



BOP

Boletín Oficial de la Provincia de Granada

Núm. 3 SUMARIO

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

	Pág.		
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO CUATRO DE GRANADA.-Autos 887/17	2	MOCLÍN.-Plan Municipal de Vivienda y Suelo	6
		MOTRIL.-Nombramiento de funcionarios de carrera	1

AYUNTAMIENTOS

CENES DE LA VEGA.-Modificación plantilla y anexo personal 2018, Agente Dinamizador Guadalinfo	2	COMUNIDAD DE REGANTES ACEQUIA GORDA DEL GENIL.- Junta general ordinaria	4
GRANADA. Concejalía de Derechos Sociales, Educación y Accesibilidad.-Premios Dignidad 2018, convocatoria y bases reguladoras	3	COMUNIDAD DE REGANTES DE LA ACEQUIA REAL DE CÓNCHAR.-Convocatoria a junta general ordinaria	5
PADUL.-Aprobación inicial presupuesto y plantilla de personal 2019	4	COMUNIDAD DE REGANTES PARTIDO FUENTE SANTA Y CAMINO BAJO DE LOJA.-Convocatoria junta general ordinaria	5
		COMUNIDAD DE REGANTES DE ACEQUIA SOBRINA.- Asamblea general ordinaria	5

ANUNCIO NO OFICIAL

Administración: Diputación de Granada. Domicilio: c/ Periodista Barrios Talavera nº 1 (Granada 18014). Tel.: 958 247768 / Fax: 958 247773
DL GR 1-1958. I.S.S.N.: 1699-6739. Edición digital. <http://www.dipgra.es/BOP/bop.asp>

NÚMERO 1**AYUNTAMIENTO DE MOTRIL (Granada)***Nombramiento de funcionarios de carrera***EDICTO**

D^a María Flor Almón Fernández, Alcaldesa de Motril en virtud de las atribuciones que le confiere la legislación vigente hace saber que en decreto de 27/12/2018 resolvió:

Primero. Nombrar a los aspirantes que se relacionan en la siguiente tabla, como funcionarios de carrera, administrativos, perteneciente a la Escala de Administración General, Subescala Administrativa, grupo de clasificación profesional C, subgrupo C1 para el desempeño en propiedad de las plazas de administrativo que se detallan, en la plantilla de personal funcionario:

DNI / Nombre /Plaza
24.216.710-X / ARJONA FERNÁNDEZ, M ^a ELENA / F0027
23.798.680-M / ORTEGA AGUAZA, ANTONIA / F0028
23.800.715-Q / JERÓNIMO MARTÍN, M ^a LOURDES / F0396
74.725.414-R / FERNÁNDEZ AIJÓN, JONATHAN / F0435
23.800.339-P /PÉREZ BONILLA, CONCEPCIÓN / F2169

24.191.558-/ GÓMEZ FERNÁNDEZ, ENCARNACIÓN / F2495

74.715.960-T / FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, ENCARNACIÓN / F2501

Segundo. Ordenar la publicación de este nombramiento en el BOP.

Tercero. Los nombrados deberán presentar, antes de la firma de la toma de posesión declaración de no estar incurso en causa alguna de incompatibilidad, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 53/1984, de 26 de diciembre, de Incompatibilidades del personal al servicio de la Administración Pública.

Cuarto. Prestar acto de acatamiento de la Constitución, del Estatuto de Autonomía para Andalucía y del resto del Ordenamiento Jurídico, de conformidad con lo establecido en el artículo 62.1.c) Real Decreto Legislativo 5/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Estatuto Básico del Empleado Público.

Quinto. Tomar posesión del cargo en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente hábil de la publicación de su nombramiento en el BOP.

Lo que se hace público para general conocimiento, en Motril, a 27 de diciembre de 2018.-La Alcaldesa, fdo.: María Flor Almón Fernández.

