	11		2					630

Fuente: Ayuntamiento de Polopos. Elaboración propia.

s.d. =sin datos

\* en los 10 últimos años

Solicitudes activas del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida.

Al estar actualizándose el Registro Municipal de Demandantes en la actualidad, de las 75 solicitudes no se sabe cuantas de ellas pasarán a inscribirse.

Las ordenanzas reguladoras de Polopos, en el artículo 8, define los criterios para la selección del demandante de vivienda protegida:

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

*b) El demandante debe cumplir efectivamente con los*

*requisitos establecidos para el acceso al programa de vivienda protegida de que se trate y, en su caso, con los cupos en los que se integre.*

*c) Estar empadronado en el municipio de Polopos.”*

Dentro de las solicitudes activas, se les dará mayor puntuación a las que el solicitante lleve más años empadronado en el municipio (las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo y emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima independientemente de su antigüedad), a aquellas cuya unidad familiar esté constituida por 5 o más miembros, o que tengan alguno de sus miembros pertenecientes al

Grupo de Especial Protección y que tengan un IPREM familiar inferior a 0,7.

**De las 75 solicitudes de Polopos, sólo 5 son inscripciones activas y todos pertenecen a grupos de especial protección.**

Una vez que se proceda por parte del Registro Público de Demandantes a la verificación de la documentación requerida al demandante, y siempre que el demandante cumpla los requisitos para ser destinatario de vivienda protegida, tras el estudio de los datos anteriores según los parámetros marcados por la ordenanza reguladora de Polopos, parece posible que al menos 70 de las solicitudes pasen a inscripciones.

Como se ha comentado en el apartado anterior, al marcar cada solicitante varios regímenes de acceso no resultan un buen ejemplo respecto a la demanda real residencial del municipio. Este tipo de colectivos, el de menos de 1 IPREM, deberá optar en mayor medida por las actuaciones en régimen de alquiler, si bien en función de los datos más pormenorizados de su nivel de ingresos que no se poseen, podría ser así mismo inviable su acceso.

Estado del parque de viviendas existente.

El estado de conservación de la vivienda difiere de un núcleo a otro. El nivel general efectuado por la inspección general va desde que requiere labores de mantenimiento a que es muy deficiente.

Se puede decir que, a nivel general, en La Mamola, Castillo de Baños de abajo y La Guapa, la calidad de las viviendas ocupadas es correcta. Para las viviendas en Polopos, Haza de Trigo y, de manera llamativa, en Castillo de Baños de arriba la calidad de la vivienda ocupada requiere de intervención.

Otra cosa distinta es la cantidad de vivienda vacía, infraviviendas, edificaciones sin terminar y ruinas que existen en todos los núcleos pero que no entran en el

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tipo licencia	Privada	88	3	0	0	2	0	0	0	0	0
	Pública										
	Total	88	3	0	0	2	0	0	0	0	0
Programa	Rehabilitación autonómica		9								-
	Construcción sostenible (AAE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total		9								-

Fuente: Ayuntamiento de Polopos. Elaboración propia.  
Licencias solo en referencia a vivienda

cómputo de vivienda habitual.

#### Nivel de ingresos y renta media esperada.

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

La renta media declarada en el ejercicio 2014 en el municipio de Polopos es de 10.005,01 euros según el IECA.

### **5.3.2. Aspectos cualitativos**

#### **Necesidades cualitativas**

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

Como ya hemos observado, el tamaño medio de hogar se encuentra actualmente en 2,53 para Polopos con una tendencia en los últimos años a la baja, pero simultaneándose actualmente con la coyuntura económica existente con una cierta reagrupación de unidades familiares más amplias. Por tanto, convivirán en los próximos años modelos tendentes a ambos casos, tanto hogares generalmente de menor tamaño como una cierta demanda de viviendas de tamaño suficiente para albergar grupos familiares mayores.

##### Grado y grupos de exclusión social.

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

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de Polopos es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencia real de los diferentes segmentos sociales.

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

El municipio de Polopos, en la actualidad, no cuenta con alojamientos protegidos para ofertar en el caso de que existiera demanda temporal de los mismos por parte de las personas en riesgo o situación de exclusión social, debidamente acreditada mediante los correspondientes servicios sociales del municipio, tal y como dispone el artículo 24 del Decreto 142/2016. Tal y como ya se ha avanzado en otros epígrafes, la dotación de equipamientos encaminados al alojamiento social deberá aumentar progresivamente en función de las posibilidades y características detalladas de la demanda.

### **5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos**

#### **5.4.1. Legislación de aplicación**

Los programas de vivienda protegida, regulados en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladores del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y desarrollados en el Plan de Vivienda establece:

##### **Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.**

**1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico**

*co general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.*

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

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

*a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.*

*b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.*

*c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.*

*d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.*

*e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.*

*f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.*

*g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.*

*h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.*

*i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.*

**3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e**

*incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.*

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

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

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

*Artículo 14. Actuaciones supramunicipales e intermunicipales.*

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

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

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

*Artículo 19. Financiación.*

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

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

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

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

*una de las partes.*

*Artículo 20. Situaciones de alojamiento transitorio.*

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

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

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

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

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

*Legislación de aplicación. Niveles de ingresos*

*Disposición adicional tercera. Ingresos familiares.*

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

*a) Se partirá de las cuantías de la base imponible general y del ahorro, reguladas en los artículos 48 y 49*

respectivamente de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, correspondiente a la declaración o declaraciones presentadas por cada uno de los miembros de la unidad familiar a la que se destina la vivienda, relativa al último período impositivo con plazo de presentación vencido, en el momento de la solicitud de la actuación. Cuando la persona solicitante o cualquiera de las integrantes de su unidad no hubiera presentado declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, por no estar obligado a ello, presentará declaración responsable de los ingresos percibidos, sin perjuicio de que se le pueda requerir en cualquier momento la documentación acreditativa de los ingresos declarados, tales como certificado de vida laboral, certificado del centro de trabajo o certificado de percepción de pensión o desempleo. En este caso, de los ingresos percibidos se deducirán las cotizaciones a la Seguridad Social o mutualidades generales obligatorias y la reducción por rendimientos del trabajo que correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

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

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

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

Nº miembros	Coficiente
1	1,00

2	0,90
3 o 4	0,85
5 o mas	0,80

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

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

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

#### 5.4.2. El Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía

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

las siguientes iniciativas:

#### Título 2. Disposiciones en materia de vivienda

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

#### Título 3. Disposiciones en materia de rehabilitación

- cap 1 Medidas para la eliminación de infravivienda
- cap2 Rehabilitación residencial
- cap 3 Rehabilitación urbana

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

#### 5.4.3. Actuaciones protegidas en materia de vivienda

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

1. Actuaciones en materia de vivienda:
  - 1.A. Vivienda protegida
    - a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
    - b) Viviendas Protegidas de Régimen General.
    - c) Viviendas Protegidas de precio limitado
  2. Fomento del alquiler
    - a) Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.
    - b) Programa de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.
    - c) Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

3. Medidas de carácter habitacional.

a) Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.

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

4. Parque público residencial

a) Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma.

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

#### **5.4.4. Programas detallados de acceso a la vivienda**

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

##### 1. Vivienda protegida

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

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

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

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

En caso de que por la procedencia del suelo, las condiciones de financiación, o cualquier otra condición previa, se establezcan requisitos específicos para su adjudicación, se hará constar este hecho en la calificación de vivienda protegida. Cuando se trate de suelos

calificados urbanísticamente con el uso pormenorizado de vivienda protegida, se hará constar también en la calificación de vivienda protegida las limitaciones en cuanto a la duración de la calificación y determinación del precio derivados de la calificación del suelo.

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

##### Personas destinatarias de viviendas protegidas.

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

##### Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

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

##### Superficie y diseño para la calificación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

##### Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

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

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

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

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

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

#### 2. Fomento del alquiler

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

##### Objeto.

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

En la promoción de estas viviendas, se destinarán:

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

sin perjuicio de lo previsto en los artículos 14 y 15 del Plan Estatal 2013-2016.

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

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

Podrán ser beneficiarias de las ayudas las siguientes entidades promotoras:

- a) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones públicas.
- b) Las fundaciones y las asociaciones declaradas de utilidad pública, y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.
- c) Las organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro, especialmente aquéllas que desarrollen su actividad entre sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

##### Procedimiento.

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

- a) Acreditación de la titularidad del suelo o edifica-

ción.

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

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

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

#### 2.B. Programa de ayudas a personas inquilinas.

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

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

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

Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

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

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

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

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

La orden reguladora de las ayudas contemplará la priorización de aquellas familias que hayan sido desahuciadas de sus viviendas por no haber podido hacer

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

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

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

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

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

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

- a) Alojamientos para grupos de especial protección.

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

### 3. Medidas de carácter habitacional

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

##### Objeto.

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

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

#### Selección de las personas autoconstructoras.

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

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

##### Objeto.

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

##### Requisitos.

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

- a) Al menos una de las unidades familiares o de convivencia deberá ocupar una vivienda no adecuada a sus circunstancias personales o familiares, por causa de aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, incluidas la personas señaladas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, necesidad de desplazarse de localidad de residencia por motivos laborales o familiares o disminución de los ingresos, que determine imposibilidad de hacer frente al pago de las cuotas

hipotecarias o renta de la vivienda.

- b) En el caso de que el objeto de la permuta sean viviendas protegidas, deberán cumplirse los requisitos de ingresos previstos en el presente Plan para el acceso a las mismas, así como el resto de limitaciones establecidas por su regulación específica.
- c) Las unidades familiares o de convivencia interesadas no serán titulares del pleno dominio o de un derecho real de uso o disfrute vitalicio sobre otra vivienda, además de la que sea objeto de la permuta.
- d) El precio máximo de las viviendas será el máximo legal, en el caso de las viviendas protegidas, o el de mercado a efectos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en el caso de las viviendas libres.
- e) En el supuesto de viviendas en régimen de arrendamiento, se requerirá la autorización de la persona titular de las viviendas, que deberá ser una entidad pública o cooperativa de viviendas.

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

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

### 4. Parque público residencial

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

##### Programa de actuaciones.

Al objeto de ir adecuando los edificios y viviendas que

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

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

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

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

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

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

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

##### Objeto.

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

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

##### **5.4.5. Niveles de ingresos**

###### Nivel de ingresos. Programas de alquiler.

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

###### Nivel de ingresos. Programas de alquiler opción a compra.

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

###### Nivel de ingresos. Programas de compra de vivienda.

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

##### **5.4.6. Conclusiones**

En base al análisis anterior, podemos observar a grandes rasgos, que el programa de alquiler con opción a compra es el más solicitado por los demandantes de vivienda protegida en Polopos, fundamentalmente menores a 1 IPREM. En los programas de venta, las rentas de los demandantes son más variables, situándose el grueso de los demandantes entre 1,5 y 2,50 IPREM.

La mayoría de los solicitantes del Registro Municipal de Vivienda Protegida de Polopos tienen unos niveles de ingresos de acorde con los marcados por los programas autonómicos de alquiler, alquiler con opción a compra y compra de vivienda.

#### **5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación**

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

##### **5.5.1. Legislación de aplicación**

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

establece:

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

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

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

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

**Artículo 18.** *Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.*

1. *Las Administraciones Públicas andaluzas, en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de ges-*

*ción integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.*

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

3. *El acuerdo de delimitación puede comportar:*

a) *La aprobación de normas, planes y programas de conservación y rehabilitación de viviendas.*

b) *La obligación de conservación y rehabilitación de todos o algunos de los inmuebles incluidos en el área delimitada.*

c) *La adopción de órdenes de ejecución dirigidas al cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación en el área.*

d) *La creación de un órgano administrativo o ente gestor que impulse el proceso de rehabilitación.*

#### **5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación**

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

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

En primer lugar porque el impulso de la rehabilitación es la alternativa para la reconversión del sector económico vinculado a la construcción, puesto que genera

más empleo que la nueva edificación y de mayor calidad.

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

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

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

Se financia la subsanación de deficiencias relativas al estado de:

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

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

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

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

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

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

- I.P.R.E.M. menor a 2.5, se incrementarán de 7.600 euros, hasta un máximo de 8.000€
- I.P.R.E.M menor de 1.5, se incrementarán de 8.880 euros, hasta un máximo de 9.600€.

### 5.5.3. Programa de transformación de infravivienda

Con fecha 8 de agosto de 2016 se publicó el Decreto

141/2016, que aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

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

1. Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social, impidiendo la pérdida de la vivienda por motivos económicos y fomentando el mercado de alquiler de viviendas, fundamentalmente las desocupadas.
2. Incentivar la rehabilitación y la promoción de viviendas, como medio de fomento de la recuperación económica del sector y de la creación y mantenimiento de empleo estable.
3. Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

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

#### Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía

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

#### Programa de transformación de infravivienda

1. El Programa de transformación de infravivienda tie-

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

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

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

- Los elementos de cimentación y estructura.
- Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.
- Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.

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

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

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

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

- La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
- La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.
- La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.

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

- a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la edificación.
- b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubiertas, fachadas y medianeras.
- c) Las destinadas a dotar de instalaciones básicas a la edificación.
- d) Las destinadas a dotar de ventilación e iluminación natural a los espacios interiores de la edificación.
- e) Las destinadas a garantizar la accesibilidad en las viviendas ocupadas por personas con discapacidad.

#### Personas beneficiarias

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

#### Requisitos y limitaciones

1. Las actuaciones se desarrollarán en zonas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía, declaradas objeto de actuación de transformación

por la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.

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

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

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

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

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

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

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

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

ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud.

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

### **Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda**

#### Objeto

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

#### Selección de actuaciones

1. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.

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

3. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y perma-

nente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

#### Ejecución de las actuaciones

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

#### Financiación

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

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

las posibles cuantías a alcanzar para la erradicación de la infravivienda.

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

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

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

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

### **5.5.4. Rehabilitación residencial**

#### **Programa de rehabilitación autonómica de edificios**

##### Objeto

1. El Programa de rehabilitación autonómica de edificios tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.
2. Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el

artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativas a:

- a) La mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a:
    - 1º) Los elementos de cimentación y estructura.
    - 2º) Las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras.
    - 3º) Las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, siempre y cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.
  - b) La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen los edificios a la normativa vigente. En particular:
    - 1º) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente.
    - 2º) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida.
    - 3º) La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial.
  - c) La mejora de la eficiencia energética de los edificios. En particular:
    - 1º) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
    - 2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes.
    - 3º) La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.
3. La normativa de desarrollo del presente Plan esta-

blecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades y de la concurrencia entre ellas:

- a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad del edificio.
- b) Las destinadas a mejorar las condiciones de accesibilidad en edificios donde residan personas con discapacidad y movilidad reducida acreditadas o personas mayores de 65 años.
- c) Las que consigan una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio, referida a la certificación energética, de al menos un 30% sobre la situación previa a dichas actuaciones.

#### Requisitos y limitaciones

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

- a) No estar calificados urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
- b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.
- c) Habrán de presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de las actuaciones.
- d) Al menos, el 70% de su superficie construida sobre rasante tendrá uso residencial de vivienda.
- e) Al menos un 70% de sus viviendas han de estar ocupadas y constituir el domicilio habitual de sus residen-

tes.

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

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

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

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

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

1. Podrán ser entidades beneficiarias de las ayudas del Programa de fomento de la rehabilitación edificatoria establecidas en el Capítulo V del Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, las

comunidades de propietarios promotoras de actuaciones sobre los elementos comunes de edificios residenciales colectivos, en las que al menos el 50 por ciento de las personas propietarias de viviendas tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 3,50 veces el IPREM y que además de con lo regulado en aquel, cumplan las condiciones y requisitos establecidos en el artículo 74.

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

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

#### Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio

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

#### **Programa de rehabilitación autonómica de viviendas**

##### Objeto

1. El Programa de rehabilitación autonómica de vivien-

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

a) Las destinadas a subsanar graves daños estructu-

rales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la vivienda.

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

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

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

#### Personas beneficiarias

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

#### Requisitos y limitaciones

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

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

a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comu-

nidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.

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

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

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

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

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

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

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

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

funcional a las necesidades de personas con discapacidad por causa sobrevenida.

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

### **Programa de adecuación funcional básica de viviendas**

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

### **Programa de rehabilitación energética del parque público residencial**

#### Objeto

El Programa de rehabilitación energética del parque público residencial tiene por objeto la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad

de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

#### Selección y ejecución de actuaciones

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

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

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

3. En todo caso, las actuaciones seleccionadas para

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

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

- a) La viabilidad técnica y mayor eficiencia energética de las actuaciones propuestas.
- b) La viabilidad económica y financiera de las propuestas.
- c) El desarrollo de las actuaciones sobre la base de una auditoría energética, es decir, actuaciones derivadas de un estudio energético y que conlleven sistemas de monitorización y seguimiento de los resultados alcanzados.

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

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

#### Financiación

La Consejería competente en materia de vivienda fi-

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

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

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

#### **Programa de rehabilitación singular**

##### Actuaciones de rehabilitación singular

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.
2. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante orden la Consejería competente en materia de vivienda que contendrá la determinación de las actuaciones a proteger, el objeto específico de las ayudas y sus

cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios, los procedimientos para la tramitación de las solicitudes y la concesión de las ayudas y cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y la formalización de las ayudas.

#### **5.5.5. Rehabilitación urbana**

##### **Áreas de Rehabilitación Integral**

###### Objeto

1. Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.
2. Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.
3. Las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas Consejerías de las Administraciones de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes Ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.

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

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

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

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

#### **Regeneración del espacio público**

##### Objeto

1. El programa de Regeneración del espacio público urbano tiene por objeto el desarrollo de actuaciones



que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

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

#### Financiación

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

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

### **Rehabilitación de edificios públicos**

#### Objeto

El programa para la rehabilitación de edificios públi-

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

#### Selección de actuaciones

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

#### Financiación

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

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

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



## 6. Colectivos en riesgo de exclusión social

### 6.1 Introducción

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

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

A pesar de que a lo largo del siglo XX el problema de la vivienda ha sido ampliamente analizado, la realidad de hoy en día muestra que continúa siendo una cuestión no resuelta, y que aún se está lejos de poder hablar de condiciones residenciales garantizadas para la demanda menos solvente.

Los mecanismos del mercado, no cubren la necesidad de alojamiento de todos los ciudadanos y los poderes públicos no son suficientes o eficaces para hacer efectivo el derecho a un alojamiento de toda la población.

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

En España, los precios de la vivienda han tenido a lo largo de los últimos quince años un comportamiento claramente alcista. Las presiones de la demanda y los comportamientos especulativos han provocado ciclos

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

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

Los colectivos analizados son:

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

## 6.2 Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social

### 6.2.1 Mujeres maltratadas

El término mujeres maltratadas de este epígrafe se sustituye por otro título con una definición más amplia, violencia de género. Se considera violencia de género cualquiera de las situaciones siguientes:

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

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

En el año 2001 el Consejo de Ministros aprobó el II Plan Integral contra la Violencia Doméstica con la finalidad

de generar medidas legislativas y procedimentales, asistenciales y de intervención Social.

En el año 2004 se aprueba la ley Orgánica 1/2004 de 28 de diciembre de Medidas de Protección Integral contra la Violencia de Género. En su artículo 28 se recoge el acceso a la vivienda y residencias públicas para mujeres.

En este apartado se incluye el estudio de las mujeres maltratadas u otras personas que viven situaciones de violencia familiar o de pareja.

Según los datos de Unidad de Violencia de Género de la Subdelegación de Gobierno de Granada, en Polopos actualmente existen 15 mujeres que han denunciado malos tratos, de las cuales 3 tienen a día de hoy una medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación en vigor.

### 6.2.2 Mujeres en situación vulnerable

Este apartado trata de aportar información sobre los hogares monoparentales cuya cabeza de familia es una mujer.

Por familia monoparental se entiende aquella familia nuclear que está compuesta por un solo progenitor (varón o mujer) y uno o varios hijos.

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

Según los datos del INE. Censo de Población y Viviendas 2011, los núcleos monoparentales en los que la mujer es cabeza de familia son 15 en el municipio de Polopos en el 2011.

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Polopos de los usuarios de su servicio,

sólo 3 mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales están en situación vulnerable.

### 6.2.3. Mayores en situación vulnerable

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

El colectivo de mayores en situación vulnerable incluye el análisis de la población mayor de 65 años. Es objeto de especial atención el grupo de personas de más de 75 años que viva en soledad.

En el año 2006 en Polopos, según el Padrón Municipal de Habitantes, existían 244 personas mayores de 65 años, este número ha ido aumentando hasta los 267 de 2.015. Como también ha ido aumentando los mayores de 75 en una cantidad muy semejante.

Mayores de 65 años:

2006	2007	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
244	240	236	234	230	234	250	249	255	267

Mayores de 75 años:

2006	2007	2007	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
114	115	115	119	121	115	123	127	127	130

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

Aunque el número de personas de este grupo de población ha ido aumentando en los últimos 10 años, según los datos de la tabla mayores de 75 años que muestra una tendencia de crecimiento positivo, es un grupo de población cada vez más viejo.

Además, suponen un 7,7% de la población total del municipio de Polopos. Lo que indica que es un municipio joven.

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Polopos de los usuarios de su servicio, la cifra de mayores que viven solos en la actualidad es de 6 personas.

### 6.2.4 Menores en situación vulnerable

Según los datos aportados por la trabajadora social del municipio de Polopos de los usuarios de su servicio, el número de menores en situación vulnerable (menores en riesgo, integrantes de familias en situación de exclusión social, etc.) es de **43 personas**. Es de reseñar el número tan alto de menores en situación vulnerable a lo que, sin duda, hay que dar una solución habitacional.

### 6.2.5. Personas sin hogar

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

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

### 6.2.6 Desahucios

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

## Información y asesoramiento en Materia de desahucios.

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

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

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

Por otra parte, la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, mediante su disposición adicional tercera, añade una nueva disposición adicional séptima a la Ley 1/2012, de 8 de marzo, Reguladora

del Derecho a la Vivienda en Andalucía, para crear el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios.

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

El Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios es concebido como un servicio de atención gratuita y personalizada a la ciudadanía, que proporciona información y asesoramiento a aquellos sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

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

### Prevención

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

### Intermediación

Cuando se produce impago de la hipoteca, y a partir del principio jurídico “pro consumidor”, se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de solu-

ciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

### Protección

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

### LÍNEAS GENERALES

- A quién puede ayudar
- En qué puede ayudar
- Qué servicios ofrece
- Qué requisitos se necesitan para acceder

#### A quién puede ayudar

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

a personas con dificultades para el acceso a la vivienda por motivos de exclusión social.

#### En qué puede ayudar

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

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

#### Qué servicios ofrece

Los servicios ofrecidos son asesoramiento e información sobre los recursos asistenciales y ayudas disponibles en las distintas administraciones públicas de cara a mejorar sus condiciones de vida y facilitar el mantenimiento o el acceso a la vivienda.

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

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

**Intermediación.** Cuando se produce impago de la hipo-

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

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

#### Qué requisitos se necesitan para acceder

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

### **6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes**

Los grupos de especial protección, son los así definidos en la Orden de 26 de enero de 2010 de desarrollo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo.

A continuación se detallan los grupos de especial protección y que documentación es necesaria para acreditarlo para su inscripción en el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de Polopos.

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

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

FNM = Familias numerosas (Ley 40/2003, de 18 de

noviembre) (Libro de familia y título de familia numerosa).