NÚMERO 7.039

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO CUATRO DE GRANADA*Autos 887/2017***EDICTO**

D^a María Dolores Hernández Burgos, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Cuatro de Granada,

HACE SABER: Que en virtud de diligencia de ordenación dictado en esta fecha en los autos número 887/2017 se ha acordado citar a I Andalucía Dental Proyecto Odontológico, S.L.U., y Granada Proyecto Odontológico, S.L.U., como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día 4 de febrero 2019, a las 9:15 horas, para asistir a los actos de conciliación y juicio en su caso, que tendrán lugar en

este Juzgado de lo Social, sito en Avda. del Sur 5, Edificio La Caleta, debiendo comparecer personalmente o por persona legalmente apoderada y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que no se suspenderán por falta injustificada de asistencia.

Igualmente, se le cita para que en el mismo día y hora, la referida parte realice prueba de confesión judicial. Con apercibimientos legales en caso de no comparecer ni alegar justa causa.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de Y para que sirva de citación a I Andalucía Dental Proyecto Odontológico, S.L.U., y Granada Proyecto Odontológico, S.L.U., se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y para su colocación en el tablón de anuncios.

Granada, 20 de diciembre de 2018.-La Letrada de la Administración de Justicia.

NÚMERO 7.077

AYUNTAMIENTO DE CENES DE LA VEGA (Granada)*Modificación plantilla y anexo personal 2018 Agente Dinamizador Guadalinfo***EDICTO**

D. Juan Ramón Castellón Rodríguez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Cenes de la Vega (Granada),

HACE SABER: Aprobado provisionalmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de fecha 29 de noviembre de 2018, la modificación de la Plantilla y del Anexo de Personal del Presupuesto del ejercicio 2018 y no habiendo sido presentadas reclamaciones durante el periodo de exposición pública ha quedado definitivamente aprobada, publicándose dicha modificación en el BOP de conformidad con lo dispuesto en el art. 169.3 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales en relación con el 127 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de Régimen Local, en los siguientes términos:

“Se clasifica el puesto de trabajo de Agente Dinamizador Guadalinfo en el grupo C1, con el sueldo y trienios inherentes al mismo, manteniéndose el nivel 18 de complemento de destino y reduciéndose el complemento específico en la cantidad correspondiente de modo que la retribución global de dicho puesto no se vea alterada, quedando reflejado el mismo, en consecuencia, de la siguiente forma:

PUESTO	GRUPO/ ESC./ SUB./ CLAS./ CATE./	SUELDO año/mes	PAGAS. EXTRA. año/mes	COMPL. DESTINO año/mes	COMPL. ESPECIF. año (14 meses) /mes	TOTAL
	C1					
	AE	8.968,40	2.365,38	4.917,33	1.777,58	
AGENTE DINAMIZADOR	T	747,37	1.182,69	409,78	126,97	17.774,75
GUADALINFO	AU			(Nivel 18)		
	A.D.					

AE: Administración Especial / T: Técnico / AU: Auxiliar / AD: Agente Dinamizador Guadalinfo”

Contra la aprobación definitiva de la modificación del Anexo de Personal podrá interponerse recurso contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente edicto en el Boletín Oficial de la Provincia.

Cenes de la Vega.-El Alcalde Presidente, fdo.: Juan Ramón Castellón.

Este anuncio sustituye al publicado por error en el BOP núm. 1, del día 3 de enero de 2019

NÚMERO 6.987

AYUNTAMIENTO DE GRANADA

CONCEJALÍA DE DERECHOS SOCIALES, EDUCACIÓN Y ACCESIBILIDAD

Premios Dignidad 2018. Convocatoria y bases reguladoras

EDICTO

La Concejala Delegada de Derechos Sociales, Educación y Accesibilidad, por delegación del Alcalde-Presidente

HACE SABER: Que el Excmo. Sr. Alcalde, por Decreto de 12 de diciembre de 2018, ha acordado la convocatoria de los Premios Dignidad de buenas prácticas e innovación en la intervención social, año 2018, y aprobado las Bases reguladoras de estos (expte. 1564/2018).

Conforme a ello, se procede por la presente a la publicación del citado Decreto, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

Primero. Convocar la Segunda Edición de los Premios "Dignidad" de buenas prácticas e innovación en la intervención social, año 2018, conforme a las Bases reguladoras que se desarrollan a continuación.

Segundo. Aprobar las Bases reguladoras que regirán la citada convocatoria, conforme al siguiente contenido:

"Primero. Objeto.

Los Premios Dignidad tienen la finalidad de otorgar reconocimiento público a la labor desarrollada por personas o entidades que han destacado en el desarrollo de acciones, proyectos o programas innovadores en el ámbito de los Servicios Sociales.

Segundo. Modalidades

Se establecen tres modalidades de los Premios "Dignidad" de buenas prácticas e innovación en la intervención social:

A nivel Local:

- Servicios Sociales, dirigida a personas físicas; pudiendo conceder el premio de manera excepcional a título póstumo.

- Tercer Sector, dirigida a la intervención social realizada por organizaciones sociales de la ciudad de Granada.

A nivel nacional:

- Territorios, concediendo el premio prioritariamente a la intervención realizada en zonas especialmente vulnerables, para la erradicación del sinhogarismo o para la atención a población migrante en todo el territorio español.

Asimismo, el jurado podrá otorgar una mención especial a aquellos proyectos que hayan sido destacados durante la deliberación pero no hayan alcanzado el premio en alguna de las modalidades anteriores.

Tercero. Candidaturas.

Podrán optar a los Premios "Dignidad" de buenas prácticas e innovación en la intervención social todas

aquellas personas mayores de edad o entidades que con su trayectoria o labor hayan contribuido y destacado en la consecución del objeto previsto en las bases reguladoras de la presente convocatoria.

Cuarto. Candidaturas. Propuestas y documentación.

Las candidaturas podrán presentarse de oficio, a propuesta del jurado, o a solicitud de cualquier persona física o jurídica, pública o privada.

En ningún caso se podrán postular a sí mismas como candidatas personas o entidades de cualquier orden.

Las solicitudes que se formulen se realizarán mediante instancia, presentándose en el Registro General del Ayuntamiento de Granada, en los registros de las oficinas desconcentradas, o por cualquiera de los medios establecidos en el artículo 16.4 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Potestativamente podrá remitirse copia de la solicitud a la dirección electrónica derechossociales@granada.org.

Las solicitudes deberán ir acompañadas, al menos, por la siguiente documentación:

a. El formulario de solicitud, debidamente cumplimentado, conforme al modelo que se incorpora como Anexo a la presente Convocatoria.

b. Memoria justificativa de los méritos y razones que han motivado la presentación de la candidatura.

El formulario para la presentación de candidaturas que se adjunta como Anexo a la presente Convocatoria, también se podrá obtener:

- En la página web del Ayuntamiento de Granada: <http://www.granada.org/>

El plazo de presentación de candidaturas será de 7 días naturales a partir del día siguiente a la publicación de la presente resolución en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada.

La participación en la presente Convocatoria supone la aceptación de las presentes bases reguladoras así como del fallo del Jurado y de la intervención en el acto de concesión de los premios en caso de ser una de las candidaturas seleccionadas.

Quinto. Jurado.

El Jurado encargado de evaluar las candidaturas propuestas, estará compuesto por las siguientes personas:

- La Presidencia del Jurado recaerá sobre la Concejala Delegada de Derechos Sociales, Educación y Accesibilidad y Presidenta de los Consejos Municipales Sectoriales, o persona en quien delegue.

- Actuarán como vocales: un/a representante de los Consejos Municipales Sectoriales de esta Concejalía, cuatro vocales elegidos entre los profesionales de los Centros de Servicios Sociales Municipales; un/a vocal del Colegio Profesional del Trabajo Social; un/a vocal por la Universidad de Granada; una persona técnica de evaluación y control de la Concejalía de Derechos Sociales, Educación y Accesibilidad; la Coordinación General de la Concejalía de Derechos Sociales, Educación y Accesibilidad;

Las funciones de la Secretaría corresponderán, con voz pero sin voto, a una persona funcionaria de la Concejalía.