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

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

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

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

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

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

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

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

CAS= Personas procedentes de Situaciones Catastróficas

Actualmente de las inscripciones que tiene el registro se reparten entre los siguientes grupos:

Grupos de especial protección			
JOV	18	RUP	8

MAY	1	EMI	0
FNM	1	DEP	0
FMP	1	DIS	3
VVG	0	RIE	0
VT	0	CAS	0

En el registro de demandante de Polopos no consta que haya: víctimas de violencia de género; víctimas del terrorismo; emigrantes retornados y personas procedentes de situaciones catastróficas.

Cabe destacar la alta demanda de vivienda protegida existente en grupo de población joven, menores de 35 años.

### Discapacitados

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

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

Los datos aportados por el Registro de Demandantes tras la inscripción, indican que sólo existe 3 inscripción con la necesidad de vivienda adaptada por tener algún miembro movilidad reducida o por haber algún miembro usuario de silla de ruedas.

### 6.4. Dotaciones y equipamientos

Está claro que las viviendas deben adaptarse a las condiciones particulares de los demandantes y, puesto que el Plan Municipal de la Vivienda y Suelo pretende adecuar la oferta a la demanda de Vivienda Protegida

hay que tener especialmente en cuenta las dotaciones y equipamientos necesarios para cada tipo de colectivo al que van dirigidas. Ya hemos comentado que la demanda total que hemos planteado incluye las dotaciones y los equipamientos o como los hemos denominado los alojamientos equipamentales, que se reservan a los colectivos vulnerables que además estén en riesgo de exclusión social.

Este tipo de promociones exige cuidado en el diseño de las mismas, no solo en lo referente a la arquitectura, sino además, o más importante, en el diseño social de la promoción, en función de a que colectivo va dedicada. Así, y a modo de ejemplo, en las promociones de viviendas proyectadas para mujeres maltratadas suelen existir salas de reunión para que las mujeres compartan momentos con otras personas en la misma situación que ellas. Es habitual también encontrar zonas

de juego para niños, puesto que un elevado número de mujeres que han sufrido violencia de género tienen hijos.

Este tipo de situaciones lleva a la planificación de espacios comunes o de organización colectiva en donde se ordenan “intereses” comunes referentes al colectivo que se esté tratando. Los alojamientos no funcionan igual que los bloques de viviendas, responden a unas necesidades que van más allá que la mera residencia, pretenden dar determinadas respuestas a situaciones sociales. La integración de este tipo de respuestas en el edificio nos lleva a planteamientos más “integrales”, con protocolos más complejos. A modo de ejemplo, comentar que las familias monoparentales (principalmente formadas por mujeres con hijos) en situación de



Plaza la Luna y zona C/ Visillo

exclusión social presentan una problemática parecida a las de la violencia de género en el sentido de que requieren servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de servicios comunes destinados a las necesidades de los menores tales como parques o zonas de juego.

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

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

Dar una cifra que nos defina el número de demandantes para cada tipo de colectivos no resulta un ejercicio fácil, dado que muchos colectivos son circunstanciales, salvo aquellos que tienen que ver con la edad y su capacidad económica. Claramente es necesario para este municipio habilitar algún tipo de alojamiento equipamental por los datos del RMDVP que nos da una demanda de 1 mayor (MAY), pero más llamativos son los datos de los servicios sociales que nos dan datos de 3 mujeres cabezas de familia en hogares monoparentales en situación de riesgo, 6 personas que viven solas

y lo más llamativo 43 menores en situación vulnerable. Por lo que vemos necesario habilitar algún tipo de **Alojamiento equipamental para personas mayores, y mujeres con cargas familiares de no menos de 10 habitaciones, más si cabe si este centro se hace a nivel supramunicipal.**



*Edificación con valor patrimonial . Polopos*



*Cuerpo adosado a la Iglesia de Polopos y edicios en mal estado*

## 7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas

### 7.1. Introducción

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

### 7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por núcleos.

El municipio de Polopos se compone de los 5 núcleos descritos con anterioridad que se describen a continuación, en relación al estado de la vivienda y la calidad de los espacios que les rodean, como también de la cantidad y calidad de usos que dan sustento al uso residencial.



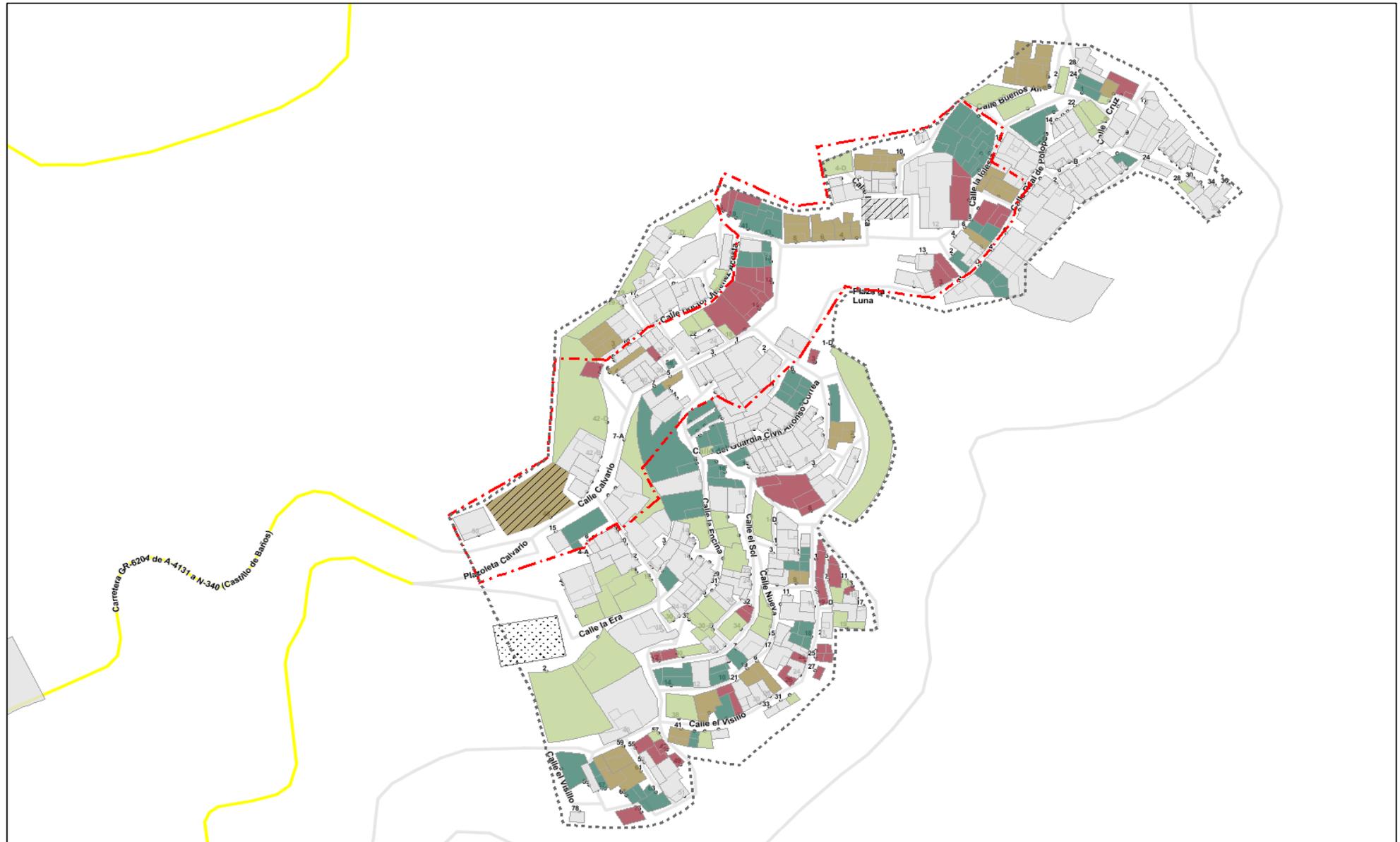
Paseo Marítimo . La Mamola



Centro. La Mamola



Tejados y el mar desde Polopos



<p><b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #2e7d32; margin-right: 5px;"></span> Infravivienda</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0392b; margin-right: 5px;"></span> Ruina</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e67e22; margin-right: 5px;"></span> Rehabilitación</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8bc34a; margin-right: 5px;"></span> Solar</li> </ul>	<p><b>TITULARIDAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Privada</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); margin-right: 5px;"></span> Pública</li> </ul>	<p><b>TIPOLOGÍA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vivienda</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f1c40f; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vivienda-Cueva</li> </ul>	<p><b>ZONAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; border-top: 1px dashed black; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> Límite de Suelo Urbano</li> <li><span style="display: inline-block; border-top: 2px dashed red; width: 20px; margin-right: 5px;"></span> ARI - Área de Reforma Interior</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: radial-gradient(circle, black 1px, transparent 1px); background-size: 4px 4px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Edificio Discordante</li> </ul>	<p><b>PMVS POLOPOS</b></p> <p>0 25 50 100 150 200 Metros</p>
--	--	---	---	--



POLOPOS

	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
<b>Solares Privados</b>	CL	NUEVA	2	51	3522901VF7732A	Solar	Privado
	CL	NUEVA	4	62	3522902VF7732A	Solar	Privado
	CL	SOL	40	56	3522318VF7732A	Solar	Privado
	CL	VISILLO	19	69	3622211VF7732A	Solar	Privado
	CL	VISILLO	11	53	3622206VF7732A	Solar	Privado
	CL	VISILLO	29	18	3522701VF7732A	Solar	Privado
	CL	VISILLO	57	20	3521307VF7732B	Solar	Privado
	CL	CALVARIO	42	824	3424909VF7732C	Solar	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	19	147	3424918VF7732C	Solar	Privado
	CL	CALVARIO	7	297	3523103VF7732D	Solar	Privado
	CL	VISILLO	37	46	3521402VF7732B	Solar	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	27	194	3424901VF7732C	Solar	Privado
	CL	ENCINA	12	103	3523111VF7732D	Solar	Privado
	CL	CALVARIO	22	50	3523409VF7732D	Solar	Privado
	CL	CALVARIO	20	48	3523410VF7732D	Solar	Privado
	CL	ENCINA	23	19	3523920VF7732D	Solar	Privado
	CL	IGLESIA	7	110	3624403VF7732D	Solar	Privado
	CL	BUENOS AIRES	5	132	3624404VF7732D	Solar	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	31	49	3524104VF7732D	Solar	Privado
	<b>Inmuebles Públicos</b>	CL	PLAZA	2	53	3524605VF7732D	Buen estado
CL		PLAZA	1	132	3524604VF7732D	Buen estado	Público
CL		CALVARIO	48	682	3424913VF7732C	Rehabilitación	Público

POLOPOS							
	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
Inmuebles Privados	CL	IGLESIA	6	47	3624803VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	LUNA	13	54	3523610VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	SOL	1	71	3523701VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	8	339	3523705VF7732D	Ruina	Privado
	CL	CALVARIO	10	120	3523402VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	CALVARIO	12	165	3523403VF7732D	Ruina	Privado
	CL	CALVARIO	14	202	3523404VF7732D	Ruina	Privado
	CL	CALVARIO	16	183	3523405VF7732D	Ruina	Privado
	CL	CALVARIO	34	23	3523206VF7732D	Ruina	Privado
	CL	CALVARIO	28	13	3523207VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	6	58	3523212VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	ERA	7	54	3523122VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	BUENOS AIRES	3	145	3624207VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	REAL	2	138	3724218VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	NUEVA	9	52	3522509VF7732A	Rehabilitación	Privado
	CL	VISILLO	14	75	3522508VF7732A	Infravivienda	Privado
	CL	SOL	32	37	3522401VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	18	102	3522604VF7732A	Infravivienda	Privado
	CL	PLAZA	10	160	3524601VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	VISILLO	2	110	3523702VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	CALVARIO	8	139	3524801VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	CALVARIO	6	100	3524802VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	CALVARIO	4	59	3524803VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	CALVARIO	2	51	3524804VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	35	28	3524901VF7732D	Ruina	Privado



POLOPOS

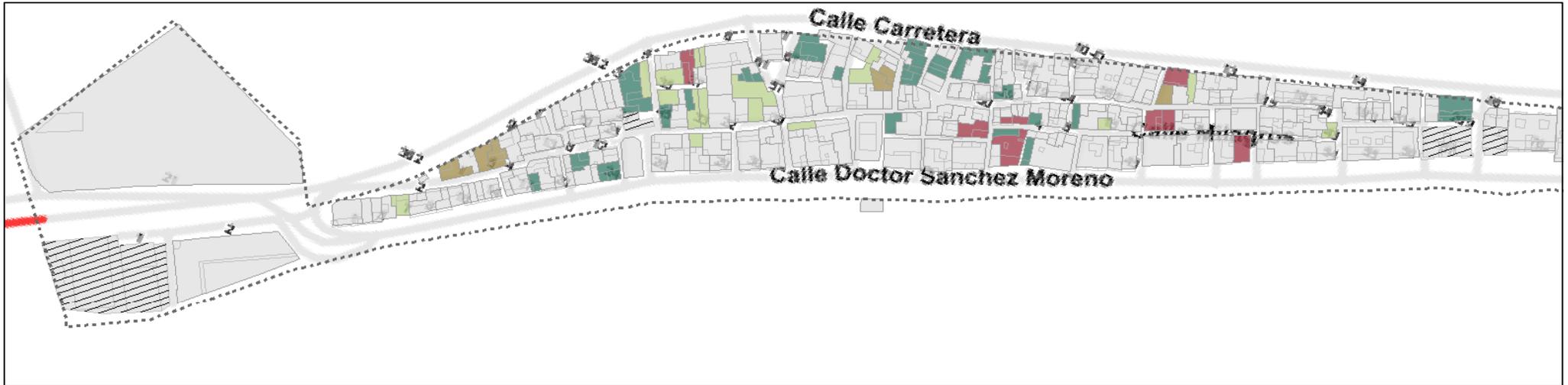
	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
Inmuebles Privados	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	37	75	3524902VF7732D	Ruina	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	39	61	3524903VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	41	131	3524904VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	43	65	3524905VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	IGLESIA	2	41	3624806VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	IGLESIA	12	102	3624904VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	IGLESIA	14	51	3624905VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	BARRIO HONDO	14	39	3624708VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	IGLESIA	10	133	3624801VF7732D	Ruina	Privado
	CL	IGLESIA	8	71	3624802VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	CRUZ	7	81	3625703VF7732F	Ruina	Privado
	CL	CRUZ	5	46	3625704VF7732F	Rehabilitación	Privado
	CL	CRUZ	1	45	3625706VF7732F	Infravivienda	Privado
	CL	REAL	24	45	3625707VF7732F	Infravivienda	Privado
	CL	BUENOS AIRES	7	329	3625801VF7732F	Rehabilitación	Privado
	CL	LUNA	15	12	3522301VF7732A	Infravivienda	Privado
	CL	SOL	16	103	3522302VF7732A	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	22	22	3522606VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	26	38	3522608VF7732A	Ruina	Privado
	CL	NUEVA	19	118	3522801VF7732A	Rehabilitación	Privado
	CL	VISILLO	32	62	3522805VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	34	68	3522806VF7732A	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	36	112	3522807VF7732A	Rehabilitación	Privado
	CL	SOL	7	51	3522904VF7732A	Infravivienda	Privado
CL	NUEVA	10	69	3522906VF7732A	Infravivienda	Privado	

POLOPOS							
	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
<b>Inmuebles Privados</b>	CL	NUEVA	14	137	3522908VF7732A	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	3	46	3622201VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	1	61	3622202VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	5	13	3622203VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	7	56	3622204VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	13	13	3622207VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	23	27	3622213VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	25	28	3622214VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	27	19	3622215VF7732A	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	71	148	3521301VF7732B	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	67	42	3521303VF7732B	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	61	173	3521304VF7732B	Rehabilitación	Privado
	CL	VISILLO	59	103	3521305VF7732B	Rehabilitación	Privado
	CL	VISILLO	55	43	3521306VF7732B	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	47	68	3521308VF7732B	Ruina	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	1	52	3424908VF7732C	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	39	29	3521403VF7732B	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	41	67	3521404VF7732B	Rehabilitación	Privado
	CL	ERA	6	171	3423501VF7732C	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	75	70	3521313VF7732B	Ruina	Privado
	CL	VISILLO	49	22	3521309VF7732B	Ruina	Privado
	CL	ENCINA	6	557	3523104VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	CALVARIO	7	20	3523106VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	CALVARIO	5	34	3523107VF7732D	Rehabilitación	Privado
	CL	ENCINA	10	200	3523110VF7732D	Infravivienda	Privado



POLOPOS

	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
Inmuebles Privados	CL	LUNA	3	24	3523908VF7732D	Ruina	Privado
	CL	LUNA	6	86	3523909VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	LUNA	8	84	3523910VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	SOL	42	47	3522319VF7732A	Ruina	Privado
	CL	ENCINA	11	17	3523922VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	3	172	3424907VF7732C	Rehabilitación	Privado
	CL	ENCINA	21	31	3523921VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	LUNA	24	34	3523918VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	ENCINA	19	62	3523919VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	ENCINA	13	12	3523923VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	ENCINA	15	25	3523924VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	ENCINA	7	59	3523925VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	IGLESIA	1	199	3624201VF7732D	Ruina	Privado
	CL	BUENOS AIRES	1	338	3624203VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	REAL	13	16	3624401VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	REAL	11	149	3624402VF7732D	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	63	76	3521312VF7732B	Infravivienda	Privado
	CL	VISILLO	65	63	3521314VF7732B	Infravivienda	Privado
	CL	REAL	3	116	3624102VF7732D	Ruina	Privado
CL	IGLESIA	5	27	3624204VF7732D	Infravivienda	Privado	





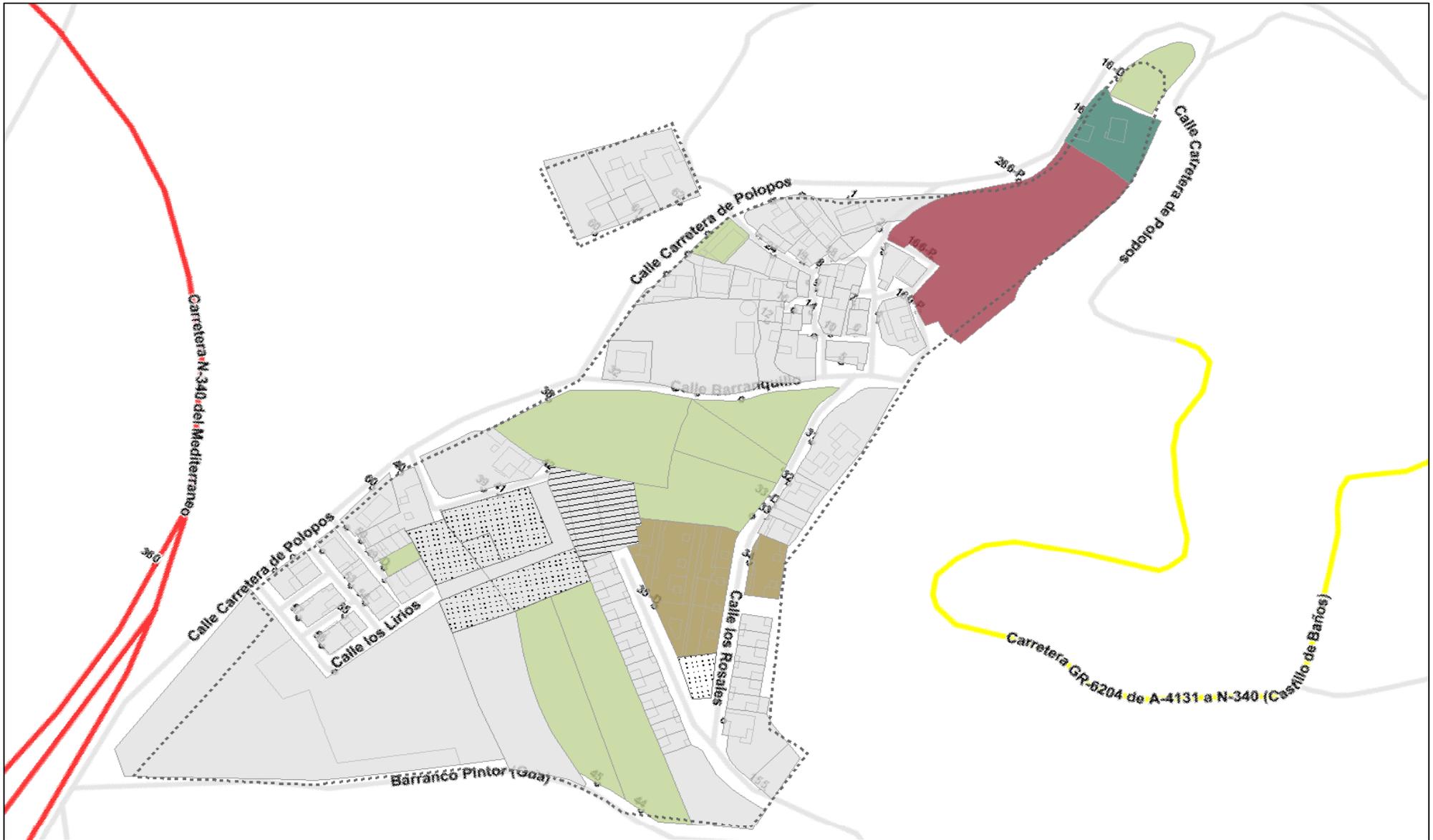
LA MAMOLA							
	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
<b>Solares públicos</b>	Sin Datos						
<b>Solar privado</b>	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0007	92	4969706VF7646H	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0033	102	5070712VF7657A	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0035	102	5070719VF7657A	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0095	50	5170402VF7657A	Solar	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0043	52	5371605VF7657A	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0018	52	5169308VF7656G	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0035	123	5070701VF7657A	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0081	104	5170411VF7657A	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0030	58	5170801VF7657A	Solar	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0015	43	5270504VF7657A	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0000	30	5070720VF7657A	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0037	32	5070703VF7657A	Solar	Privada
	CL	REAL (MAM)	0043	86	5070715VF7657A	Solar	Privada
<b>Inmuebles Públicos</b>	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0057	423	5471901VF7657A	Resto de Parcelas	Publica
	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0001	2384	4868701VF7646H	Resto de Parcelas	Publica
	CL	REAL (MAM)	0029	114	5069404VF7656G	Resto de Parcelas	Publica
	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0077	196	5572107VF7657A	Resto de Parcelas	Publica
	CL	CARRETERA (MAM)	0021	8260	4769701VF7646H	Resto de Parcelas	Privada
<b>Inmuebles Privados</b>	CL	REAL (MAM)	0131	61	5270309VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0031	298	5069403VF7656G	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0000	241	5471403VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0018	51	5069804VF7656G	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0010	81	5069903VF7656G	Infravivienda	Privada
	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0024	111	5069906VF7656G	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0059	64	5070707VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	GARCIA LORCA (MAM)	0045	69	5070714VF7657A	Infravivienda	Privada

LA MAMOLA							
	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
Inmuebles Privados	CL	REAL (MAM)	0041	48	5070716VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0111	56	5170605VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0101	34	5170606VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0115	112	5170502VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0113	30	5170602VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0113	48	5170603VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0103	72	5170607VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0038	79	5170706VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0065	213	5170903VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0077	35	5170905VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0129	52	5270312VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0139	63	5270303VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0119	101	5270308VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0011	55	5270506VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0007	42	5270405VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0041	66	5270903VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0002	50	5270906VF7657A	Infravivienda	Privada
	CL	REAL (MAM)	0001	126	5069202VF7656G	Rehabilitación	Privada
	CL	REAL (MAM)	0007	122	5069205VF7656G	Rehabilitación	Privada
	CL	REAL (MAM)	0005	95	5069204VF7656G	Rehabilitación	Privada
	CL	REAL (MAM)	0169	77	5371209VF7657A	Rehabilitación	Privada
	CL	REAL (MAM)	0091	52	5170406VF7657A	Rehabilitación	Privada
	CL	REAL (MAM)	0089	86	5170407VF7657A	Rehabilitación	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0021	76	5371104VF7657A	Ruina	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0019	98	5371105VF7657A	Ruina	Privada
	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0062	126	5371802VF7657A	Ruina	Privada