Las personas pertenecientes al Jurado que sean parte interesada por pertenecer a una entidad aspirante o haber propuesto candidatura, no podrán participar en las deliberaciones y se abstendrán en la emisión del fallo.

El Jurado adoptará sus acuerdos por mayoría simple. La Presidencia del Jurado dirimirá con su voto de calidad los empates que se produzcan.

El Jurado, una vez constituido, ajustará su actuación a lo establecido en el Capítulo II, Sección 3ª del Título Preliminar de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, siendo sus deliberaciones secretas y su fallo inapelable.

Los criterios de valoración que tendrá en cuenta el jurado para conceder los premios se basarán principalmente en la puesta en marcha de acciones innovadoras y de buenas prácticas en la intervención social, con capacidad de transformación en la sociedad. Se valorará que su objeto sea de interés para el conjunto del Sistema de Servicios Sociales en materia de innovación y emprendimiento, además de buscar una contribución clara a la mejora de la calidad de vida de colectivos vulnerables y a la puesta en valor de la intervención social para el conjunto de la ciudadanía. Serán fundamentales los criterios de:

- Innovación: Capacidad de adaptación a los cambios, aportando soluciones creativas a problemáticas sociales diversas. El desarrollo de acciones novedosas que aporten mejoras a la sociedad.

- Buenas prácticas: la implantación de buenas prácticas en la intervención social, extrapolables a otras realidades o territorios.

- Se valorará especialmente que las acciones llevadas a cabo se alejen de prácticas asistencialistas.

Sexto. Dotación y Premio.

El fallo del Jurado será elevado al Alcalde del Ayuntamiento de Granada para su aprobación mediante resolución, y se hará público en el Boletín Oficial de la Provincia, y en la página web del Ayuntamiento de Granada: www.granada.org, el día siguiente de su otorgamiento.

Los Premios "Dignidad" consisten en una distinción y en un diploma acreditativo en el que se haga expresa mención de los méritos que motivan su otorgamiento. Además de recibir una dotación por la siguiente cuantía:

- Premio Modalidad Servicios Sociales - 1.000 euros
- Premio Modalidad Tercer Sector - 1.000 euros
- Premio Modalidad Territorios - 1.000 euros
- Mención especial- 500 euros

El premio será entregado en acto público, en el mes de febrero de 2019, con motivo del Día Mundial por la Justicia Social, en un espacio municipal del Ayuntamiento de Granada.

Séptimo. Incidencias.

Las incidencias surgidas en la aplicación de las bases de la presente convocatoria serán resueltas por el Jurado.

Granada, 21 de diciembre de 2018.-Fdo.: Jemima Sánchez Iborra, Concejala Delegada de Derechos Sociales, Educación y Accesibilidad. Ayuntamiento de Granada.

NÚMERO 7

AYUNTAMIENTO DE PADUL (Granada)

Aprobación inicial Presupuesto y Plantilla de Personal 2019

EDICTO

D. Manuel Alarcón Pérez, Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Padul (Granada).

HACE SABER: Que el Pleno celebrado del Ayuntamiento de Padul, en sesión ordinaria, celebrada el día 27 de diciembre de 2018 aprobó inicialmente el Presupuesto General de la Entidad para el ejercicio 2019 y la plantilla de personal. De conformidad con el art. 169 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, el expediente completo se expone al Público por quince días hábiles, durante los cuales los interesados podrán examinarlo y presentar reclamaciones ante el Pleno. El presupuesto se considerará definitivamente aprobado si durante el citado plazo no se presentasen reclamaciones. En caso contrario, el Pleno dispondrá del plazo de un mes para resolverlas.

Padul, 3 de enero de 2019.-El Alcalde, fdo.: Manuel Alarcón Pérez.

NÚMERO 6.903

COMUNIDAD DE REGANTES ACEQUIA GORDA DEL GENIL

Junta general ordinaria

EDICTO

CONVOCATORIA

Cumpliendo lo perpetuado en los artículos 103 y 104 de las Ordenanzas de esta Comunidad de Regantes, se convoca por la presente a todos los partícipes de la misma, a junta general ordinaria, que se celebrará en el Salón de Actos de la Caja Rural Provincial Servicios Centrales, Carretera de Armilla, s/n, el sábado día 26 del mes de enero, a las tres y media de la tarde, en primera cita, y a las cuatro y media del mismo día en Segunda Convocatoria, para tratar de los siguientes asuntos:

ORDEN DEL DÍA

PRIMERO. Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la última Junta General.

SEGUNDO. Lectura y aprobación, en su caso, de la Memoria General del año 2018, que presenta el Sindicato de Riegos.

TERCERO. Examen y aprobación, si procede, de las Cuentas Generales del pasado ejercicio económico.

CUARTO. Examen y aprobación, si procede, de los Presupuestos de Ingresos y Gastos de la Comunidad para el año 2019, acordándose los repartimientos y cuo-

tas por marjal que corresponda, de acuerdo a la superficie.

QUINTO. Ratificación del acuerdo con Emasagra para la cloración de las aguas residuales, según Real Decreto 1620/2007 de 7 de diciembre, por el que se establece el régimen jurídico de la reutilización de las aguas depuradas, según el anexo 1-A, categoría 2.3.

SEXTO. Informe de la actualización de la concesión a día de hoy.

SEPTIMO. Comentarios sobre el estado del cauce principal.

OCTAVO. Ruegos y Preguntas.

Se advierte que los acuerdos adoptados en segunda convocatoria, serán válidos sea cualquiera el número de asistentes.

Los que no puedan asistir por sí, pueden venir representados por otros partícipes, en la forma prevista en las Ordenanzas.

Granada, 17 de diciembre de 2018.-El Presidente.

NÚMERO 6.921

COMUNIDAD DE REGANTES DE LA ACEQUIA REAL DE CÓNCHAR

Convocatoria a junta general ordinaria

EDICTO

Cumpliendo con lo dispuesto en la Ley de Aguas y Ordenanzas de esta Comunidad de Regantes, se convoca por la presente a todos los partícipes de la misma a fin de que asistan a la junta general ordinaria que se celebrará en los bajos del Ayuntamiento de Cónchar, el día 20 de enero de 2019, a las 12,00 en primera convocatoria y a las 12,30 horas del mismo día en segunda, para tratar de los siguientes asuntos:

PRIMERO: Lectura del acta de la sesión anterior.

SEGUNDO: Rendición de cuentas del pasado ejercicio.

TERCERO: Aprobación del Presupuesto del año 2019.

CUARTO: Asuntos de interés general.

QUINTO: Ruegos y preguntas.

Cónchar, 20 de diciembre de 2018.-El Presidente, fdo.: Manuel Enríquez Almendros.

NÚMERO 6.934

COMUNIDAD DE REGANTES PARTIDO FUENTE SANTA Y CAMINO BAJO DE LOJA

Convocatoria junta general ordinaria

EDICTO

De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 44 y 45 de las Ordenanzas y Reglamentos de esta Comunidad

de Regantes, se convoca por la presente a todos los partícipes de la misma, a fin de que asistan a la junta general ordinaria que se celebrará en los salones del Consorcio del Poniente Granadino en Loja, el día 23 de enero de 2019, a las 19:30 horas en primera convocatoria y a las 20:00 horas en segunda, para tratar de los siguientes asuntos del

ORDEN DEL DÍA

Primero.- Lectura y aprobación, si procede, del Acta de la Junta anterior.

Segundo.- Liquidación de cuentas desde la última junta general y aprobación del presupuesto para el presente ejercicio.

Tercero.- Informe sobre la actual situación de los expedientes que tiene en trámite la Comunidad ante la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Cuarto.- Tratar de cuantos asuntos sean de interés general de la Comunidad.

Quinto.- Ruegos y preguntas.