LA MAMOLA

	Localización		Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad	
Inmuebles Privados	CL	CARRETERA (MAM)	0012	116	5371210VF7657A	Ruina	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0005	57	5270406VF7657A	Ruina	Privada
	CL	MILAGRO (MAM)	0003	133	5270202VF7657A	Ruina	Privada
	CL	DR SANCHEZ MORENO (MAM)	0040	223	5270904VF7657A	Ruina	Privada
	CL	REAL (MAM)	0037	118	5070703VF7657A	Ruina	Privada



<p><b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #4F81BD; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Infravivienda</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #C00000; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Ruina</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #8B4513; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Rehabilitación</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #90EE90; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Solar</li> </ul>	<p><b>TITULARIDAD</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Privada</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border-bottom: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Pública</li> </ul>	<p><b>TIPOLOGÍA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Vivienda</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px solid orange; margin-right: 5px;"></span> Vivienda-Cueva</li> </ul>	<p><b>ZONAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Límite de Suelo Urbano</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; border: 2px dashed red; margin-right: 5px;"></span> ARI - Área de Reforma Interior</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Edificio Discordante</li> </ul>	<p><b>PMVS LA GUAPA</b></p> <p>0 25 50 100 150 200 Metros</p>
--	--	---	--	---

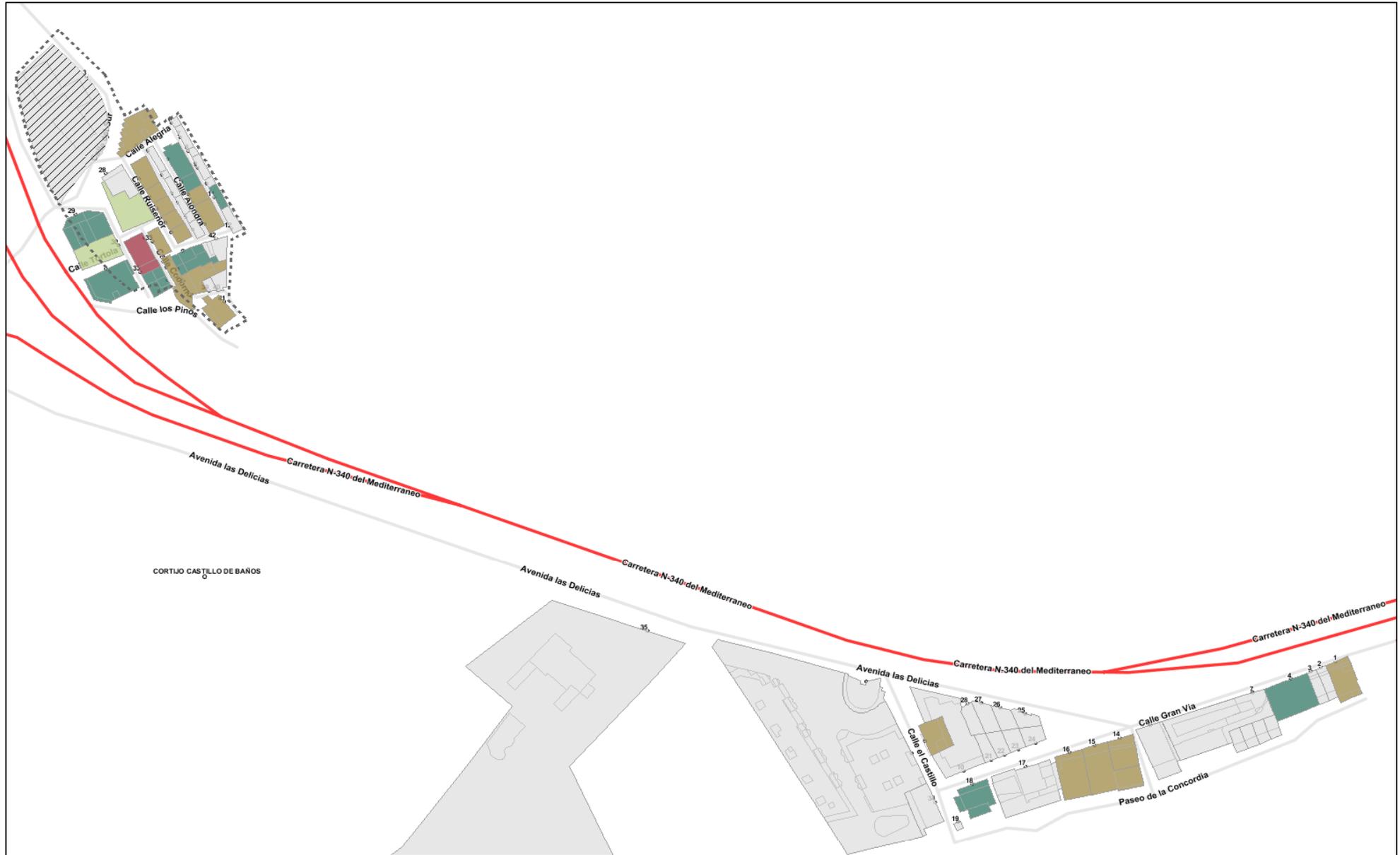


**LA GUAPA**

	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
<b>Solares privados</b>	CR	POLOPOS (GUA)	0038	2521	3168101VF7636G	Solar	Privada
	CL	BARRANQUILLO (GUA)	0037	940	3168103VF7636G	Solar	Privada
	FC	GUAPA LA (GUA)	0049	136	3168119VF7636G	Solar	Privada
	CR	POLOPOS (GUA)	0016	627	3171201VF7637S	Solar	Privada
	BR	PINTOR (GUA)	0045	1623	3168109VF7636G	Solar	Privada
	CL	ROSALES (GUA)	0035	1326	3168104VF7636G	Solar	Privada
	BR	PINTOR (GUA)	0044	2295	3168108VF7636G	Solar	Privada
	CL	ROSALES (GUA)	0036	803	3168102VF7636G	Solar	Privada
	FC	GUAPA LA (GUA)	0023	273	3169101VF7636G	Solar	Privada
<b>Solares Públicos</b>	Sin datos						
<b>Inmuebles públicos</b>	FC	GUAPA LA (GUA)	0042	1178	3168106VF7636G	Resto de Parcelas	Publica
<b>Inmuebles Privados</b>	CR	POLOPOS (GUA)	0016	927	3171202VF7637S	Infravivienda	Privada
	CL	ROSALES (GUA)	0034	387	3169704VF7636G	Rehabilitación	Privada
	CL	ROSALES (GUA)	0035	1990	3168105VF7636G	Rehabilitación	Privada

**CASTILLO DE BAÑOS**

	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
<b>Solares privados</b>	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0000	229	3164501VF7636C	Solar	Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0030	194	3164901VF7636C	Solar	Privada
<b>Solares Públicos</b>	Sin Datos						
<b>Inmuebles públicos</b>	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0004	1719	3164401VF7636C	Resto de Parcelas	Publica



ESTADO DE LA EDIFICACIÓN		TITULARIDAD	TIPOLOGÍA	ZONAS	PMVS CASTILLO DE BAÑOS	
	Infravivienda		Vivienda		Limite de Suelo Urbano	
	Ruina		Vivienda-Cueva		ARI - Area de Reforma Interior	
	Rehabilitación				Edificio Discordante	
	Solar					





**CASTILLO DE BAÑOS**

	Localización		Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
Inmuebles Privados	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0034	99	3264203VF7636C	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0044	76	3264407VF7636C	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0043	67	3264408VF7636C	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0029	251	3164902VF7636C	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0031	278	3164601VF7636C	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ABAJO (CAS)	0004	308	3663608VF7636D	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0013	118	3265201VF7636E	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0014	48	3265202VF7636E	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0011	42	3265306VF7636E	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ABAJO (CAS)	0018	199	3663101VF7636D	Infravivienda Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0035	63	3264204VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0023	97	3264301VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0024	48	3264302VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0025	49	3264303VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0026	51	3264304VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0027	49	3264305VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0036	11	3264401VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0037	45	3264402VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0041	122	3264901VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ABAJO (CAS)	0015	351	3663903VF7636D	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ABAJO (CAS)	0014	156	3663904VF7636D	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0038	212	3264403VF7636C	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ABAJO (CAS)	0001	186	3663611VF7636D	Rehabilitación Privada
	CL	BAÑOS ABAJO (CAS)	0016	250	3663902VF7636D	Rehabilitación Privada
CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0015	51	3265203VF7636E	Rehabilitación Privada	



<b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN</b> Infraestructura     Ruina Rehabilitación     Solar		<b>TITULARIDAD</b> Privada Publica	<b>TIPOLOGÍA</b> Vivienda Vivienda-Cueva	<b>ZONAS</b> Limite de Suelo Urbano ARI - Area de Reforma Interior Edificio Discordante	<b>PMVS HAZA DE TRIGO</b> 0 25 50 100 150 200 Metros N
--	--	--	--	--	--



### CASTILLO DE BAÑOS

	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
Inmuebles Privados	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0016	106	3265204VF7636E	Rehabilitación	Privada
	CL	CASTILLO (CAS)	0033	153	3663212VF7636D	Rehabilitación	Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0005	214	3165701VF7636E	Rehabilitación	Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0033	37	3264202VF7636C	Ruina	Privada
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0032	118	3264201VF7636C	Ruina	Privada

### HAZA DE TRIGO

	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
	CL	BAÑOS ARRIBA (CAS)	0016	106	3265204VF7636E	Rehabilitación	Privada
Solares Privados	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0137	593	2182503VF7628A	Solar	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0153	72	2182518VF7628A	Solar	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0147	33	2182522VF7628A	Solar	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0143	101	2182524VF7628A	Solar	Privada
Solares Públicos	Sin datos						
Inmuebles Públicos	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0092	856	2283201VF7628C	Rehabilitación	Publica
	<Nulo>	<Nulo>	<Nulo>	<Nulo>	<Nulo>	Rehabilitación	Publica
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0149	128	2182520VF7628A	Resto de Parcelas	Publica
Inmuebles privados	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0076	59	2283206VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0078	44	2283207VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0114	72	2183709VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0091	102	2282502VF7628A	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0087	96	2282503VF7628A	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0080	30	2283208VF7628C	Infravivienda	Privada

HAZA DE TRIGO							
	Localización			Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
<b>Inmuebles Privados</b>	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0036	190	2283601VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0010	70	2283701VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0012	166	2283702VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0014	44	2283703VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0060	15	2283803VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0056	29	2283809VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0058	19	2283812VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0021	180	2383106VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0019	142	2383107VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0035	81	2383804VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0015	125	2383806VF7628C	Infravivienda	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0085	132	2282506VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0116	44	2183710VF7628C	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0118	62	2183711VF7628C	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0061	335	2382109VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0067	20	2382105VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0071	175	2382101VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0063	26	2382103VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0065	24	2382104VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0151	165	2182519VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0145	62	2182523VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0079	39	2282509VF7628A	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0084	70	2283209VF7628C	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0088	84	2283211VF7628C	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0082	41	2283213VF7628C	Rehabilitación	Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0038	132	2283501VF7628C	Rehabilitación	Privada



HAZA DE TRIGO

	Localización		Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
Inmuebles Privados	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0112	49	2183715VF7628C	Rehabilitación Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0070	35	2283807VF7628C	Rehabilitación Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0066	205	2283808VF7628C	Rehabilitación Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0054	26	2283810VF7628C	Rehabilitación Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0052	105	2283811VF7628C	Rehabilitación Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0023	80	2383105VF7628C	Rehabilitación Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0006	82	2383202VF7628C	Rehabilitación Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0037	298	2383803VF7628C	Rehabilitación Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0028	32	2283710VF7628C	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0074	335	2283205VF7628C	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0073	120	2382202VF7628A	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0039	9	2382902VF7628A	Ruina Privada
	CL	PLACETA (TRI)	0041	106	2382901VF7628A	Ruina Privada
	CL	PLACETA (TRI)	0043	34	2382903VF7628A	Ruina Privada
	CL	PLACETA (TRI)	0043	153	2382904VF7628A	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0077	270	2282510VF7628A	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0075	53	2382201VF7628A	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0072	431	2283204VF7628C	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0024	9	2283708VF7628C	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0026	12	2283709VF7628C	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0068	63	2283806VF7628C	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0001	38	2383301VF7628C	Ruina Privada
	AG	HAZA TRIGO (TRI)	0011	24	2383303VF7628C	Ruina Privada
AG	HAZA TRIGO (TRI)	0009	22	2383304VF7628C	Ruina Privada	



*Fotos de Infravivienda ocupada en La Guapa.*



*Fotos de Infravivienda ocupada en La Guapa.*



*Escuela . Haza de Trigo.*



*Edificacions ruinosas con valot patrimonial. Haza de Trigo.*

## Polopos pueblo

El pueblo de Polopos se sitúa sobre una ladera con mucha pendiente, de hecho, desemboca en el Barranco de Polopos.

Se accede a el pueblo por una carretera, GR-6204, situada al oeste y, si se continúa se enlaza a la Calle Calvario que es la que vertebra todo el núcleo. A nivel de barrios es difícilmente definible por sus reducidas dimensiones, pero se podrían diferenciar los alrededores de la calle Calvario hasta la iglesia y su entorno, la Calle Real con continuación por la calle Barrio hondo (zona noreste), y la zona comprendida entre la calle Visillo y la calle Calvario (zona suroeste). Si se continúa por la calle calvario también se enlaza con la GR-6204.

Las manzanas son irregulares y con una cota muy pronunciada entre las fachadas que dan a calles. Las calles principales se acomodan e líneas de poca diferencia cota y las secundarias entre estas son de máxima pendiente lo que hace difícil la accesibilidad.

El pueblo carece de una plaza de suficiente entidad y de espacios públicos abiertos de integración, los que hay están ocupados por aparcamientos. A la zona de la iglesia, donde se sitúa esta plaza, se accede por es



Ruinas. La Mamolas

un bonito paseo en el que a un lado se encuentra las vistas del valle a través de una más arbórea y el otro las edificaciones más ricas, en su mayoría en mal estado o en estado ruinoso, esta sería la calle Calvario.

Parece que se ha colocado una plaza, Plaza La Luna, en el encuentro entre la calle Real y la calle Visillo, debajo de la arboleda, que debe de funcionar como aparcamiento, pero no está bien señalizado o la entrada debe ser más difícil, porque la mayor parte de la gente prefieren utilizar la plaza que queda encima, próxima a la iglesia. La situación de este aparcamiento, si es tal, es óptima para dar servicio a la mayor parte del pueblo. La calle Visillo y la Calvario no tienen comunicación rodada.

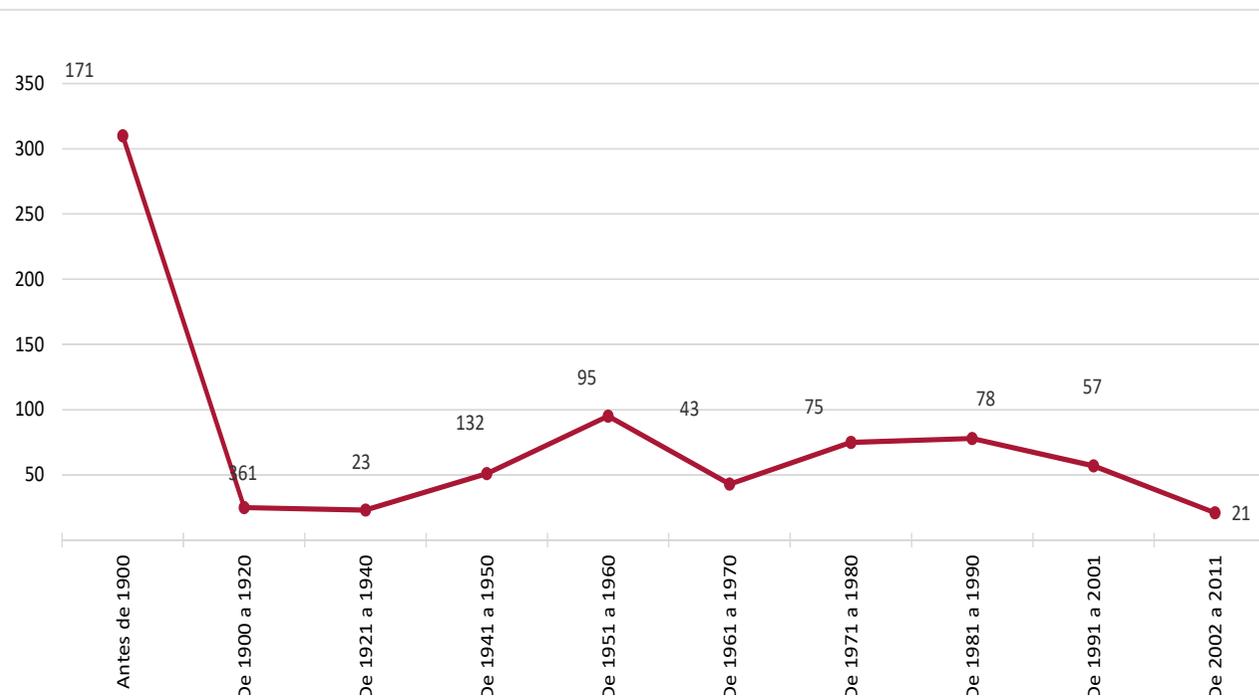
El pueblo, en general, tiene un nivel muy elevado de infravivienda y edificios ruinosos o en abandono. La calle Visillo, y la zona del Barrio Hondo, tras la iglesia, tienen en su mayoría, la edificación en mal estado.

## La Mamola

Es el centro donde se ha desplazado la capitalidad del municipio, donde se encuentran la mayor parte de servicios y equipamientos, y la mayoría de su población.

Se sitúa en costa, es totalmente lineal y está limitado en su eje transversal norte-sur por una pared montañosa a la que se adosa la carretera nacional N-340 y al

EVOLUCIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Edificios destinados a viviendas por año de construcción del edificio.

otro el mar con una playa estrecha. En el eje este-oeste se encuentra franqueado por dos cauces fluviales, rambla del Cautor al oeste y Barranco de Barriales al este, junto a dos montañas que limitan el crecimiento en caso de saltar los cauces.

El ancho de la forma alargada del pueblo varía no teniendo calle entre medias teniendo solo una o dos en la zona más antigua y centro del pueblo. La calle vertebral de La Mamola se llama Real de la Mamola, pero la principal es del paseo marítimo llamada calle Doctor Sánchez Moreno.

Llama la atención como, en el centro del pueblo, las personas decoran las calles con sus propias plantas dando una imagen muy pintoresca y fresca.

Quedan pocos ejemplos de la edificación tradicional de la zona, conservándose de desigual manera, la edificación predominante son edificaciones plurifamiliares de la década de los años 70 en adelante con muchos casos de bajo mantenimiento.

Hay mucho solar vacío, sobre todo en el interior, lo que debe ayudar a cubrir las necesidades de vivienda si se desarrolla.

### **Castillo de Baños de abajo.**

Se encuentra a 2, 4 Km de La Mamola y se comunica a través de la N-340 y un pequeño carril no desarrollado en todo el trayecto.

Llamado así por un castillo en su interior que se encuentra catalogado en las NNSS. Es básicamente dos calles en forma de T. Son edificaciones bastante nuevas con un perfil de segunda vivienda y algunas que tienen que ver con la actividad del núcleo originario.

La actividad más destacable está el camping que lo limita a oeste y varios restaurantes que miran al paseo marítimo. Sería conveniente incidir en la importancia en cuidar la estética de las fachas que no miran al mar, porque el emplazamiento es muy pintoresco y esta trasería lo desmerece.

El nivel general de la edificación es bueno.

### **Castillo de Baños de arriba.**

Es un núcleo reducido en una ladera con mucha pen-

diente, en su mayoría solo transitable a pie. La edificación tiene un valor de una tipología muy relacionada con la actividad en el campo, donde casas adosadas realizadas en una misma intervención, tienen una calle común donde a un lado se sitúa el hogar y al otro el establo, corral o cuarto de aperos. Rodeando a esta promoción hay casas más antiguas en distinto estado de ruina y bloques con un nivel claro de infravivienda, en su mayoría ocupadas. Este es el núcleo que más intervención necesita.

### **La Guapa**

Es el segundo núcleo en nivel de habitantes después de La Mamola. Se encuentra en la carretera que une La Mamola con Polopos, en el interior, pero desde donde se ve el Mar. Coexisten edificaciones unifamiliares con huerto con edificaciones plurifamiliares con perfil de viviendas con fines turísticos. También se encuentra aquí gran mayoría del tejido industrial del municipio y una escuela de infantil. Hay mucha promoción fallida en distinto grado de desarrollo.



*Construcciones endistinto desarrollo. La Guapa*



*Promoción en desuso. La Guapa*



POLOPOS

	Localización		Superficie parcela	Referencia catastral	Estado Inmueble	Titularidad
<b>Solares públicos</b>	Sin Datos					
<b>Solares privados</b>	CL	CALVARIO	18	26	3523406VF7732D	Solar Privado
	CL	SOL	20	75	3522306VF7732A	Solar Privado
	CL	ENCINA	27	112	3522307VF7732A	Solar Privado
	CL	ENCINA	37	63	3522314VF7732A	Solar Privado
	CL	SOL	30	40	3522315VF7732A	Solar Privado
	CL	DR JIMENEZ ACOSTA	21	116	3424917VF7732C	Solar Privado
	CL	ENCINA	30	20	3523121VF7732D	Solar Privado
	CL	ERA	22	456	3422702VF7732A	Solar Privado
	CL	SOL	34	84	3522402VF7732A	Solar Privado
	CL	SOL	5	154	3522504VF7732A	Solar Privado
	CL	LUNA	1	822	3623101VF7732D	Solar Privado
	CL	ENCINA	35	89	3522312VF7732A	Solar Privado
	CL	PLAZA	4	106	3524611VF7732D	Solar Privado
	CL	REAL	22	54	3624505VF7732D	Solar Privado
	CL	CRUZ	2	77	3624506VF7732D	Solar Privado
	CL	BARRIO HONDO	28	19	3724212VF7732D	Solar Privado
	CL	ERA	2	797	3422704VF7732A	Solar Privado
	CL	ERA	20	93	3422901VF7732A	Solar Privado
	CL	CRUZ	3	16	3625705VF7732F	Solar Privado
	CL	BUENOS AIRES	2	50	3625802VF7732F	Solar Privado
CL	ERA	14	239	3422908VF7732A	Solar Privado	
CL	ERA	16	194	3422909VF7732A	Solar Privado	
CL	SOL	20	57	3522305VF7732A	Solar Privado	
CL	VISILLO	38	145	3522808VF7732A	Solar Privado	

## Haza de Trigo

Se sitúa sobre una loma que se asoma a la Rambla que se llama Rambla de Haza de Trigo. Desde el pueblo se llega a ver el Mar. Se encuentra en el límite oeste del municipio, y se accede a través de una desviación de la N-340 que pasa sobre la autovía del Mediterráneo. Este acceso enlaza con la Calle el Cerro que atraviesa, haciendo eses, de lado a lado, el pueblo. Las calles que discurren paralelas a la calle el Cerro permiten la circulación rodada y son de pendiente reducida, la calle el Cuarto y la calle Terrera, las demás son de una pendiente muy pronunciada que o impiden el tránsito de vehículos o lo hacen muy difícil. La pendiente llega a ser tan pronunciada, y hay tanta diferencia de cota, que hay que andar cientos de metros para encontrar un paso entre calles paralelas entre las que no distan más de 10 metros en línea horizontal.

Hay un centro para reuniones de personas mayores, bar y un antiguo colegio, donde la antigua maestra ocupa la vivienda. Los espacios de relación común están bien dimensionados y hay un aparcamiento en la entrada del pueblo para evitar que las calles y la plaza se ocupen por los vehículos, como no ocurre en Polopos. La parte superior del pueblo, donde hay una promoción de viviendas semivacía, pero finalizada, tiene un acceso limitado a vehículos todoterreno o tendrían que acceder por propiedad privada.

El estado de la edificación es dispar habiendo nuevas promociones y edificaciones de valor patrimonial en estado ruinoso. Existen construcciones que deberían protegerse y fomentar su restauración.

### 7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda

Con la recopilación de la información facilitada por el censo de Población de viviendas del año 2011, las recificaciones de los datos consultados en la página web

Polopos Experimentó un éxodo en mitad del siglo pasado los que dejó mucha vivienda antigua vacía. Con la aparición del cultivo en invernadero, a partir del 1980 la población ha ido recuperándose y hubo en la década de los noventa hasta la llegada de la crisis una apuesta, que no fructificó, como destino turístico, quedándose promociones de vivienda turística inacabadas.

Como se puede observar en la gráfica, la mayor parte del parque de viviendas de Polopos son antiguas, por lo que necesitarán rehabilitación y reformas.

#### 7.3.1. Densidad de viviendas

del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, y con el trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Polopos, se puede elaborar un primer diagnóstico del mismo. Se incluye además un análisis del mercado de vivienda, de la demanda y de la oferta en la localidad y su evolución, teniendo en cuenta especialmente la situación de la vivienda protegida.

En los primeros años del siglo XX se produjo un crecimiento de la población, lo que llevó a la construcción de un gran número de viviendas nuevas. Esta tendencia de crecimiento se mantuvo hasta la mitad del siglo.



Solar a l Paseo Marítimo. La Mamola

La densidad de población en Polopos es de 63,4 habitantes/Km.2, concentrándose 1017 habitantes en el núcleo urbano de La Mamola que es el más poblado, 663 habitantes en el resto de los núcleos y 38 habitantes en edificación diseminada.



Promoción deshabitada. La Guapa.

Municipio	Unidad poblacional	Población total
Polopos	Polopos	105
	La Mamola	1017
	La Guapa	234
	Castillo de Baños	162
	Haza de Trigo	124
	Diseminado	38

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

El parque de viviendas, como la población se centra en los núcleos urbanos.

Parcelario	Solares	Edificado	Total
Número	98	824	922

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

Parcelas	Solares	Edificadas	Total
Superficies (ha)	2,1	16,9	22,6

Fuente: Catastro Inmobiliario Urbano.

Aunque los datos de Catastro son los más actualizados (año 2015), se ha realizado una visita a los núcleos de población contabilizando las viviendas en mal estado de conservación, los solares y zonas en estado de ruinas existentes. Dicha información ha sido cotejada por el municipio.

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

Tras la visita a los núcleos se han contabilizado:

Unidad poblacional	Solares Públicos	Solares Privados
Polopos	-	43
La Mamola	-	17
La Guapa	-	9
Castillo de Baños	-	4
Haza de Trigo	-	21

### 7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas

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

Número de viviendas

Según los datos del INE de 2016, el número de viviendas censadas en el municipio de Polopos son 1.392. Por no disponer de más datos correspondientes al 2016, se van a tomar los datos del Censo del 2011: 2.277 viviendas en el municipio de Polopos.

La mayor parte de las viviendas son principales, pero cabe destacar el alto porcentaje de viviendas secundarias (39,41%) y vacías (7,81%) existentes en los núcleos de Polopos. Aunque en la toma de datos hemos podido constatar que el porcentaje de vivienda vacía es superior.

Tipo	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas	1.345	530	105

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

### Antigüedad

Según los datos de la evolución de la construcción de viviendas en la localidad por periodos decenales, del

Ceso de Vivienda del 2011, se deduce: de las 1035 viviendas construidas la mayor parte se construyeron antes de 1990, solo 240 a partir de este año. Con más de 100 años hay más de 275.

### Estado de conservación

Se han considerado las viviendas principales y secundaria existentes. Los datos obtenidos se pueden ver en la gráfica adjunta.

Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº viviendas	960	80	25	5

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Como se ha indicado anteriormente, se ha realizado un trabajo de campo en los núcleos contabilizando las viviendas en mal estado y en ruinas., los datos obtenidos tras la visita al municipio son :

Unidad poblacional	Viviendas públicas en mal estado	Viviendas privadas en mal estado	Viviendas privadas en ruina
Polopos	2	66	30
La Mamola	0	31	8
La Guapa	0	3	1
Castillo de Baños	0	28	2
Haza de Trigo	2	40	16

Para la detección de viviendas en mal estado o ruina, se ha realizado una inspección visual exterior de las edificaciones, por lo tanto no se han podido contabilizar las viviendas que tuvieran alguna deficiencia en su interior.

De este análisis se deduce que en el municipio hay un total de 168. Se han detectado 55 viviendas en ruina.

### Número de habitaciones por vivienda.

Según los datos del INE, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro. Se observa que el mayor número de viviendas se da a partir de las 4 habitaciones, siendo el grupo más mayor el de 4 habitaciones con 275 viviendas.

Nº Habitaciones	1	2	3	4	5	6	≥7
Nº viviendas	-	60	50	275	175	80	75

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

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

### Número de edificios por número de plantas

La altura más predominante en todo el municipio es la de 3 plantas, baja más 2. Pero la mayoría de las edificaciones se encuentran por debajo de este dato, debido al perfil claramente rural de los distintos núcleos.

Alturas	1	2	3	4	5	6	Total
Nº edificios	115	220	255	65	35	15	710

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. (Edificios por número de plantas sobre rasante).

### Accesibilidad en los edificios

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada vivienda sin ayuda de otra persona. Estos datos se deben a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Polopos presentan un acceso complicado por los viales debido a las pendientes y el estado de la urbanización, así como escalones en la entradas de las viviendas.

De los 710 hogares, según los datos del INE 2011, la mayor parte de las viviendas no son accesibles generando dificultad para las personas mayores o con movilidad reducida.

Tan solo 100 están adaptadas y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. La mayor parte de las viviendas y edificaciones, dada la orografía del entorno, no son accesibles.

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa.

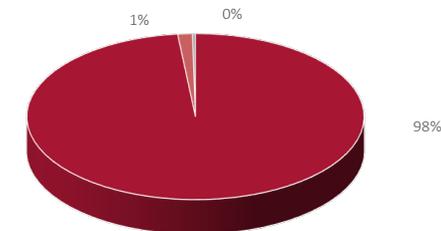
Accesible	Sí	No	No consta	Total
Nº viviendas	100	400	210	710

Fuente: INE Censo de Población y Vivienda 2011.

### 7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios

#### Instalaciones de agua corriente

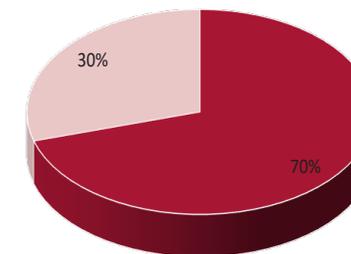
De los datos extraídos del Censo de Población y Viviendas del año 2011, el 98% de los hogares existentes en Polopos cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal. Pero de los obtenidos en 2001 tenemos que 611 tienen agua corriente de abastecimiento municipal, 3 particular y 13 edificios no tienen agua corriente.



- Agua corriente - Abastecimiento público
- Agua corriente - Abastecimiento particular
- Agua corriente - No tiene

### Evacuación de aguas residuales

La mayoría de las viviendas (70%) cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal, siendo el 30.% las que disponen de fosas sépticas o sistemas autónomos.



- Alcantarillado
- No consta

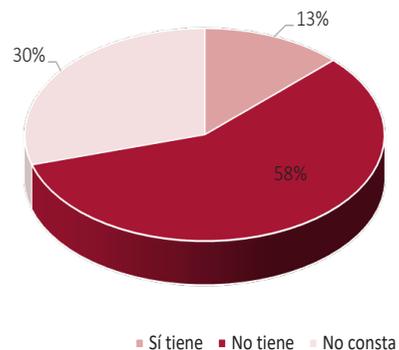
### Instalación Servicios Aseos-Baños

Todas las viviendas principales tienen aseo en el municipio.

### Instalación Calefacción

Los datos sobre calefacción, del censo de vivienda de

2011, nos dan que de los 710 hogares 660 no disponen de calefacción y 45 si tienen calefacción



### Disponibilidad de gas

Los datos del Censo de 2001 nos dan que hay 20 viviendas con sistema de gas canalizado.

### Instalación tendido telefónico

Los datos del Censo de 2001 nos dan que hay 598 viviendas con tendido telefónico.

### Disponibilidad de ascensor

Del total de 710 de viviendas contabilizadas a día de hoy en Polopos, 40 viviendas cuentan con la instalación de ascensor. 460 no tienen y hay 210 sobre las que no se tienen datos,

Las viviendas plurifamiliares de edificios de 2 y 3 alturas deben contar todas con ascensor de manera que no resultan inaccesibles para las personas con movilidad reducida. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

### Garajes

De los inmuebles destinados a vivienda existentes en Polopos, 90 disponen de garaje o cochera para vehículos, según datos del censo de 2011.

#### 7.3.4. Detección de infravivienda

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

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

Una vez que se ha registrado la denuncia, desde el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento, se envía un técnico municipal al inmueble a realizar una visita de inspección, en la que normalmente se ponen en contacto con el titular de la denuncia, que facilita el acceso a la vivienda.

Realizada la inspección, se emite un informe técnico a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordena la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso efectivo legítimo y le comunica a la propiedad el plazo para su subsanación.

Cumplido el plazo de la notificación correspondiente, el técnico vuelve a visitar el inmueble para asegurarse de que todo se ha subsanado, y en su caso se emite el informe favorable con el que se cierra el expediente.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de eje-

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

La infravivienda en el municipio de Polopos tiene una relevancia significativa, ya que existen viviendas muy antiguas y en mal estado de conservación. Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento se tiene conocimiento que las condiciones de habitabilidad de alguna de las viviendas ocupadas son deficientes. El Ayuntamiento en la actualidad no dispone de ningún registro ni Mapa urbano de la Infravivienda del municipio, aunque el personal técnico de la oficina municipal estima que un 50% de las viviendas-cueva con necesidades de rehabilitación se pueden considerar infravivienda.

Según el Decreto 141/2.016, artículo 62, podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, que tengan por finalidad:

1. La subsanación de **GRAVES DEFICIENCIAS** relativas al estado de conservación de:

- Los elementos de cimentación y estructura.
- Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.
- Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.

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

vivienda resultante.

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

Teniendo en cuenta el Art. 62 del Decreto 141/2016, reativo al Mapa Urbano de Infravivienda, se detallan a continuación las características de la infravivienda detectada en el municipio de Polopos- La Mamola

Se aporta certificación de los servicios sociales (anejos) del ayuntamiento que ratifican la situación socio económica de las Zonas Urbanas de Concentración de Infravivienda del municipio.

a) Localización y delimitación de la zona.

*Definido en el punto 7.2.Vulnerabilidad urbana. Indicadores por núcleos.*

b) Circunstancias que la caracterizan respecto a su entorno.

*Según los núcleos que componen el municipio las particularidades de las infraviviendas son:*

*Polopos: Infravivienda concentrada en todo el casco histórico diseminada en varios barrios. Se definen por vivienda unifamiliar entre medianeras o aislada de 2 o 3 plantas. Mayormente abandonadas.*

*La Guapa: Solo una como promoción nueva a falta de terminaciones. Muy interesante para propiciar un cambio de uso a vivienda de protección.*

*Haza de Trigo: Infravivienda concentrada en todo el casco histórico diseminada en varios barrios.*

*También bloques inacabados.*

*Castillo de Baños: Varias viviendas unifamiliares mal conservadas o abandonadas. Llama la atención un bloque en muy mal estado de conservación en su mayoría.*

*La Mamola: Vivienda en mal estado sin conservación hace decenios. Bolques inacabados y vivienda unifamiliar obsoleta.*

c) Cuantificación del número de infraviviendas que la integran.

Cuadro Resumen:

Núcleo	Nº Infraviv	Superficie (m2)
Polopos	46	5.742
La Guapa	1	927
Haza de Trigo	17	2.188
Castillo de Baños	10	2.076
La Mamola	25	4.006
TOTAL	99	14.939

d) Tipologías residenciales.

*Mayormente es unifamiliar entre medianeras de 2 a 3 plantas, existiendo algunos ejemplos de bloques plurifamiliares en los núcleos de costa.*

e) Condiciones edificatorias.

Se consideran infraviviendas según la Ley del Suelo y Rehabilitaciones Urbanas (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre), en su artículo 2- Definiciones:

*2. Infravivienda: la edificación, o parte de ella, destinada a vivienda, que no reúne las condiciones mínimas exigidas de conformidad con la legislación aplicable. En todo caso, se entenderá que no reúnen dichas condiciones las viviendas que incumplan los requisitos de superficie, número, dimensión y características de las piezas habitables, las que presenten deficiencias graves en sus dotaciones e instalaciones básicas y las que no cumplan*

*los requisitos mínimos de seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad exigibles a la edificación.*

Las edificaciones inacabadas que, de ninguna manera, podrían alcanzar los estándares mínimos de la normativa vigente se han considerado ruina.

f) Régimenes de tenencia.

Propiedad en su mayoría con casos de ocupación sobre todo en núcleos costeros

g) Características socioeconómicas y circunstancias familiares de la población residente, con especial atención a la presencia de personas menores de edad.

*Las definidas en el punto 3.Análisis socio demográfico,*

h) Necesidades de intervención.

*Las definidas en el Programa de Actuación, punto 14.*

#### ESTRATEGIAS A SEGUIR

*Definido en el punto 13.3.2. Líneas estratégicas específicas.*

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

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares.

La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.



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

Asimismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Con el Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

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

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

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

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2015, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva

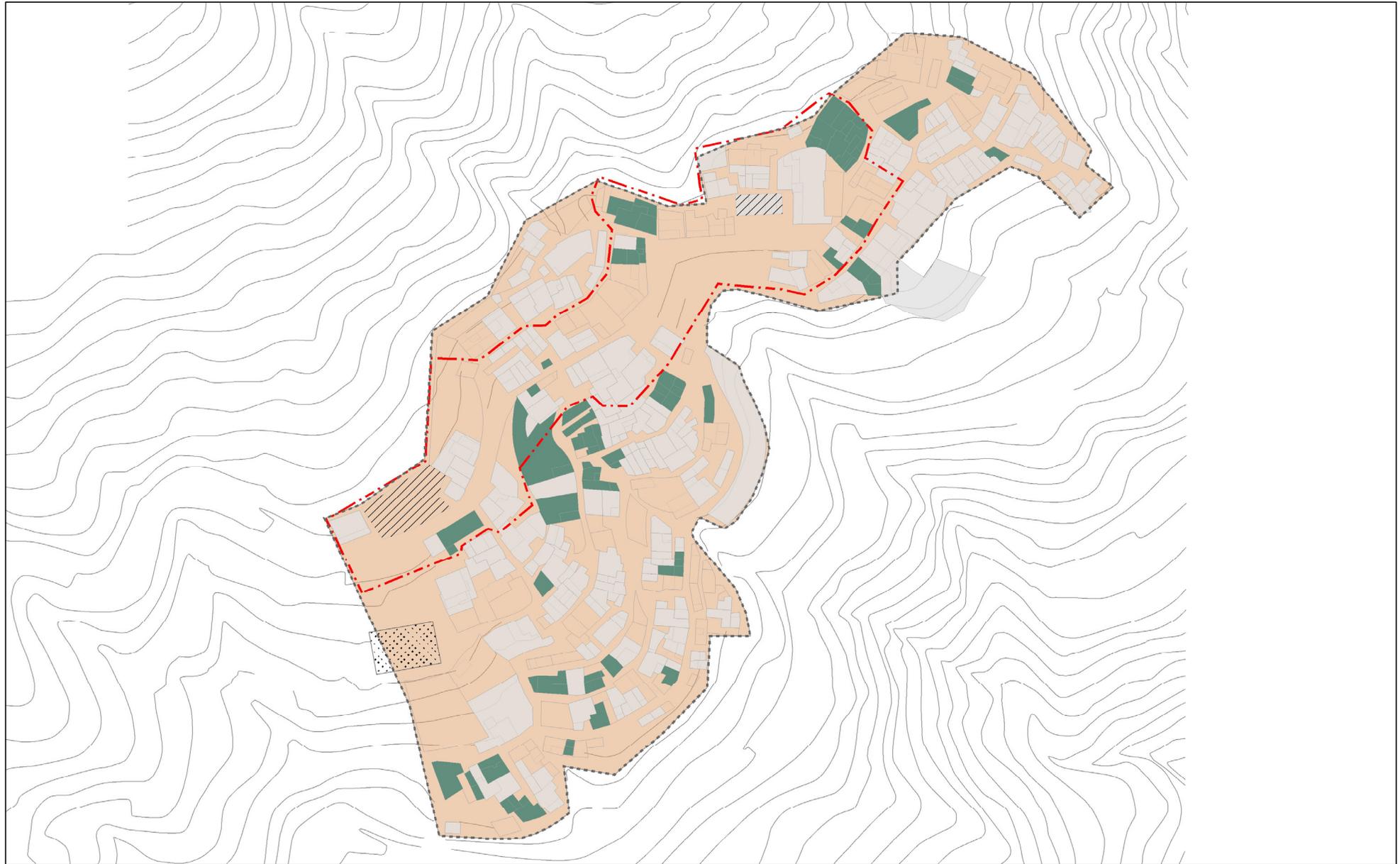
de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. Dicha Orden tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

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

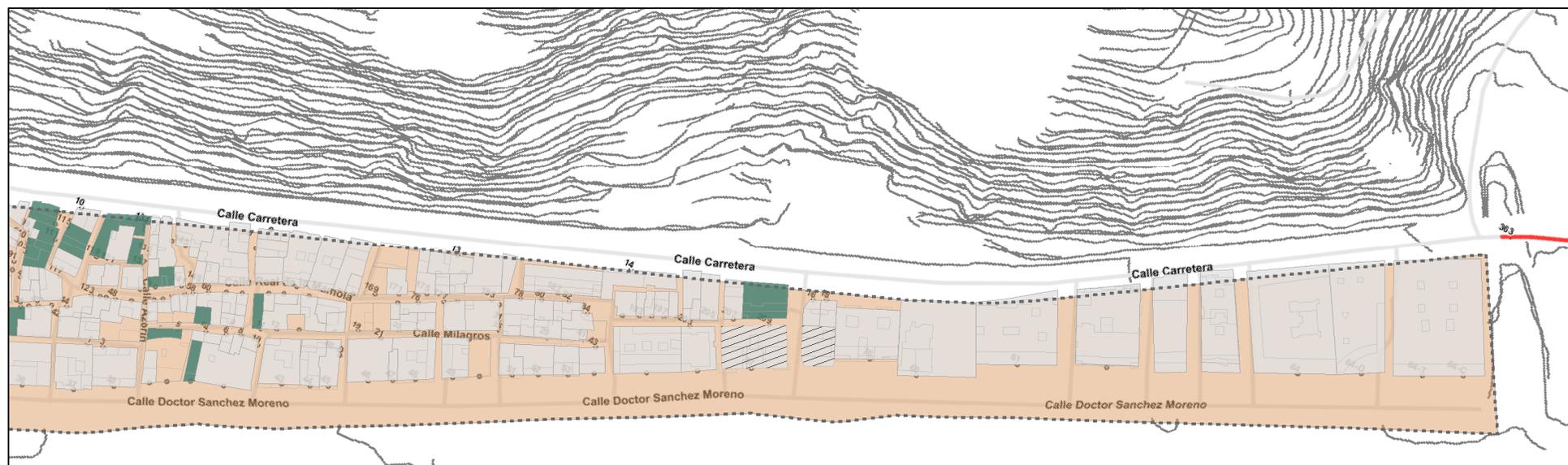
#### **7.4. Áreas de rehabilitación integral**

Hemos definido solo un Área de Rehabilitación Integral para el pueblo de Polopos con objeto de fomentar un área muy concreta y limitada. La extensión podía haber sido todo el pueblo, o incluso otros núcleos del municipio, pero nos hemos decantado por esta zona porque es la que reúne más condiciones de accesibilidad del núcleo y es donde se encuentran la mayor parte de los edificios generadores de actividad.

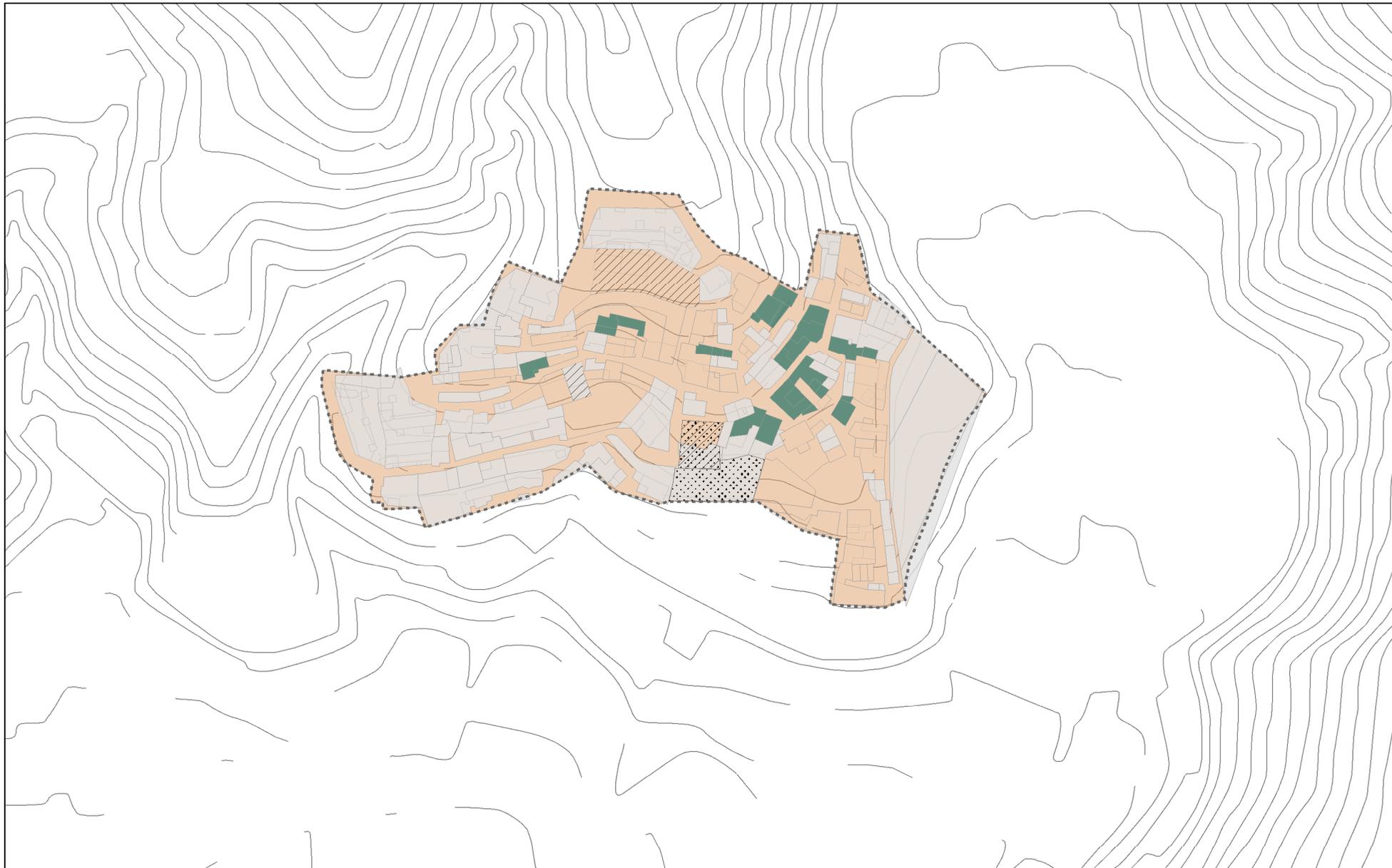
Es un área de dimensiones reducidas para ser realistas, con la evolución del núcleo, y la dimensión de la financiación.