Por la importancia de los asuntos a tratar se ruega la presencia de todos los partícipes por sí, o debidamente representados. Se informa que los acuerdos adoptados en segunda convocatoria serán válidos sea cual sea el número de asistentes.

Loja, 20 de diciembre de 2018.-El Presidente, fdo.: Francisco Ruiz Muñoz.

NÚMERO 7.003

COMUNIDAD DE REGANTES DE ACEQUIA SOBRINA

Asamblea general ordinaria

EDICTO

El presidente de la Comunidad de Regantes de Acequia Sobrina, convoca Asamblea General Ordinaria, para el día 31 de enero de 2019, en tiempo y forma reglamentarios. Tendrá lugar en Guadix, en el patio central del Excmo. Ayuntamiento de Guadix, sito en Plaza de la Constitución, s/n, a las 18:00 horas en primera convocatoria y 18:30 horas en segunda, rogando la asistencia.

ORDEN DEL DIA:

Primero. Lectura del acta de la asamblea anterior.

Segundo. Informe de presidencia. Régimen de Riegos.

Tercero. Elección de cargos.

Cuarto. Cuentas 2018 y derramas campaña 2019.

Quinto. Ruegos y preguntas.

El control de asistencia y votaciones en la junta general se realizará previa presentación de DNI.

Guadix, 21 de diciembre de 2018.-El Presidente, fdo.: Nicolás Martínez García.

NÚMERO 7.053

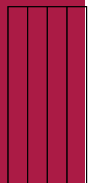
AYUNTAMIENTO DE MOCLÍN (Granada)

Plan Municipal de Vivienda y Suelo

P.M.V.S.



Delegación de Asistencia a Municipios y Medio Ambiente



A petición del Ayuntamiento de Moclín se redacta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como Asistencia Técnica de la Sección de Urbanismo del Servicio de Asistencia a Municipios y Medio Ambiente 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.

Noviembre 2017

**BLOQUE 1. Generalidades****1. Introducción**

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

2. Marco legislativo

2.1. Derecho fundamental: Art.47.C.E.	13
2.2. Competencia Estatal	14
2.3. Competencia autonómica	15

BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida**3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares**

3.1. Introducción	23
3.2. Información preliminar	23
3.3. Análisis socio-demográfico	24
3.3.1. Metodología	
3.3.2. Principales indicadores	
3.3.3. La población de Moclín	
3.3.4. Proyección de la población de Moclín	
3.4. Previsión de hogares a través de la proyección socio-demográfica	29

4. Perfil del demandante de vivienda protegida

4.1. Introducción	31
4.2. Metodología	31
4.3. Caracterización de los demandantes	32
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	34
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.	35
5. Estimación necesidades de vivienda protegida	39
5.1 Aspectos preliminares	39
5.1.1 Introducción	
5.1.2 Metodología	
5.2. Demanda de vivienda protegida	39
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	42
5.3.1. Aspectos cuantitativos	
5.3.2. Aspectos cualitativos	
5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos	44
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	51
5.5.1. Legislación de aplicación	
5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación	



5.5.3. Programa de transformación de infravivienda	
5.5.4. Rehabilitación residencial	
5.5.5. Rehabilitación urbana	

6. Colectivos en riesgo de exclusión social

6.1 Introducción	61
6.2 Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social	61
6.2.1 Mujeres maltratadas	
6.2.2 Mujeres en situación vulnerable	
6.2.3. Mayores en situación vulnerable	
6.2.4 Menores en situación vulnerable	
6.2.5. Personas sin hogar	
6.2.6 Desahucios	
6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes	64
6.4. Dotaciones y equipamientos	65
6.5. Alojamiento transitorios	66

7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas

7.1. Introducción	67
7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios	67
7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda	116
7.3.1. Densidad de viviendas	
7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas	
7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios	
7.3.4. Detección de infravivienda	
7.3.5. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación	
7.4. Áreas de rehabilitación urbana	123