<b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN</b> ■ Infravivienda	<b>TITULARIDAD</b> □ Privada /// Pública	<b>TIPOLOGÍA</b> □ Vivienda □ Vivienda-Cueva	<b>ZONAS</b> - - - Límite de Suelo Urbano - - - ARI - Área de Reforma Interior	■ Edificio Discordante	<b>Mapa Urbano de Infravivienda de Polopos</b>	<b>N</b> 0 25 50 100 150 200 Metros
--	--	--	--	------------------------	--	--







**ESTADO DE LA EDIFICACIÓN**

Infravivienda

**TITULARIDAD**

Privada

Pública

**TIPOLOGÍA**

Vivienda

Vivienda-Cueva

**ZONAS**

Límite de Suelo Urbano

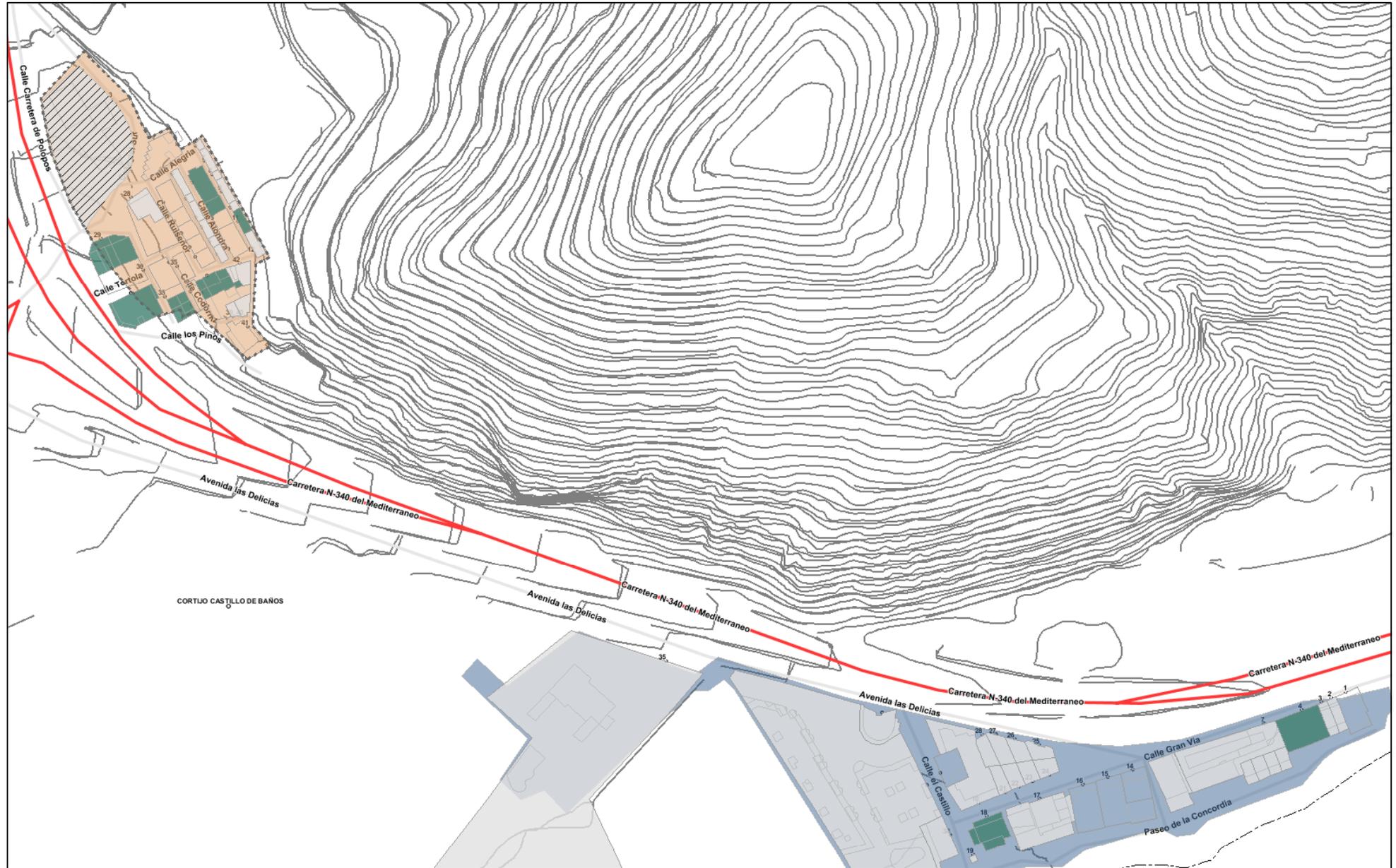
ARI - Área de Reforma Interior

Edificio Discordante

**Mapa Urbano de Infravivienda de Haza de Trigo**

0 25 50 100 150 200 Metros





<b>ESTADO DE LA EDIFICACIÓN</b>	<b>TITULARIDAD</b>	<b>TIPOLOGÍA</b>	<b>ZONAS</b>	<b>Mapa Urbano de Infravienda de Castillo de Baños</b> N
Infravienda	Privada Pública	Vivienda Vivienda-Cueva	Limite de Suelo Urbano ARI - Area de Reforma Interior Edificio Discordante	

## BLOQUE 3. Oferta de vivienda protegida

### 8. Análisis de planeamiento

#### 8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

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

Con este fin, el POTA marca los objetivos del modelo territorial a seguir, a los que debe atender la política de vivienda en su entorno comunitario. A saber:

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

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

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

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

de las ciudades:

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

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

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

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

- Nueve Centros Regionales
- La franja litoral
- Las Redes de Ciudades Medias
- Las Áreas Rurales de montaña

En coherencia con todo lo afirmado, los procesos de urbanización deben garantizar sostenibilidad, calidad de vida e integración social, a lo que habrá que atenderse desde la programación de la política municipal de vivienda.

El funcionamiento adecuado de los diferentes componentes del Sistema de Ciudades está en gran parte supeditado al logro de unos altos niveles de calidad del medio urbano en el que vive la población. Niveles que tienen que ver con la calidad del espacio urbanizado, la sostenibilidad ecológica de la ciudad y la cohesión social interna. Sobre todo ello incide el parque municipal de la vivienda.

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

- La defensa de un modelo de ciudad compacta, funcional y económicamente diversificada en su totalidad y en cada una de sus partes, evitando procesos de expansión indiscriminada y de consumo irracional de recursos naturales.
- Un modelo de ciudad, en todo caso, adaptado a las diferentes situaciones de partida que no presenta el espacio urbano andaluz.
- Una consideración particularizada a los procesos de urbanización de los asentamientos rurales y su correcta integración con el medio y el paisaje.

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

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

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

La mejora de la sostenibilidad de las ciudades es un

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

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Polopos queda enclavado en el nivel de los “Unidades organizadas por Redes de Ciudades Medias Interiores” del Dominio Territorial de las Sierras y Valles Béticos dentro de la Unidad Territorial Altiplanicies Orientales. Dentro de este se incluye en el tipo de “Centro rural o pequeña ciudad 2”. El modelo territorial del POTa sitúa a Polopos en las Redes de Ciudades Medias Interiores formadas por un conjunto de ciudades, cuya continuidad y coherencia espacial y la existencia de bases económicas compartidas (usos agrarios, sistemas productivos locales, etc.) constituyen unos factores que propician un entendimiento en red sobre numerosos aspectos relacionados con el desarrollo territorial de estas ciudades y sus ámbitos de influencia supralocales.

## 8.2. La vivienda en la Planificación Subregional

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

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

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

- Conecta en la línea de la Ley 1/2010 del derecho a la vivienda, las previsiones del planeamiento urbanístico con la figura de los Planes Municipales, que deben elaborarse y aprobarse de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general.
- Permite la compensación económica de la reserva de suelo, siempre que se trate de ámbitos que tengan una densidad inferior a quince viviendas por hectárea y no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas, y se justifique en el planeamiento general, de acuerdo con las previsiones de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo, o en la revisión del mismo, que la disponibilidad de suelo calificado para éstas es suficiente para abastecer las necesidades de población del municipio. De esta, forma se facilita la reconducción a la legalidad urbanística de aquellos asentamientos urbanísticos surgidos al margen de planeamiento urba-

nístico municipal cuando proceda su incorporación al mismo.

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

## 8.4. El Planeamiento Urbanístico

### 8.4.1. Planeamiento General Vigente

El objeto del presente punto es la descripción del trabajo de análisis que se ha realizado en el ámbito del Estudio de Oferta de Vivienda Protegida para Polopos, en función de las revisiones del documento de las Normas Subsidiarias.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento fueron aprobadas definitivamente por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 1 de junio de 1999 y publicada la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia nº 171, de fecha de 28 de junio de 1999. Se trata de un documento que no se encuentra adaptado a las determinaciones con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

### 8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)

No se está tramitando ningún documento de planeamiento general en la actualidad.

### 8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano

Según el documento de las Normas Subsidiarias, se



prevé el crecimiento del núcleo mediante el desarrollo de unidades de ejecución en el núcleo urbano de La Mamola y en el de La Guapa. No tiene suelo Urbanizable.

#### Suelo urbano

Dentro del pueblo de La Mamola se encuentra la unidad de ejecución UE-M1, con ordenación intensiva. En la Guapa se encuentran las unidades de ejecución UE-G1 y la UE-G2, la primera de uso residencial, y la segunda de uso industrial.

El uso del suelo es según los núcleos el siguiente:

- La Mamola, de uso residencial intensivo.
- La Guapa, ordenado mediante el residencial intensivo.
- Castillo de Baños de abajo, con uso intensivo en el núcleo urbano y extensivo, que está ya desarrollado. En Castillo de baños de arriba estos usos son intensivo e industrial.
- Haza de Trigo, todo está definido con el uso casco urbano.
- Polopos, de define como intensivo.
- Haza de lino, lo definen como intensivo

#### Suelo Urbanizable

No tiene suelo urbanizable

Reserva de suelo para vivienda protegida

No tiene, pero se establecen unas cuotas de cesión 10% para espacios libres, viario, y 10% para aprovechamiento medio, que el municipio puede dedicar a vivienda protegida y que se sustraería de las distintas unidades de ejecución.

Según el Artículo 31 del Decreto 141/2.016, establece que las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

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

favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

#### **8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento**

No se estima que vaya a haber crecimiento en los siguientes 5 años. Todo el crecimiento se sustentó en los solares existentes en el suelo urbano y en las distintas unidades de ejecución de este uso.

El planeamiento no hace una estimación de la cantidad de vivienda que iba a ocupar todo el suelo no desarrollado.

	Unidades de Ejecución	Superficie (m2)	Uso global	Densidad global (viv/ha)	Edificabilidad global (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Aprov. medio (m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> s)	Aprov. (m <sup>2</sup> t)	Nº max. viv. Protregida	viv. protegida (30% edific.) (m <sup>2</sup> t)	Cesiones*	Sistema de actuación
La Mamola	U.E. M1	5900	Residencial	-	resultado de aplicar la norma	-	-	7	-	590	Compensación
La Guapa	U.E-G1	5400	Residencial	-	resultado de aplicar la norma	-	-	6	-	540	Compensación
	U.E-G2	5900	Industrial	-	resultado de aplicar la norma	-	-	7	-	590	Compensación
TOTAL VIVIENDAS								20			

\* cada ámbito de desarrollo se adecuará a lo establecido en la legislación urbanística en cuanto a la reserva de vivienda protegida. Art.31 del Decreto 141/2.016.



LEYENDA	
---	PERIMETRO SUELO URBANO
- - - -	DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
- · - · -	LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS
- · - - -	DELIMITACION ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
- · - · -	DELIMITACION ZONA DE POLICIA DE CAUCES
[Patrón de líneas horizontales]	ORDENANZA 1 CASCO URBANO
[Patrón de líneas verticales]	ORDENANZA 2 EDIFICACION INTENSIVA
[Patrón de líneas diagonales]	ORDENANZA 3 EDIFICACION EXTENSIVA
[Patrón de líneas diagonales invertidas]	ORDENANZA 4 ZONA INDUSTRIAL
[Patrón de líneas horizontales y verticales]	ZONA DE POLICIA DE CAUCES
[Patrón de líneas diagonales y horizontales]	ESPACIOS LIBRES
[Patrón de líneas diagonales y verticales]	EQUIPAMENTOS
(AD)	ADMINISTRATIVO
(AS)	ASISTENCIAL
(SA)	SANITARIO
(CC)	DOCENTE
(RD)	RELIGIOSO
(CE)	CEMENTICIO
(DP)	DEPORTIVO
C-□	EDIFICACION CATALOGADA

DILIGENCIA: Por haberse verificado que dicho expediente fue debidamente tramitado y cumplido en su totalidad, se declara en su virtud, a las 10:00 horas del día 25 MAR. 1999, el presente expediente de tramitación, en su totalidad, como válido.



EXMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GRANADA  
ÁREA DE OBRAS Y SERVICIOS

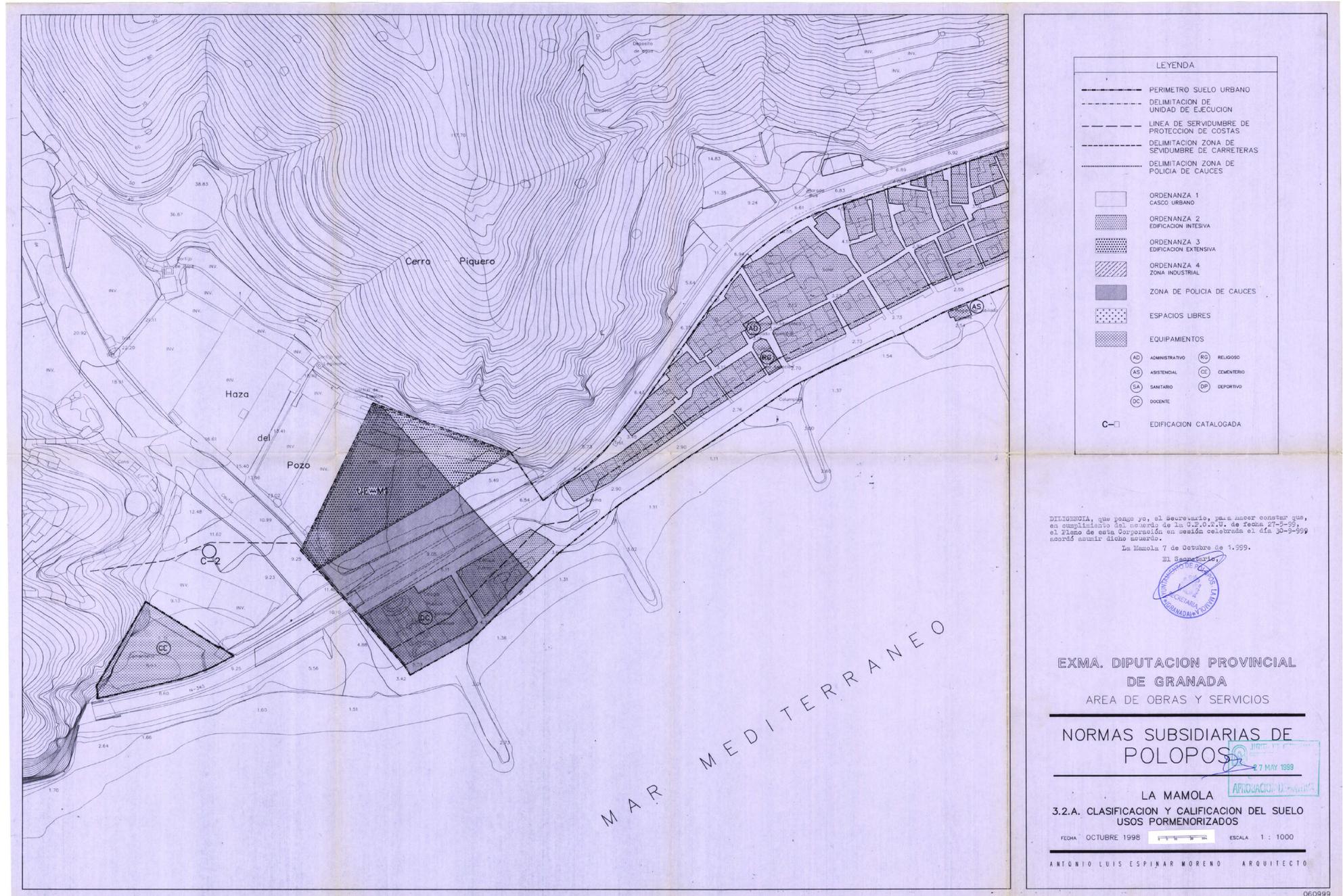
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS**

27 MAR 1999  
APROBACION DEFINITIVA

**POLOPOS**  
3.1. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS

FECHA: OCTUBRE 1998 ESCALA: 1:1000

ANTONIO LUIS ESPINOSA MORENO ARQUITECTO



LEYENDA	
	PERIMETRO SUELO URBANO
	DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS
	DELIMITACION ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
	DELIMITACION ZONA DE POLICIA DE CAUCES
	ORDENANZA 1 CASCO URBANO
	ORDENANZA 2 EDIFICACION INTENSIVA
	ORDENANZA 3 EDIFICACION EXTENSIVA
	ORDENANZA 4 ZONA INDUSTRIAL
	ZONA DE POLICIA DE CAUCES
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMIENTOS
	ADMINISTRATIVO
	ASISTENCIAL
	SANITARIO
	DOCENTE
	RELIGIOSO
	CEMENTERIO
	DEPORTIVO
	EDIFICACION CATALOGADA

DILIGENCIA, que pongo yo, el secretario, para hacer constar que, en cumplimiento del acuerdo de la C.P.D.O.A.U. de fecha 27-5-99, el plano de esta Corporación su sesión celebrada el día 30-5-99 acordó emitir dicho acuerdo.

La Mamola 7 de Octubre de 1.999.

El Secretario,



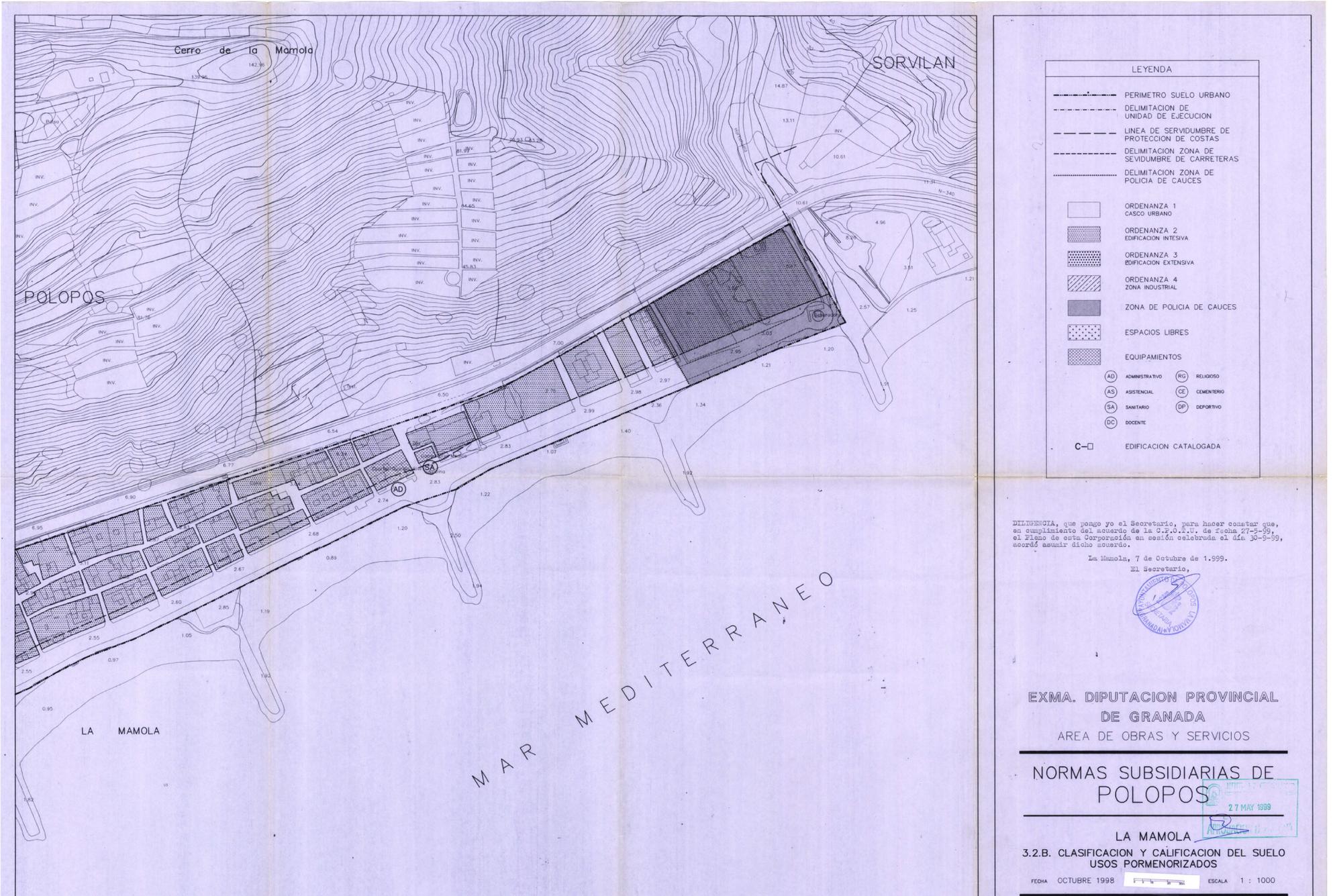
EXMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GRANADA  
AREA DE OBRAS Y SERVICIOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS  
27 MAY 1999

LA MAMOLA  
3.2.A. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS

FECHA: OCTUBRE 1998 ESCALA: 1 : 1000

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO



DILIGENCIA, que pongo yo el Secretario, para hacer constar que, en cumplimiento del acuerdo de la C.P.U.P.U. de fecha 27-5-99, el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día 30-5-99, acordó asumir dicho acuerdo.

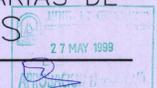
La Mamola, 7 de Octubre de 1.999.

El Secretario,



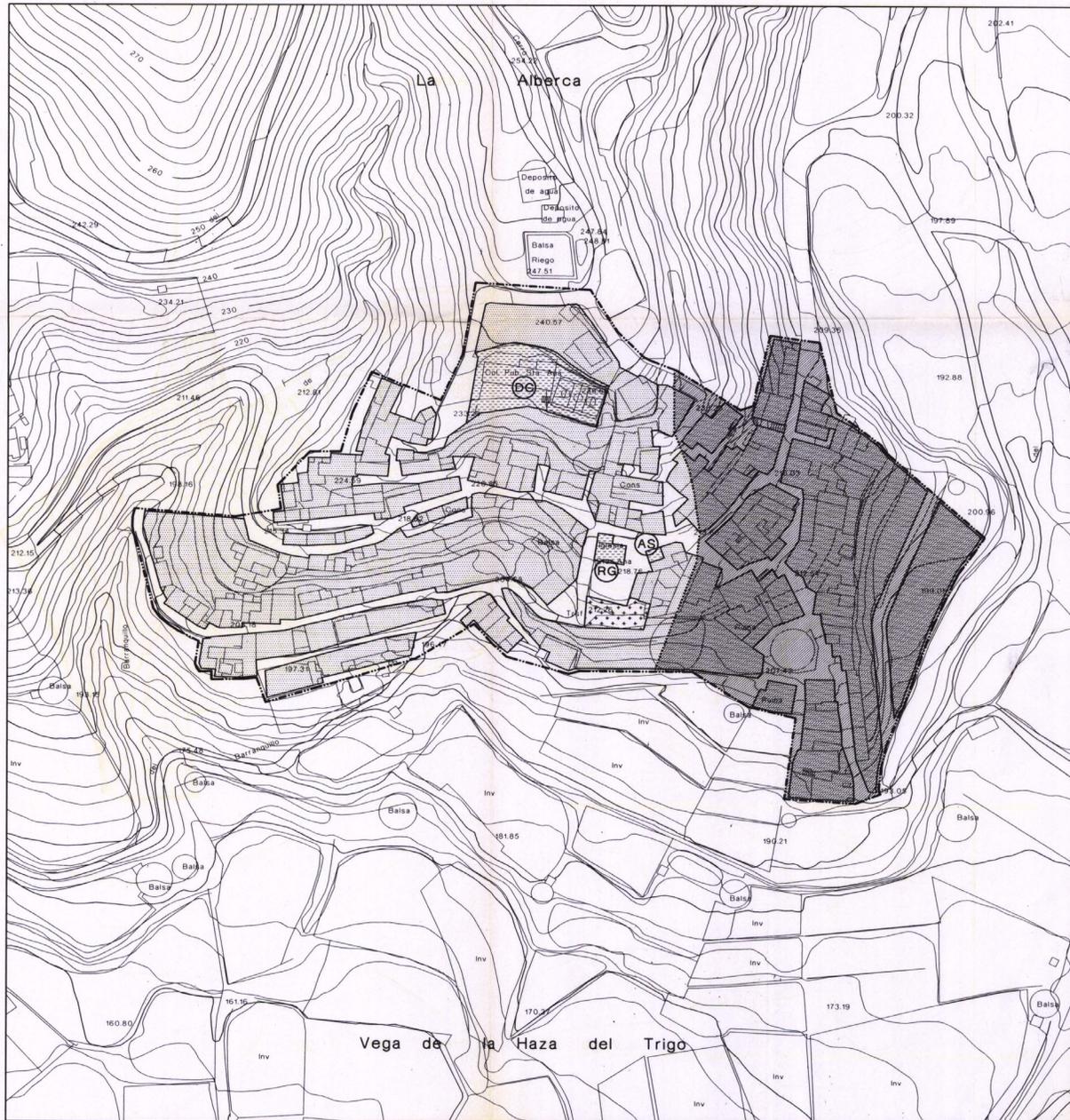
EXMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GRANADA  
AREA DE OBRAS Y SERVICIOS

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS**



LA MAMOLA  
3.2.B. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS

FECHA OCTUBRE 1998 ESCALA 1 : 1000



LEYENDA	
	PERIMETRO SUELO URBANO
	DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
	LÍNEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS
	DELIMITACION ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
	DELIMITACION ZONA DE POLICIA DE CAUCES
	ORDENANZA 1 CASCO URBANO
	ORDENANZA 2 EDIFICACION INTESIVA
	ORDENANZA 3 EDIFICACION EXTENSIVA
	ORDENANZA 4 ZONA INDUSTRIAL
	ZONA DE POLICIA DE CAUCES
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMENTOS
	ADMINISTRATIVO
	ASISTENCIAL
	SANITARIO
	DOCENTE
	RELIGIOSO
	CEMENTERIO
	DEPORTIVO
	EDIFICACION CATALOGADA

DILIGENCIA: Por la que se hace constar que este documento fue aprobado provisionalmente en sesión de 25 MAR. 1999 de lo que se da fe. EL SECRETARIO



EXMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GRANADA  
AREA DE OBRAS Y SERVICIOS

## NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS



HAZA DE TRIGO  
3.3. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS

FECHA OCTUBRE 1998 ESCALA 1 : 1000

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO



LEYENDA	
---	PERIMETRO SUELO URBANO
- - - -	DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
---	LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS
---	DELIMITACION ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
---	DELIMITACION ZONA DE POLICIA DE CAUCES
[Cuadrado blanco]	ORDENANZA 1 CASCO URBANO
[Cuadrado con puntos]	ORDENANZA 2 EDIFICACION INTENSIVA
[Cuadrado con líneas horizontales]	ORDENANZA 3 EDIFICACION EXTENSIVA
[Cuadrado con líneas diagonales]	ORDENANZA 4 ZONA INDUSTRIAL
[Cuadrado con líneas de puntos]	ZONA DE POLICIA DE CAUCES
[Cuadrado con líneas de puntos]	ESPACIOS LIBRES
[Cuadrado con líneas de puntos]	EQUIPAMENTOS
(AD)	ADMINISTRATIVO
(AS)	ASISTENCIAL
(SA)	SANITARIO
(DC)	DOCENTE
(RQ)	RELIGIOSO
(CE)	CEMENTERIO
(DE)	DEPORTIVO
C-□	EDIFICACION CATALOGADA

DILIGENCIA, que pongo yo, el Secretario, para hacer constar que, en cumplimiento del acuerdo de la C.P.G.I.V. de fecha 27-5-99, el Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día 30-9-99, acordó aprobar dicho acuerdo.

La Manilla, 7 de Octubre de 1.999.



EXMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GRANADA  
AREA DE OBRAS Y SERVICIOS

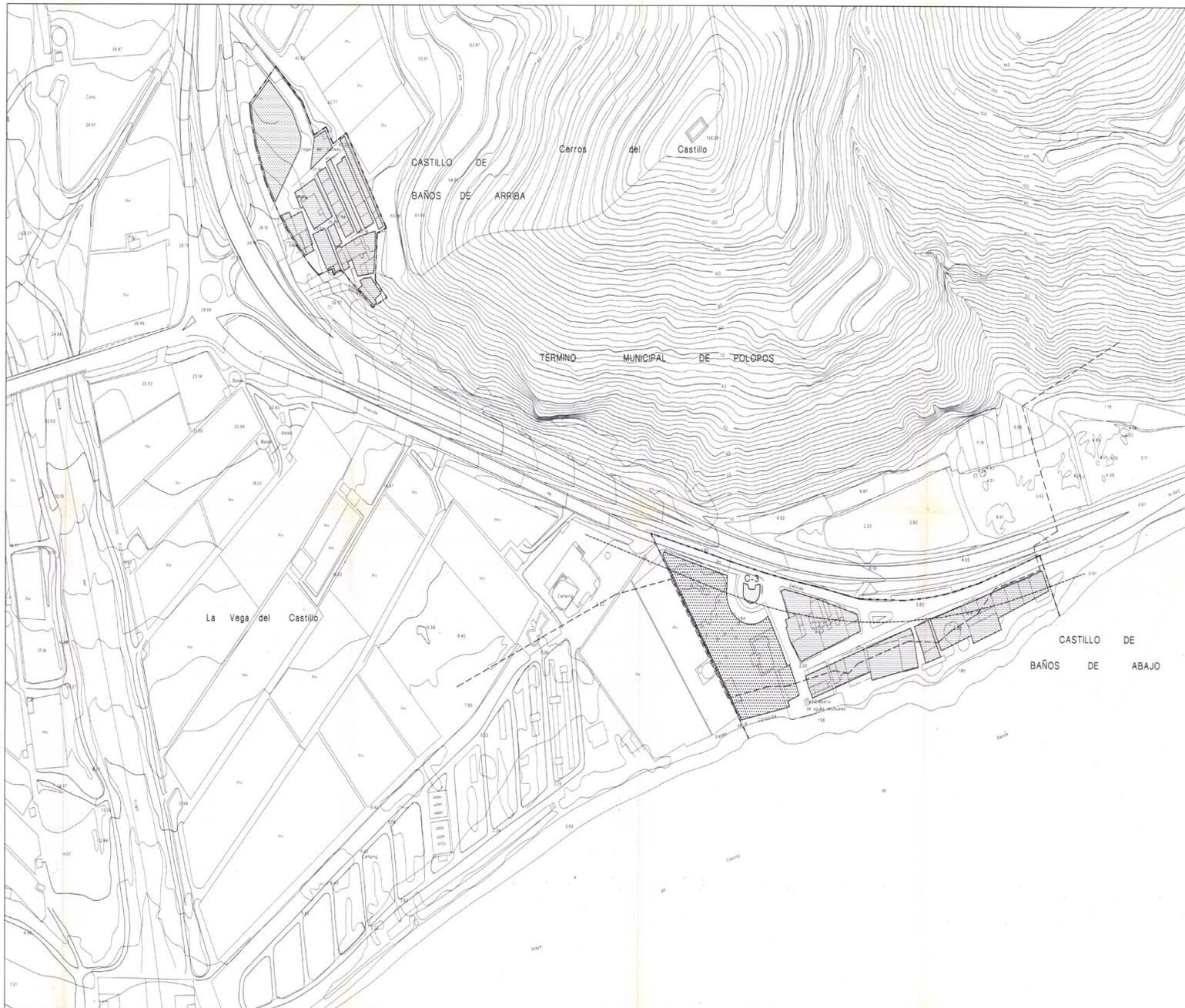
NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS

LA GUAPA

3.4. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS

FECHA: OCTUBRE 1998 ESCALA: 1 : 1000

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO



LEYENDA	
	PERIMETRO SUELO URBANO
	DELIMITACION DE UNIDAD DE EJECUCION
	LINEA DE SERVIDUMBRE DE PROTECCION DE COSTAS
	DELIMITACION ZONA DE SERVIDUMBRE DE CARRETERAS
	DELIMITACION ZONA DE POLICIA DE CAUCES
	ORDENANZA 1 CASCO URBANO
	ORDENANZA 2 EDIFICACION INTENSIVA
	ORDENANZA 3 EDIFICACION EXTENSIVA
	ORDENANZA 4 ZONA INDUSTRIAL
	ZONA DE POLICIA DE CAUCES
	ESPACIOS LIBRES
	EQUIPAMENTOS
	ADMINISTRATIVO
	ASISTENCIAL
	SANITARIO
	DOCENTE
	RELIGIOSO
	CEMENTERIO
	DEPORTIVO
	EDIFICACION CATALOGADA

00062

COMPROBACION: Por la que se tiene constancia que este documento fue depositado correctamente en el registro provincial de la Corporación, celebrada el día 25 MAR. 1999 en la que se firmó y selló el documento.  
EL SECRETARIO



EXMA. DIPUTACION PROVINCIAL DE GRANADA  
AREA DE OBRAS Y SERVICIOS

NORMAS SUBSIDIARIAS DE POLOPOS

CASTILLO DE BAÑOS  
3.5. CLASIFICACION Y CALIFICACION DEL SUELO USOS PORMENORIZADOS

FECHA: OCTUBRE 1998 ESCALA: 1:1000

ANTONIO LUIS ESPINAR MORENO ARQUITECTO





## 9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso

### 9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas

No hay vivienda de titularidad pública. Tampoco hay vivienda destinada a vivienda protegida, salvo el caso excepcional de la alquilada, a distintas personas, en las antiguas viviendas de los maestros. Estas viviendas necesitan rehabilitación.

### 9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas

De los datos extraídos del Censo de 2011 el régimen de tenencia mayoritario en el municipio de Polopos es propiedad por compra, totalmente pagada. Un 66,9% de las viviendas principales están en propiedad frente al 9,15% que están arrendadas. De las viviendas en propiedad, el 29,58% se han pagado totalmente, el 28,87% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito y el 8,45% restante proceden de una herencia o donación. Por último, las otras formas de tenencia constituyen el 23,24% del total de viviendas del municipio.

Régimen de tenencia	
Propia por herencia o donación	60
Propia, por compra, totalmente pagada	210
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	205
Alquiler	65
Otra forma	165
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	5

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

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

### 9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o

### deshabitadas)

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a viviendas 1345, de las cuales 710 son viviendas habituales, 530 viviendas secundarias y 105 viviendas están vacías.

	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas 2011	710	530	105
Nº viviendas 2001	709	636	-

Fuente: IECA.

Censo de Población y Vivienda 2011. Censo de Población y Vivienda 2001.

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar un cierto estancamiento en el crecimiento de la vivienda, dado que en 10 años el crecimiento en vivienda habitual es inexistente.

### 9.4. Viviendas deshabitadas

El número es muy elevado, en todos los núcleos pero, más en especial, en el de Polopos y Haza de Trigo. Se puede relacionar con el número de viviendas vacías y el número de viviendas que se han adquirido por cesión que son normalmente las cedidas a la administración para cubrir deudas.

### 9.5. Vivienda pública

No hay, salvo lo indicado en el punto 9.1

### 9.6. Viviendas destinadas para la venta

En junio de 2017, en diferentes portales de internet tienen a disposición 47 viviendas en la localidad para su venta, distribuidas por todos los pueblos, siendo proporcional al tamaño, el coste varía enormemente de si se trata de las poblaciones del interior o de la cos-

ta. Así para la costa el abanico de precios va de 880 a 1.600€/m<sup>2</sup>, mientras que en la población de Polopos se vende a partir de 350€/m<sup>2</sup>.

### 9.7. Viviendas rehabilitadas

En el periodo 2007-2016, y según los datos aportados por el Ayuntamiento, se han llevado a cabo un número indeterminado de rehabilitaciones, pero si hay 9 intervenciones de rehabilitación autonómica en 2008 y se han realizado 11 expedientes de ampliación y reforma.

## 10. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo

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

### 10.1. Patrimonio Municipal de viviendas

Las que fueran de los maestros en las escuelas de Polopos, Haza de Trigo, y posiblemente en La Guapa.

### 10.2. Patrimonio Municipal de suelo

El municipio no cuenta con solares propios reservados para la realización de vivienda de pública. Tiene el porcentaje del 10% del aprovechamiento medio de las unidades de ejecución, para la realización de este tipo de vivienda, esto suma 1720 m<sup>2</sup> de edificabilidad.

En suelo que tiene disponible para utilización es el de las antiguas de Polopos y Haza de Trigo con 682 y 856 m<sup>2</sup> de solar respectivamente, que podría destinarse para este fin. Aunque quedan, estos núcleos, de los pueblos donde se demanda vivienda pública, que es, fundamentalmente, La Mamola.

### 11. Solares, ruinas, rehabilitación e Infravivienda.

En el municipio de Polopos no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 de la Ley 7/2002 LOUA mediante “la ejecución mediante sustitución por incumplimiento deber de edificación”, hay 39 inmuebles con expediente de ruina el 95% en Polopos pueblo.

Tras la visita realizada en el núcleo se han tomado datos de los solares y zonas en ruinas existentes que se describen en la tabla adjunta.

NÚCLEO	INFRAVIVIENDA				REHABILITACIÓN			
	Infravivienda Apreciable		Infravivienda Ocupada		Edificación a Rehabilitar apreciable		Edificación a Rehabilitar ocupada	
	nº	Superficie construida	nº	Superficie construida	nº	Superficie construida	nº	Superficie construida
<b>Polopos</b>	46	5.742	4	744	21	4.361	4	1.037
<b>La Mamola</b>	25	4.006			6	708		
<b>La Guapa</b>	1	192			2	7.324		
<b>Castillo de Baños</b>	10	2.076	9	2.197	18	3.082	13	2.320
<b>Haza de Trigo</b>	17	1.464	4	712	24	3.466	11	1.810
<b>TOTAL</b>	<b>99</b>	<b>13.480</b>	<b>17</b>	<b>3.653</b>	<b>71</b>	<b>18.941</b>	<b>28</b>	<b>5.167</b>

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

### 12. Síntesis de demanda y oferta

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

Para evaluar la demanda de vivienda no nos hemos limitado a los datos recogidos del RMDVP, también hemos recogido los datos que se adjunta de las visitas de campo.

Sobre éstos datos, confrontados por el personal del Ayuntamiento, en referencia a vivienda en estado de infravivienda y con necesidades de rehabilitación, hemos superpuesto los datos sobre aquellas viviendas que están ocupadas que nos ha aportado el municipio. Con esto concluimos en viviendas en estado de infravivienda y con necesidades de rehabilitación que son vivienda habitual de personas residentes de manera fehaciente.

<b>DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA</b>			
<b>Previsión de población</b>			
1998	2015	2018	2022
1264	1680	1714	1779
Existe previsión de crecimiento poblacional			
<b>Registro de demandantes de vivienda protegida</b>			
Nº DE INSCRITOS: 5			
SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO			
Régimen de alquiler	3		
Régimen de alquiler con opción a compra	2		
Compra			
SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO			
Un dormitorio	2		
Dos dormitorios	2		
Tres dormitorios	1		

Más de tres dormitorios	-		
SOLICITUD DE VIVIENDA ADAPTADA: 2			
SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS			
nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99			
1-1,49	3	2	
1,5-2,49			
2,5-3,49			
3,5-4,49			
Mayor de 4,5			
GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN			
Jóvenes menores de 35 años	5		
Mayores	1		
Familias numerosas	-		
Familias monoparentales	1		
Víctimas de violencia de género	0		
Victimas de terrorismo	0		
Personas procedentes de ruptura familiar			
Emigrantes retornados	0		
Personas en situación de dependencia			
Personas con discapacidad	1		
Situación de riesgo o exclusión social	0		
<b>Colectivos en situación de riesgo o exclusión</b>			
Mujeres maltratadas	-		
Mujeres en situación vulnerable	3		
Mayores en situación vulnerable	6		
Menores en situación vulnerable	43		
Personas sin hogar	0		
Desahucios	0		

## VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS

### Características del parque de viviendas

Viviendas con aseos en el interior	99%
Hogares no posee calefacción	70%
Viviendas poseen garaje	13%
Existencia de numerosas viviendas privadas en mal estado de conservación	
Alto porcentaje de viviendas no accesibles	
Viviendas antiguas no adaptadas al CTE	
Viviendas de 1 a 4 plantas de altura, siendo la más habitual de 2 alturas	
La mayoría de las viviendas tienen más de 3 habitaciones	

### Áreas de rehabilitación integral

Numerosas edificaciones en mal estado y ruinas, falta de accesibilidad	
Falta de dotaciones, servicios y espacios libres de calidad	
Urbanización deficiente y accesibilidad nula en ciertos puntos	
ARI-PO-Calvario	
Superficie	16.054 m <sup>2</sup>
Nº viviendas mal estado o ruina	36

## OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

### Sectores de planeamiento

No hay	
Superficie	
Nº Viviendas de Protección	

### Patrimonio Municipal de Suelo

No hay	
Superficie	9.639 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas de Protección	190

No hay	
Superficie	
Nº Viviendas de Protección	

### Patrimonio Municipal de Viviendas

No hay	
Superficie construida	
Nº Viviendas de Protección	

### Otro Patrimonio Público de Viviendas

Escuelas	
Superficie construida	1538 m <sup>2</sup>
Nº Viviendas de Protección	2

### Tipos de uso (principal, secundario y deshabitadas)

Principal	Secundaria	Vacía
710	530	105

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

## Solares y ruinas

POLOPOS	
Solares	43
Viviendas en ruina	30
LA MAMOLA	
Solares	17
Viviendas en mal estado o ruina	8
LA GUAPA	
Solares	9
Viviendas en ruina	1
CASTILLO DE BAÑOS	
Solares	4
Viviendas en ruina	2
HAZA DE TRIGO	
Solares	21
Viviendas en ruina	16
TOTAL	
Solares	94
Viviendas en ruina	55

## 13. Objetivos y estrategias

### 13.1. Objetivos

#### Objetivos Fundamentales

- Hacer efectivo el acceso a la ciudadanía del municipio a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Establecer una oferta cualificada que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años, o de acuerdo con el establecido por el planeamiento vigente), apoyándose en los distintos programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (o el vigente en cada momento) y los que en cada caso pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el planeamiento vigente.
- Determinar las necesidades de suelo para satisfacer dicha oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.
- Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda. Evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, ex-

clusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, especialmente el colectivo inmigrante. Paliar las consecuencias de las ejecuciones hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler ofreciendo alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

#### Objetivos de naturaleza urbanística

- Prever una oferta suficiente de viviendas para la población en general, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.
- Prever una oferta suficiente de viviendas protegidas, para satisfacer las necesidades de la población que no puede acceder a la oferta de mercado libre, teniendo en cuenta las disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda del ayuntamiento. Esto supondrá tener que especificar, para el periodo de vida del PMVS, la puesta en oferta de un número determinado de viviendas protegidas de nueva construcción o construidas y rehabilitadas tanto en régimen de alquiler como de venta.
- Reflejar las ayudas en materia de vivienda reconocidas legalmente para posibilitar el acceso de vivienda a las personas con mayores dificultades económicas, como medida complementaria al ofrecimiento de vivienda protegida, en especial para las de alquiler. El objetivo deberá fijarse para un período de cinco años y consistirá en garantizar la dotación de ayudas al pago del alquiler para un determinado número de hogares.
- Prever las medidas suficientes para la adecuación a la

normativa y rehabilitación de las viviendas y edificios existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios. Los objetivos en este sentido para el período de vida del PMVS serán:

1. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación estructural.
2. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de rehabilitación de fachadas.
3. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de accesibilidad.
4. Actuación sobre edificios de vivienda con necesidades de medidas de adecuación a normativa de las instalaciones.
5. Actuación sobre viviendas que incumplen normas de habitabilidad, en especial infraviviendas.
6. Prever las medidas suficientes para optimizar la utilización del parque de viviendas existente.

- Eliminar las situaciones de utilización anómalas:

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

- Rehabilitar las áreas urbanas degradadas cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio.

### 13.2. Estrategias de carácter general

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren

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

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

### **13.2.1. Acceso a la vivienda**

#### Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

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

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y/o las posibilidades de concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirentes con menos recursos de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

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

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

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de vivienda protegida y lo-

calizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

- La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.
- Adquisición, ampliación y cesión del patrimonio municipal de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Monetización y venta de aquellos terrenos del patrimonio municipal de suelo no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

#### Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas

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

- Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, en construcción, procedentes del SAREB, de desahucios y/o del stock de viviendas sin vender, con el objetivo de su incorporación al parque público de vivienda o de la vivienda protegida.
- Aplicación de medidas de fomento y coercitivas según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y

las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal.

### **13.2.2. Alojamientos transitorios**

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

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

- Calificación de alojamientos protegidos sobre suelos dotacionales pero siempre de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. Este aspecto debe ser valorado, en el sentido de que efectivamente se pueden calificar promociones de alojamientos protegidos sobre dichos terrenos dotacionales pero siempre que en el planeamiento urbanístico se permita esta posibilidad.
- Realizar un análisis e inventariado de los terrenos equipamentales de titularidad municipal. El objetivo esencial del análisis es el conocer de forma cualitativa y cuantitativa la disponibilidad de terrenos equipamentales del municipio que por sus condiciones serían aptos para su destino a promociones de Alojamientos Protegidos.
- Valorar la idoneidad de los terrenos para la posible ejecución de promociones de Alojamientos Protegidos cumpliendo, de este modo, con una de las exigencias del contenido mínimo esencial del PMVS.

#### Estrategias relacionadas con la determinación de alojamientos dotacionales de protección municipal

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

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

#### Estrategias relacionadas con la determinación de alojamientos protegidos de régimen especial

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

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

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

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

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

#### Estrategias relacionadas con medidas para el mejor

#### uso, conservación y mantenimiento del parque de vivienda existente

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

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

- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

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

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

#### Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda

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

- El Ayuntamiento de Polopos, apoyándose en los

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

#### Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial

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

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

ción de programas anteriores o incluso la inclusión de nuevos programas en el futuro Plan Andaluz.

#### Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

Se plantea también a largo plazo:

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

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

#### **13.2.4. Información y asistencia a la ciudadanía**

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

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

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

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

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

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

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

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

Igualmente se prestará asistencia técnica.

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

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

##### Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento

Se proponen las siguientes acciones:

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

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

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

- Formular un Plan Especial de Protección del casco antiguo y los barrios de viviendas-cueva.

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

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

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

#### **13.2.5. Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos**

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

#### **13.2.6. Alojamientos Protegidos de régimen especial**

Se podrá proponer alojamientos protegidos en alquiler destinados a un cupo de especial protección, los/las trabajadores/as temporeros/as que necesitan trasla-

dar su residencia temporalmente a este municipio por motivos laborales, destinados a unidades familiares con rentas muy bajas.

### **13.2.7. Alojamiento dotacionales de protección municipal**

Se trata de alojamientos de uso residencial mayoritario, disponiendo de viviendas en régimen de alquiler de reducidas dimensiones, de las cuales un porcentaje serán destinadas a personas mayores y el resto a jóvenes que buscan su primera vivienda. Son alojamientos que combinan, además de las unidades habitacionales otros servicios como pueden ser comedor, bar /cafe-tería, equipamiento comercial o deportivo, asistencial y cultural. Las condiciones de ocupación de estas últimas estarán limitadas a un plazo temporal en el que las viviendas deberán quedar de nuevo libres para otros jóvenes en idéntica situación.

La estimación de alojamientos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras que se reservan en el PMVS podrán ampliarse, en cualquier momento siempre que estos modelos cuenten con la aceptación social necesaria y tengan viabilidad económico-financiera.

Si la figura de alojamiento dotacional mixto no se considera socialmente aceptada se podrá proponer alojamientos para jóvenes independientemente de los alojamientos para mayores.

Las posibles ubicaciones de estos alojamientos estarían por determinar, aunque si nos basamos en los suelos disponibles, cualquier planeamiento desarrollado actualmente podría abarcar las actuaciones.

### **13.3. Líneas estratégicas a seguir**

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

#### **13.3.1. Estrategias en cuanto a la rehabilitación del parque residencial**

(Programas de Rehabilitación Urbana y Autonómica)

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

- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.

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

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

#### **13.3.2. Estrategias en cuanto a Infravivienda**

(Actuaciones Municipales y programa de transformación de Infravivienda))

- Creación de un registro de infraviviendas del municipio.

- Creación del Mapa urbano de infravivienda del municipio que contenga un estudio y análisis de la infravivienda que sirva de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.

#### **13.3.3. En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral**

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

- Formular un Plan Especial de Protección del Casco Histórico, cuyo ámbito de actuación será el del Área de

Rehabilitación Integral, delimitada por la zona urbana de concentración de Infraviviendas.

- Formular planes de reforma interior para todos los barrios con ZUCI (Zona Urbana de Concentración de Infravivienda) definido.

#### **13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios**

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

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

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

#### **13.3.5. Estrategias en cuanto a viviendas protegidas**

- Actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

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

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

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

solares.

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

- Vigilar y solicitar la inspección por parte de la Delegación de Fomento y Vivienda en aquellas viviendas que tienen la calificación de Vivienda de Protección y no se encuentran en uso como vivienda habitual, aunque pertenezcan a particulares.

Estas viviendas tienen unas condiciones para su uso, que si se incumplen acarrear sanciones al propietario o al inquilino, e incluso la pérdida del bien. Esto con objeto de utilizarlas para la demanda real de vivienda en el municipio.

## 14. Programación y Planificación

### 14.1. Programa de Actuación

En el municipio de Polopos se plantean las siguientes actuaciones:

- 1) fomento del alquiler de edificios existentes en desuso.
  - 2) la eliminación de infravivienda ocupada y rehabilitación del parque de vivienda del municipio
  - 3) la intervención en patrimonio municipal mediante reclasificación de equipamientos obsoletos para adaptarlos para alojar personas, esto implica que el municipio debería hacer una recalificación de equipamientos para calificarlos como vivienda pública o como alojamiento público, de manera previa o simultánea para su rehabilitación.
- La eliminación de infravivienda tiene un Capítulo exclusivo en el Decreto 141/2016 (Título III. Capítulo I. Medidas para la eliminación de infravivienda), donde se explican procedimientos y la extensión de las ayudas.
- La rehabilitación de viviendas se regirá por el Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, del mismo Decreto 141/2016.
- La rehabilitación de los edificios públicos se regirá por el Programa de rehabilitación autonómica de edificios.
- La utilización viviendas deshabitadas se desarrollará a partir del Fomento del alquiler (Cap. II. Del Decreto 141/2016) y de sus planes de:
- Programa de alquiler de edificaciones deshabitadas (art. 43)
  - Ayudas a personas inquilinas (art. 42)
  - Programa de intermediación (art.41)
  - Programa de cesión de viviendas para el alquiler a en-

tes públicos (art

Estos dos últimos programas desarrollados por la Orden de la Consejería de fomento y vivienda del 17 de octubre de 2013.

**Queremos destacar que después de todo el análisis de PMVS de Polopos, dado el decrecimiento y la proyección de la población, consideramos que la demanda de vivienda protegida podrá ser cubierta llevando a cabo, activamente, un Programa de Intermediación para fomento del alquiler y de cesión de viviendas, en el presente, pero que para un futuro cercano tendrá que dotarse de vivienda pública, preferentemente en La Mamola.**

#### Actuaciones para vivienda protegida

En el municipio de Polopos existen propiedades municipales y pertenecientes a otras administraciones que son susceptibles de rehabilitar y adecuar como viviendas protegidas.

Estos son los antiguos colegios de Haza de Trigo y Polopos. Pero esta no es la acción más perentoria que será hacer de facilitadores para que promociones privadas entren en el programa de intermediación para alquilar o vender sus propiedades como vivienda pública.

#### Actuaciones en rehabilitación y eliminación de infravivienda

En el municipio se han detectado multitud de infravivienda y vivienda que tiene que rehabilitarse, pero sobre las que entran dentro del programa de actuación son aquellas que están ocupadas como vivienda habitual. Estas son 17 infraviviendas, sobre las que se actuaría de manera inmediata, y 28 edificaciones que hay que rehabilitar.

A continuación, en la tabla de Programa de Actuación, se observa que para las actuaciones de rehabilitación

del parque viviendas, en el municipio de Polopos se le da prioridad a la eliminación de infravivienda.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral se ha delimitado sólo el área que se encuentra definida en los planos en el pueblo de Polopos, **ARI-PO-Calvario**, y que será objeto de desarrollo mediante la figura adecuada.

Programa de Actuación										
		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº viviendas	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Actuaciones para vivienda protegida nueva</b>	Adecuación de edificios existentes	Municipal								
		Otras administraciones								
	Privada	Programa de intermediación. Fomento del alquiler	2100 m <sup>2</sup> s	25	X	X	X	X	X	
	Obra nueva en solares	Municipal								
		Otras administraciones								
		Privada								
	Obra nueva en sectores		UE-M1	590 m <sup>2</sup> s	7					X
		UE-G1	540 m <sup>2</sup> s	6					X	
		UE-G2	590 m <sup>2</sup> s	7					X	
<b>Alojamiento público</b>	Adecuación de edificios existentes y ON	Otras administraciones	Recalificación para alojamiento. Edif. N-340 Los Yesos	900 m <sup>2</sup> s		X	X			

*Las 5 viviendas del RMDVP hay que cubrirlas mediante alquiler por cesión con edificaciones privadas. Hasta el 2022 calculamos 20 más por este método.*

*Las el 10% de aprovechamiento lucrativo de las UE se habrán de ejecutar como vivienda pública.*

*Proponemos un acuerdo intermunicipal para situar un alojamiento público en las antiguas instalaciones de servicio de la N-340, a las que habría que ampliar con obra nueva, en Los Yesos, del municipio vecino de Sorvilán y a tan solo 300 metros de La Mamola.*



Programa de Actuación

		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº viviendas	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Actuaciones de Rehabilitación y eliminación Infravivienda</b>	Vivienda	Municipal	Eliminación de Infravivienda	1.538m <sup>2</sup>	>2	X	X	X	X	X
		Otras administraciones	Mejora y conservación del parque residencial	-	-	-	-	-	-	-
		Privada	Eliminación de Infravivienda	13.480m <sup>2</sup>	>17	X	X	X	X	X
	Áreas de Rehabilitación Integral		ARI-PO-Calvario	16.054 m <sup>2</sup> s	26	X	X	X		

## 14.2. Evaluación económica-financiera

Basándonos en las premisas que establece el Decreto 141/2016, es necesario establecer unos baremos basados en las cantidades para ayudas expuestas y en las condiciones del parque de viviendas del Municipio, para la elaboración de una estimación económica de las posibles cuantías a alcanzar.

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

La confección de la ficha justificadora para las actuaciones en cada vivienda, podrá seguir un esquema como el mostrado en la siguientes tablas, acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el Técnico competente y que podrá seguir, como guía de referencia, aunque no es preceptivo, el indicado posteriormente, basado en los porcentajes correspondientes a cada capítulo genérico de obra que el Colegio de Arquitectos de Granada cita en su publicación "Costes de Referencia de la Construcción 2017"

Evidentemente, la valoración por Capítulos es orientativa, siendo la cuantía indicada en dicho resumen de presupuesto la máxima posible a conceder, según Decreto 141/2016, con lo cual la valoración real de cada Capítulo será la pertinente en cada caso en particular.

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

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

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

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

### Resumen Económico Financiero Rehabilitación

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

#### **- Número de viviendas en condiciones de Rehabilitación Autonómica en el Municipio de Polopos es de 28 Unidades.**

Basándonos en las cantidades por vivienda establecidas en el Decreto, se configuran las siguientes tablas para la confección de las cantidades aproximadas:

#### **- Ayuda máxima contemplada por Decreto, referida a Unidad de Vivienda en caso de Rehabilitación Autonómica = 16.000€**

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

- 55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de 8.800 euros.

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

Por tanto, el coste en mejora de Eficiencia energética debe ser al menos 4.000 euros del coste total de

las obras y la Subvención se incrementará en 800 euros en ambos casos. Las subvenciones con un:

- IPREM menor a 2,5, se incrementarán de 7.200 euros, hasta un máximo de 8.000€

- IPREM menor de 1,5, se incrementarán de 8.800 euros, hasta un máximo de 9.600€.

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

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

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

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

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

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m<sup>2</sup>

- Factor de localización (Fl) para el municipio de Cúllar: 1

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



- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m<sup>2</sup>: 1,00

- Factor de reforma (Fr): 0,60

- Módulo base de reforma (Mr): 315 €/m<sup>2</sup>

$$Mr = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$$

#### Resumen Económico Financiero Infravivienda

**- Número de viviendas en condiciones de Infravivienda en el Municipio de Polopos es de 17 Unidades**

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

El Decreto 141/2016, en sus artículos 63 al 67, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de transformación de infravivienda recogido en dicho Decreto. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016. (Ver tabla en el punto 14.2.2. Infravivienda)

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

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

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

públicas convenidas para la eliminación de infravivienda recogido en dicho Decreto.

Las actuaciones serán seleccionadas, previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en **zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.**

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

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

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

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

#### Resumen Económico Financiero Rehabilitación de edificios públicos

La valoración económica de la adaptación de edificios públicos como viviendas protegidas se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2017.

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

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

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m<sup>2</sup>.

- Factor de localización (Fl) para el municipio de Polopos: 0,95.

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

- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m<sup>2</sup>: 1,00.

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

- Módulo base de reforma (Mr): 299,25 €/m<sup>2</sup>

$$Mr = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$$

#### Resumen Económico Financiero Obra nueva

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

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

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m<sup>2</sup>.

- Factor de localización (Fl) para el municipio de Polopos: 0,95.

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

- Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m<sup>2</sup>: 1,00.

- Módulo base de construcción (Mc): 498,75 €/m<sup>2</sup>

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

Presupuesto estimativo según costes de referencia de la edificación				
Capítulo	%	Presupuesto estimativo infravivienda (1)	Presupuesto estimativo rehabilitación (2)	Rehabilitación edificio público (3)
I. Movimiento de tierras	1,50%	474 €	240 €	0,90%
II. Cimentación	5%	1.580 €	800 €	3,00%
III. Estructura	20%	6.320 €	3.200 €	12,00%
IV. Albañilería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
V. Cubierta	10%	3.160 €	1.600 €	6,00%
VI. Eficiencia Energética				
VI.1. Carpintería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
VI.2. Fachada	7%	2.212 €	1.120 €	4,20%
VI.3. Vidrios	1%	316 €	160 €	0,60%
VII. Saneamiento horizontal	2%	632 €	320 €	1,20%
VIII- Solados, revesti- mientos y alicatados	20%	6.320 €	3.200€	12,00%
IX. Instalaciones de electricidad	4%	1.264 €	640 €	2,40%
X. Instalaciones de fonta- nería y saneamiento	3%	948 €	480 €	1,80%
XI. Griferías y sanitarios	3,5%	1.106 €	560 €	2,10%
XII. Instalaciones especiales	4%	1.264 €	640 €	2,40%
XIII. Pinturas	3%	948 €	480 €	1,80%

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

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

(3) El porcentaje a tener en cuenta para el presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación de edificios públicos se ha calculado aplicando un coeficiente de reducción de 0,6

### 14.2.1. Rehabilitación

Rehabilitación. Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020					
Rehabilitación (20% PEM)	Costes Referencia		Presupuesto máximo	Nº viviendas	Presupuesto
	%	*Orientativo	16.000 €	28	448.000 €
<b>1. Conservación</b>					
1.1. Estructura (fachada y muros)	20%	16.000 €	A desarrollar	X	SUMA PARCIAL
1.2. Cubierta	10%	8.000 €			
<b>2. Eficiencia energética ≥4.000 €</b>					
2.1. Carpintería	9%	7.200 €	A desarrollar	X	SUMA PARCIAL
2.2. Instalaciones especiales	45%	3.200 €			
<b>3. Accesibilidad. Barreras arquitectónicas</b>					
3.1. Albañilería	15%	12.000 €	A desarrollar	X	SUMA PARCIAL
3.2. Revestimientos	7%	5.600 €			
<b>4. Adecuación funcional</b>					
4.1. Albañilería	15%	12.000 €	A desarrollar	X	SUMA PARCIAL
4.2. Inst. Básicas y sanitarios	11%	8.800 €			

\*Se ha utilizado para el cálculo de los precio por metro cuadrado de vivienda protegida los costes de referencia del Colegio de Arquitectos de Granada del 2017  
Mo: 525€/m<sup>2</sup>; FI: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00;

Rehabilitación. Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020				
Programa de transformación de infravivienda	Presupuesto máximo	≤ 1,5 IPREM	≤ 1,5 IPREM	Eficiencia energética
Subvención según IPREM	PEM Infravivienda	Máximo subvención 45%	Máximo subvención 55%	≥ 25% PEM (4.000 €)
	16.000 €	7.200 €	8.800 €	800 € adicional

Rehabilitación. Resumen de Estudio Económico			
	Presupuesto máximo	Nº viviendas	Presupuesto
Rehabilitación autonómica	16.000 €	28	448.000€

Rehabilitación de edificios públicos				
	Denominación	Superficie construida por vivienda	Nº viviendas	Costes estimados
Edificios municipales	<b>Colegio Haza de Trigo</b>	682m <sup>2</sup>	8	204.088€
	<b>Colegio Polopos</b>	856m <sup>2</sup>	10	256.088€
Edificios de la Junta de Andalucía	Edificio N-34 conservación	900m <sup>2</sup>	-	269.325€
Edificios del Ministerio				

Mo: 525€/m<sup>2</sup>; Fl: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00; Fr:0,6

Mr:299,25€/m<sup>2</sup>

*De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del decreto 141/2016, de 2 de agosto: La Consejería financiará entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada y el resto le corresponderá al ayuntamiento, pudiéndose complementar con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.*



## 14.2.2. Infravivienda

Infravivienda. Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020		
Programa de transformación de infravivienda	Presupuesto máximo	≤ 1,5 IPREM
Subvención según IPREM	PEM Infravivienda	Máximo subvención 95%
	31.600 €	30.020 €

Infravivienda. Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020		
Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de la infravivienda. Aportación mínima del Ayuntamiento: 10 %	Presupuesto máximo	≤ 1 IPREM
Subvención según IPREM	PEM Infravivienda	Máximo subvención 95%
	31.579 €	30.000 €

Estimación económica de Infravivienda en Polopos		
Nº de Infraviviendas	Ayuda máxima	TOTAL
17	30.020 €	<b>510.340€</b>

### 14.2.3. Obra Nueva

Evaluación Económica Financiera obra nueva de vivienda protegida					
	Denominación	Superficie	Superficie edificable Viviendas protegidas	Nºviviendas	Costes estimados
Solares Municipales					
Solares otras administraciones					
Solares privados					
Unidades ejde Ejecución	<b>UE-M1</b>	590 m <sup>2</sup> s	590 m <sup>2</sup> s	7	294.262 €
	<b>UE-G1</b>	540 m <sup>2</sup> s	540 m <sup>2</sup> s	6	269.325 €
	<b>UE-G2</b>	540 m <sup>2</sup> s	540 m <sup>2</sup> s	7	294.262 €
Sectores					

*Mo: 525€/m<sup>2</sup>; Fl: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00;  
Mc:498,75€/m<sup>2</sup>*



#### 14.2.4. Alquiler

Programa de intermediación (PIMA), art 41 y siguientes, del Decreto 141/2016 y desarrollado por la Orden de la Consejería de fomento y vivienda del 17 de octubre de 2013.

50% VP para ingresos inferiores a 1,2 IPREM, el resto para ingresos <2,5 IPREM

La entidad Promotora, Ayuntamiento de Polopos, puede recibir una ayuda de hasta 15.000€

FOMENTO DEL ALQUILER . Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2.016-2.020			
Programas	Inquilino con ≤ 1,2 IPREM	Inquilino con ≤ 2,5 IPREM	Grupos de especial protección
<b>Programa de alquiler de edificios deshabitados</b>	hasta 50% oferta de alquiler	Puede solicitar vivienda de protección	
<b>Programa de Ayudas al alquiler</b>	hast el 40% del coste de alquiler	Puede solicitar ayudas	hasta 100% del coste del alquiler
<b>Programa de cesión de viviendas para el alquiler a antes públicos</b>	Garantía de renta asequible	Garantía de renta asequible	

### 14.3. Recursos municipales

Para llevar a cabo las actuaciones del Plan de Vivienda será necesario que el ayuntamiento adopte una serie de medidas.

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

##### Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda

El municipio carece de suelo que pueda aportar como recurso para el desarrollo de vivienda protegida. Esto en mayor medida porque no tiene adaptado su planeamiento y dado que no se prevé un crecimiento demográfico que motive su desarrollo. Todo esto ha expensas de como reaccione el municipio al aumento visible en el cultivo bajo cubierta y a la mejora en las comunicaciones una vez remitida la crisis.

Aún así existen en el municipio Tres UE, la UE-M1 en La Mamola que deberá ceder 7 viviendas protegidas, la UE-G1 de la Guapa que tendrá que ceder 6 y la UE-G2 con 7.

#### 14.3.2. Viviendas Protegidas

El Ayuntamiento cederá gratuitamente a las personas autoconstructoras, constituidas en cooperativa, la propiedad ó el derecho de superficie del suelo o edificio para su rehabilitación, sobre el que se llevará a cabo la promoción. Cuando se desarrolle el planeamiento general en las poblaciones en las que se ha establecido demanda.

#### 14.3.3. Recursos económicos

Crear una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda. El municipio de Polopos establecerá las siguientes bonificaciones.

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

1. Para viviendas de protección oficial: Las viviendas de protección oficial y las equiparables a éstas conforme a la normativa de la respectiva Comunidad Autónoma, gozan de una bonificación obligatoria de carácter rogado del 50% de la cuota íntegra del IBI, durante los tres períodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Una vez transcurrido el plazo anterior, los Ayuntamientos podrán:

- Establecer o no una bonificación para viviendas de protección oficial y similares.
- Si no la establecen, las viviendas dejarán de tener bonificación fiscal por el IBI.
- Si la establecen, la cuantía anual de la bonificación no podrá superar el 50% de la cuota íntegra del IBI, y además, se podrá fijar la duración de la bonificación.

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

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

1. Una bonificación en el Impuesto de hasta el 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales. (Vivienda Protegida, Infravivienda y rehabilitación)
2. En materia de deducciones de la cuota íntegra ó bonificada, los Ayuntamientos podrán: Deducir el importe satisfecho o que deba satisfacer el sujeto pasivo en concepto de tasa por el otorgamiento de la licen-

cia urbanística correspondiente a la construcción, instalación u obra de que se trate. (Vivienda Protegida, Infravivienda y rehabilitación).

##### En cuanto a viviendas protegidas

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

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

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

Programa de rehabilitación de edificios públicos. Adecuación de las edificaciones situadas en Haza de Trigo y Polopos para destinar a viviendas protegidas.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 102 del citado decreto:

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

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

##### En cuanto a viviendas protegidas

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

##### En cuanto a infravivienda

- Designar a un agente responsable la creación del

mapa urbano de infravivienda del municipio.

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

#### En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Designar a un agente responsable para el asesoramiento en cuanto a los programas de rehabilitación autonómica.
- El Ayuntamiento solicitará que el municipio sea declarado de rehabilitación autonómica por la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con la normativa de desarrollo del Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020.
- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

#### En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del cita-

do decreto, la ejecución de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación y la propuestas de estas a la Consejería competente en materia de vivienda.

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

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

### 15.1. Modo e instrumentos de seguimiento

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

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

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

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

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnóstico de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de De-

mandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de Polopos.

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

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

En la tabla a continuación se presenta el modelo propuesto:

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

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



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

	Actuaciones a valorar		Reprogramación				
	Actuaciones	Valoración de las propuesta del PMVS	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Actuaciones</b>	Atención y satisfacción de la demanda insatisfecha						
	Actualización del registro de demandantes de vivienda protegida						
	Evolución y combatimiento del hacinamiento						
	Transformación de viviendas inadecuadas o infravivienda						
	Funcionamiento de la política de precios de la vivienda						
	Mejora y conservación del parque residencial						
	Eliminación de Infravivienda en viviendas-cueva						
	Mejora y conservación de viviendas-cueva						
	Mejora y conservación de las Áreas de Rehabilitación Integral						

### 15.3. Plan de Comunicación y Participación

#### 15.3.1. Introducción

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

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

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

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

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

te activa de las decisiones municipales.

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

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

#### 15.3.2. Programa de participación y colaboración

##### Objetivos principales

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

##### Objetivos específicos

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

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
- Anunciar los eventos y el programa del ayuntamiento para la elaboración del PMVS
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.

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

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

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

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

#### 15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación

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

#### 15.3.4. Participación Ciudadana.

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

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

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen



como propias las propuestas del plan

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

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

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

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

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

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

### 3. DIVULGACIÓN DEL DOCUMENTO PREVIO DEL PLAN

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

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

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

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

6. JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PLAN SOBRE EL PLAN DE VIVIENDA	
<b>Descripción</b>	Mesa Técnica en al que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía.
<b>Objetivos</b>	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.
<b>Responsables</b>	Alcalde y Concejalía de Urbanismo.
<b>Audiencia Objetivo</b>	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y relacionadas con la vivienda.
<b>Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes</b>	Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
<b>Recursos y Materiales</b>	Presentación conjunta entre el Gabinete de Prensa y un equipo municipal designado por el Ayuntamiento de Polopos y la Diputación Provincial de Granada.
<b>Canales de Comunicación</b>	Notas de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV) Redes sociales Enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía.
<b>Observaciones</b>	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con la Diputación Provincial de Granada.

## 7. PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS

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

## FICHA MODELO A SEGUIR PARA PROGRAMAR NUEVAS ACCIONES

<b>Descripción</b>	A desarrollar
<b>Objetivos</b>	A desarrollar
<b>Responsables</b>	A desarrollar
<b>Audiencia Objetivo</b>	A desarrollar
<b>Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes</b>	A desarrollar
<b>Recursos y Materiales</b>	A desarrollar
<b>Canales de Comunicación</b>	A desarrollar
<b>Observaciones</b>	A desarrollar





**ANEXO I**

**Tabla de solicitud de inscripción en el RMDVP**

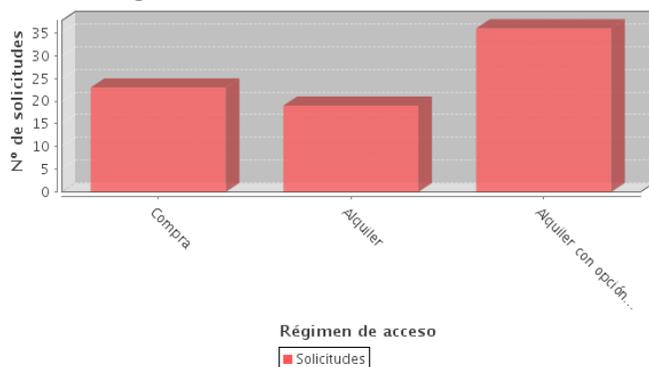
INFORMES ESTADÍSTICOS  
REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA DE POLOPOS

RÉGIMEN DE ACCESO

Nº Solicitudes de alta

Alquiler: 19  
Alquiler con Opción a compra: 36  
Compra: 23

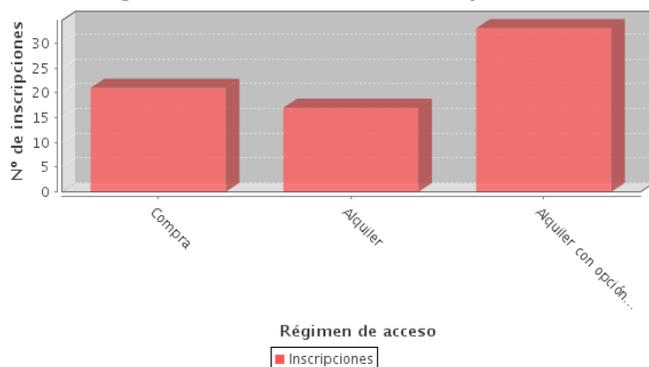
Régimen de acceso de las solicitudes



Nº Inscripciones

Alquiler: 17  
Alquiler con Opción a compra: 33  
Compra: 21

Régimen de acceso de las inscripciones

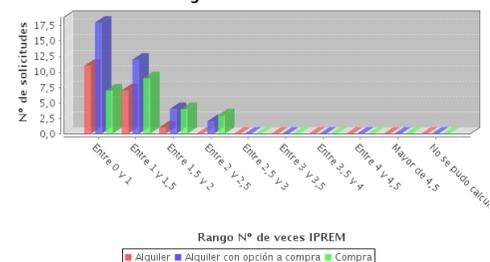


NIVEL DE INGRESOS

Nº Solicitudes de alta

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	11	18	7
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	7	12	9
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	1	4	4
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	0	2	3
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculó el IPREM	0	0	0
TOTAL	19	36	23

Nivel de ingresos de las solicitudes

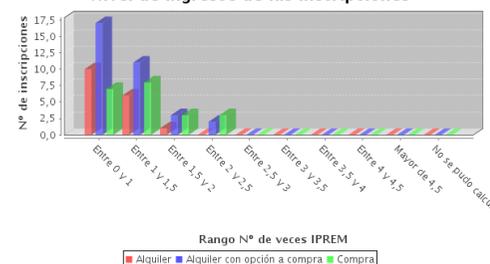


Nº Inscripciones

	Alquiler	Alquiler con Opción a compra	Compra
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	10	17	7 (*)
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	6	11	8
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	1	3	3
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	0	2	3
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0	0	0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	0	0	0
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0	0	0
No se calculó el IPREM	0	0	0
TOTAL	17	33	21

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

Nivel de ingresos de las inscripciones

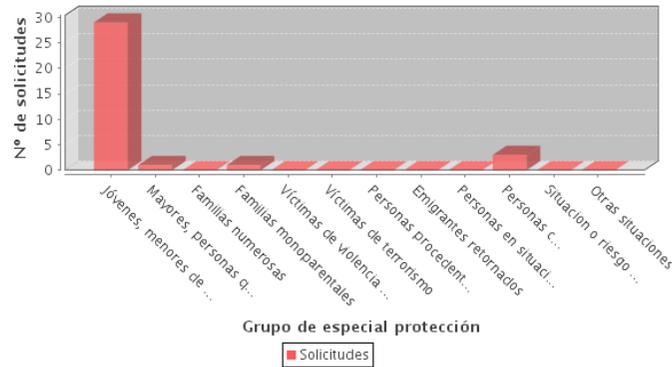


### GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Nº Solicitudes de alta

JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
29	1	0	1	0	0	0	0	0	3	0	0

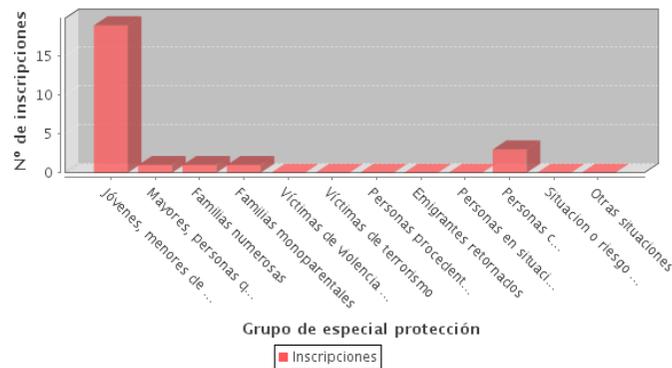
#### Grupos de especial protección de las solicitudes



Nº Inscripciones

JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
19	1	1	1	0	0	0	0	0	3	0	0

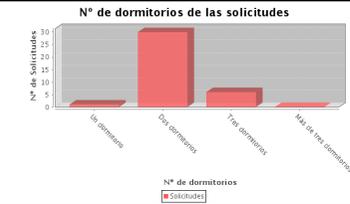
#### Grupos de especial protección de las inscripciones



### Nº DE DORMITORIOS

Nº Solicitudes de alta

Un dormitorio:	1
Dos dormitorios:	30
Tres dormitorios:	6
Más de tres	0
<b>TOTAL</b>	<b>37</b>



Nº Inscripciones

Un dormitorio:	1
Dos dormitorios:	27
Tres dormitorios:	6
Más de tres	0
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>



### DISCAPACITADOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA

Nº Solicitudes de alta

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas:	0
Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida:	0
No se acredita necesidad de vivienda adaptada:	34



Nº Inscripciones

Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas:	0
Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida:	0
No se acredita necesidad de vivienda adaptada:	34



### SOLICITUDES EN OTROS MUNICIPIOS

Nº Solicitudes de alta

Preferentes:	37
No preferentes:	1



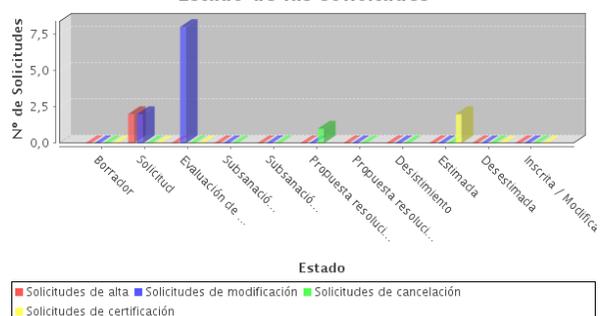
Nº Inscripciones

Preferentes:	33
No preferentes:	1



CUADRO RESUMEN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN				
Solicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
01. Borrador	0	0	0	0
02. Solicitud	2	2	0	0
03. Evaluación de la solicitud	0	8	0	0
04. Subsanción. Pendiente comunicación	0	0	0	-
05. Subsanción. Pendiente respuesta	0	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	0	0	1	-
07. Propuesta de resolución desestimada	0	0	0	-
08. Desistimiento	0	0	0	-
09. Estimada	0	0	0	2
10. Desestimada	0	0	0	0
Inscrita / Modificada / Cancelada /	34	18	6	9
<b>TOTAL</b>	<b>38</b>	<b>28</b>	<b>7</b>	<b>11</b>

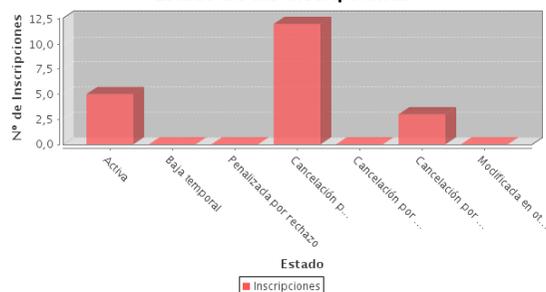
**Estado de las solicitudes**



**Inscripciones**

01. Activa	5
02. Baja temporal	0
02. Penalizada por rechazo	0
03. Cancelación por adjudicación	12
03. Cancelación por la administración	0
03. Cancelación por el usuario	3
Modificada en otro municipio	0
<b>TOTAL</b>	<b>34</b>

**Estado de las inscripciones**





## **ANEXO II**

### **Datos de urbanismo**



**AYUNTAMIENTO  
POLOPOS – LA MAMOLA**

**INFORMACION URBANISTICA.**

DETALLES DE OBRAS REALIZAS EN NUNESTRO TERMINO MUNICIPAL

(Durante el periodo que se han archivado por parte del Técnico Municipal .)

**OBRAS MAYORES**

<b>OBRA</b>	<b>LOCALIDAD</b>	<b>AÑO</b>
4 APARTAMENTOS	LA MAMOLA	2005
VIVIENDA UNIFAMIL.	LA MAMOLA	2005
3 VIVIENDAS	POLOPOS	2004
VIVIENDA UNIFAMIL.	LA MAMOLA	2011
8 VIVIENDAS	LA MAMOLA	2006
35 VIVIENDAS *****	LA GUAPA	2007
3 VIVIENDAS	HAZA DEL TRIGO	2007
47 VIVIENDAS	CASTILLO DE BAÑOS	2004
VIVIENDA UNIFAMIL.	LA MAMOLA	2004
23 APARTAMENTOS	LA MAMOLA	2003
4 VIVIENDAS	LA MAMOLA	2004
VIVIENDA UNIFAMIL.	LA MAMOLA	2011
19 VIVIENDAS *****	LA GUAPA	2007
4 VIVIENDAS /////	LA MAMOLA	2006
VIVIENDA UNIFAMIL.	POLOPOS	2008
VIVIENDA UNIFAMIL.	POLOPOS	2008
AMPLIACION VIVIENDA	LA MAMOLA	2008
5 VIVIENDAS ADOSA.	LA GUAPA	2006
13 VIVIENDAS	HAZA DEL TRIGO	2007
VIVIENDA UNIFAMIL.	HAZA DEL TRIGO	2005
VIVIENDA UNIFAMIL.	POLOPOS	2005
16 VIVIENDAS	LA MAMOLA	2005
VIVIENDA UNIFAMIL.	LA MAMOLA	2004
15 VIVIENDAS	LA MAMOLA	2005
29 VIVIENDAS *****	LA GUAPA	2005
8 VIVIENDAS	LA MAMOLA	2004
12 APARTAMENTOS	LA MAMOLA	2004
VIVIENDA UNIFAMIL.	POLOPOS	2003
9 VIVIENDAS	LA MAMOLA	2007
5 VIVIENDAS ADOSA.	LA GUAPA	2003
9 VIVIENDAS /////	LA GUAPA	2007
13 VIVIENDAS	LA GUAPA	2005

\*\*\*\*\* sin terminar  
///// sin comenzar

Avda. Doctor Sánchez Moreno 75 – 18750 La Mamola (Granada)  
Teléfono: 958613121 Fax: 958829998



**AYUNTAMIENTO  
POLOPOS – LA MAMOLA**

**EXPEDIENTES DE RUINAS.-**

Se ha realizado 34 expedientes de ruina el 95% en Polopos.

**EXPEDIENTES DE REHABILITACIÓN AUTONOMICA: 2008**

Se ha realizado 9 intervenciones.

**EXPEDIENTES DE AMPLIACIÓN Y REFORMAS DE VIVIENDAS.-**

Se han realizado 11 expedientes.

**EXPEDIENTES DE OBRA MENOR DURANTE LOS 10 ULTIMOS AÑOS.-**

Aproximadamente se han podido tramitar unos 630 expedientes

Lo que se comunica para su conocimiento y efectos oportunos.

El Técnico Municipal.

Fdo. J. Salinas.

**Nota:**

TODOS LOS RESEÑADOS DE ACUERDO CON LA DOCUMENTACIÓN QUE EL TECNICO TIENE ARCHIVADA.  
(Si bien debe de haber algunos más expedientes)

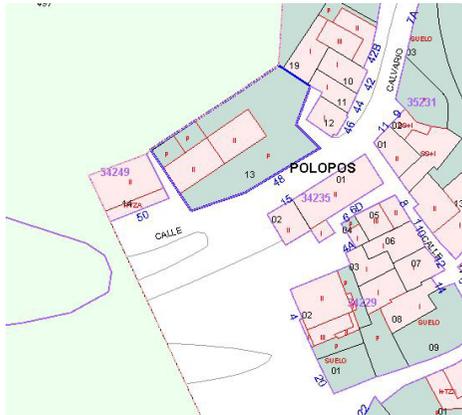
Avda. Doctor Sánchez Moreno 75 – 18750 La Mamola (Granada)  
Teléfono: 958613121 Fax: 958829998



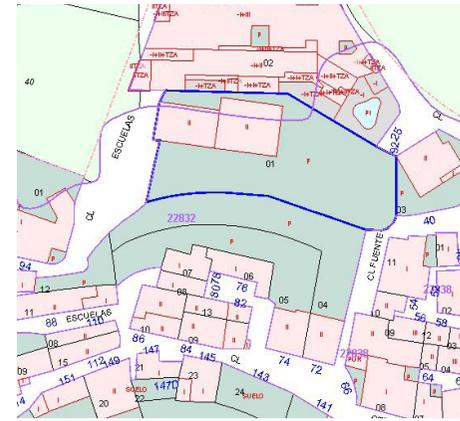
### **ANEXO III**

#### **Propiedad pública**

## VIVIENDAS Y EDIFICIOS PÚBLICOS



Entrada por C/ Calvario -Polopos-



Haza de Trigo

### VIV-CU-01

LOCALIZACIÓN:	C/ Calvario 15 (Polopos)
REFERENCIA CATASTRAL:	3424913VF7732C
SUPERFICIE PARCELA:	682 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA:	336 m <sup>2</sup>

### VIVIENDAS TOTALES

#### VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS

>4

### OBSERVACIONES

Antiguo Colegio Rural. Actualmente tiene viviendas. Puede albergar más y ampliarse con obra nueva.

### VIV-CU-02

LOCALIZACIÓN:	C/ Escuelas Haza de Trigo (Haza de Trigo)
REFERENCIA CATASTRAL:	2283201VF7628C
SUPERFICIE PARCELA:	856 m <sup>2</sup>
SUPERFICIE CONSTRUIDA DE CADA VIVIENDA:	312 m <sup>2</sup>

### VIVIENDAS TOTALES

#### VIVIENDAS PROTEGIDAS

>4+

### OBSERVACIONES

Antiguo Colegio Rural. Actualmente tiene viviendas. Puede albergar más y ampliarse con obra nueva.



## **ANEXO IV**

### **Áreas de Rehabilitación Integral**

## ÁREA DE REHABILITACIÓN INTEGRAL



### ARI-PO-CALVARIO

SUPERFICIE ÁMBITO:	46.054m <sup>2</sup>
USO PORMENORIZADO:	-
AFECCIONES PLANEAMIENTO:	-
NÚMERO VIVIENDAS TOTALES EN MAL ESTADO O RUINA:	10
NÚMERO INFRAVIVIENDAS	15
NÚMERO VIVIENDAS A REHABILITAR	11
NÚMERO DE SOLARES VACÍOS	6

### LOCALIZACIÓN

En la vertebral de Polopos, C/ Calvario

### DESCRIPCIÓN GENERAL

Es el eje más importante del pueblo y donde se encuentran todos los focos de actividad y servicios.

### ELEMENTOS SOCIOLÓGICOS

No se tienen datos sobre la población del barrio.

### SITUACIÓN ACTUAL DEL ESPACIO URBANO

- Accesibilidad: De la mejor del pueblo, por eso del ARI
- Infraestructuras: Existencia de alumbrado público.
- Calidad de la edificación: Zonas en ruinas y mal estado de conservación

- Medio ambiente urbano: Baja calidad, falta de elementos de descanso, sombra y agua. Espacio público invadido por vehículos.
- Dotaciones: Todas las del pueblo, pero están aisladas sin conexión con la residencia mayoritaria por el abandono de la edificación del entorno.

### PATOLOGÍAS EN CONSTRUCCIONES

- Abastecimiento de agua: Cuentan con abastecimiento de agua. Instalaciones obsoletas.
- Instalación eléctrica: Cuentan con suministro eléctrico. Instalaciones obsoletas, con cableado aéreo.
- Saneamiento: Cuentan con saneamiento.
- Cubiertas: Muchas de las construcciones superficiales tienen cubierta de chapa.
- Fachadas: Hay un gran número en mal estado, sin encalar o con pintura deteriorada. Heterogéneas con materiales inadecuados contrarios a las NNSS.

### OPORTUNIDADES. ACTUACIONES

- Rehabilitación edificatoria: Rehabilitación de las viviendas en mal estado de conservación. Recuperación de las Ruinas para VP y servicios.
- Valores arquitectónicos del ámbito: Puesta en valor de la tipología tradicional de nuevo asentamiento de principios del S.XX
- Suelos públicos o vacantes:-
- Otras oportunidades: Se propone crear equipamientos y servicios para reactivar la zona, además de adecuar espacios libres de calidad y miradores.
- Infraestructura: Soterramiento del cableado eléctrico y telecomunicaciones. Mejora de la urbanización de las calles.



## **ANEXO V**

### **Viviendas privadas. Rehabilitación e Infravivienda**

**Viviendas privadas: Rehabilitación e Infravivienda (Habitadas)**

	<b>Dirección</b>	<b>Ref. Catastral</b>	<b>Superficie Construida</b>	<b>Estado</b>
<b>Polopos</b>	C/ LUNA 13	3523610VF7732D	165	Infravivienda
	C/ BUENOS AIRES 1	3624203VF7732D	396	Infravivienda
	C/ VISILLO 63	3521312VF7732B	78	Infravivienda
	C/ VISILLO 65	3521314VF7732B	105	Infravivienda
	C / CALVARIO 6	3524802VF7732D	306	Rehabilitación
	C/ CALVARIO 4	3524803VF7732D	212	Rehabilitación
	C/ NUEVA 19	3522801VF7732A	183	Rehabilitación
	C/ CALVARIO 48	3424913VF7732C	336	Rehabilitación
<b>Castillo de Baños</b>	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 44	3264407VF7636C	79	Infravivienda
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 43	3264408VF7636C	83	Infravivienda
	C/ LUNA 13	3523610VF7732D	165	Infravivienda
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 29	3164902VF7636C	390	Infravivienda
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 31	3164601VF7636C	784	Infravivienda
	C/ BUENOS AIRES 1	3624203VF7732D	396	Infravivienda
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 13	3265201VF7636E	117	Infravivienda
	C/ VISILLO 63	3521312VF7732B	78	Infravivienda
	C/ VISILLO 65	3521314VF7732B	105	Infravivienda
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 23	3264301VF7636C	106	Rehabilitación
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 24	3264302VF7636C	51	Rehabilitación
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 25	3264303VF7636C	50	Rehabilitación
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 26	3264304VF7636C	49	Rehabilitación
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 27	3264305VF7636C	44	Rehabilitación
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 37	3264402VF7636C	72	Rehabilitación
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 41	3264901VF7636C	134	Rehabilitación
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 38	3264403VF7636C	76	Rehabilitación
	C/ CALVARIO 6	3524802VF7732D	306	Rehabilitación

**Viviendas privadas: Rehabilitación e Infravivienda (Habitadas)**

	Dirección	Ref. Catastral	Superficie Construida	Estado
<b>Castillo de Baños</b>	C/ CALVARIO 4	3524803VF7732D	212	Rehabilitación
	C/ NUEVA 19	3522801VF7732A	183	Rehabilitación
	C/ CALVARIO 48	3424913VF7732C	336	Rehabilitación
	C/ BAÑOS ARRIBA (CAS) 5	3165701VF7636E	701	Rehabilitación
<b>La Mamola</b>	<i>SIN DETERMINAR</i>			
<b>La Guapa</b>	<i>SIN DETERMINAR</i>			
<b>Haza de Trigo</b>	C/ HAZA DE TRIGO 114	2183709VF7628C	72	Infravivienda
	C/ HAZA DE TRIGO 91	2282502VF7628A	210	Infravivienda
	C/ HAZA DE TRIGO 21	2383106VF7628C	276	Infravivienda
	C/ HAZA DE TRIGO 35	2383804VF7628C	154	Infravivienda
	C/ HAZA DE TRIGO 118	2183711VF7628C	134	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 61	2382109VF7628A	220	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 79	2282509VF7628A	117	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 84	2283209VF7628C	112	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 82	2283213VF7628C	112	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 38	2283501VF7628C	224	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 112	2183715VF7628C	83	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 23	2383105VF7628C	171	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 92	2283201VF7628C	312	Rehabilitación
	C/ HAZA DE TRIGO 6	2383202VF7628C	160	Rehabilitación
C/ HAZA DE TRIGO 37	2383803VF7628C	165	Rehabilitación	





## **ANEXO VI**

**Certificación de Zonas Urbanas de Concentración de Infravivienda por los Servicios Sociales.**

### Condiciones económicas y sociales de los ocupantes de Infravivienda

Las definiciones de Infravivienda contenidas en el presente Plan Municipal de Vivienda Y Suelo (PMVS) reflejan la realidad existente en el municipio. Que las Zonas Urbanas de Concentración de Infravivienda delimitadas en el presente plan son coincidentes con las zonas de exclusión social por razones económicas y sociales.

Por los datos existentes en Servicios Sociales de este Ayuntamiento, se estima, que los residentes y/o propietarios en las viviendas definidas se encuentran en situación de solicitar su inclusión en el Programa de eliminación de Infravivienda, a falta que los beneficiarios aporten la documentación requerida.

Firma 

LA TRABAJADORA SOCIAL

En La Mamola a 05 de abril de 2018.