BLOQUE 3. Oferta de vivienda protegida

8. Análisis de planeamiento	125
8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	125
8.2. La vivienda en la Planificación Subregional	126
8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda	126
8.4. El Planeamiento Urbanístico	126
8.4.1. Planeamiento General Vigente	
8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)	
8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano	
8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento	
9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso	137
9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas	137
9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas	143
9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)	143
9.4. Viviendas deshabitadas	143
9.5. Vivienda pública	143
9.6. Viviendas destinadas para la venta	143
9.7. Viviendas rehabilitadas	143
10. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo	145
10.1. Patrimonio Municipal de viviendas	145
10.2. Patrimonio Municipal de suelo	145
11. Solares y ruinas	147



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

12. Síntesis de demanda y oferta	149
13. Objetivos y estrategias	153
13.1. Objetivos	153
13.2. Estrategias de carácter general	154
13.2.1. Acceso a la vivienda	
13.2.2. Alojamientos transitorios	
13.2.3. Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial	
13.2.4. Información y asistencia a la ciudadanía	
13.3. Líneas estratégicas a seguir	156
13.3.1. Estrategias en cuanto a rehabilitación del parque residencial	
13.3.2. Estrategias en cuanto a Infravivienda (Actuaciones Municipales, programa y transformación de Infravivienda)	
13.3.3. Estrategias en cuanto a Programas de Rehabilitación Urbana.	
13.3.4. Estrategias en cuanto a alojamientos transitorios	
13.3.5. Estrategias en cuanto a vivienda protegida.	
13.3.6. Estrategias en cuanto a Programa de permuta de vivienda pública y privada y bolsa de viviendas.	
13.3.7. Estrategias en cuanto a alojamientos para jóvenes.	
14. Programación y Planificación	159
14.1. Programa de Actuación	159
14.2. Evaluación económica-financiera	163
14.2.1. Rehabilitación	
14.2.2. Infravivienda	
14.2.3. Obra Nueva	
14.3. Recursos municipales	171
14.3.1. Recursos integrantes del Patrimonio Municipal de suelo y de las vi-	

viendas de titularidad del Ayuntamiento o ente público.

Patrimonio Municipal de Suelo	
Patrimonio Municipal de Viviendas	
14.3.2. Viviendas Protegidas	
14.3.3. Recursos económicos	
14.3.4. Designación de agente municipal para gestión del Plan Municipal de Vivienda	

15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	173
15.1. Modo e instrumentos de seguimiento	173
15.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	173
15.3. Plan de Comunicación y Participación	175
15.3.1. Introducción	
15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación	
15.3.4. Participación Ciudadana	



ANEXOS: Documentación

ANEXO I	185
Tabla de solicitud de inscripción en el RMDVP	
ANEXO II	189
Encuesta municipal	
ANEXO III	193
Licencias de obras 2007-2016 y Rehabilitación Autonómica	
ANEXO IV	197
Relación de Viviendas en situación de Infravivienda	
ANEXO V	201
Certificado de inexistencia Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	

ANEXOS: Inventario de actuaciones previstas

ANEXO VI	205
Sectores del planeamiento con reserva de Vivienda Protegida	
ANEXO VII	247
Solares públicos con propuesta de Vivienda Protegida	
ANEXO VIII	253
Viviendas privadas. Rehabilitación y eliminación de Infravivienda	



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 Moclin 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 Moclin, como asistencia técnica de la Diputación de Granada. El redactor de dicho documento es María Francisca García Rodríguez.

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 periodo 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 62% 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 im-

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



procedimiento legislativo.

La presente ley se dicta al amparo del título competencial recogido en el artículo 56 de la Ley Orgánica 2/2007, de 19 de marzo, de reforma del estatuto de Autonomía para Andalucía, que establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, y en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al estado en el artículo 149.1.1.ª y 18.ª de la Constitución. A lo largo de la misma, se contemplan las modificaciones de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía; de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo; de la Ley 8/1997, de 23 de diciembre, por la que se aprueban medidas en materia tributaria, presupuestaria, de empresas de la Junta de Andalucía y otras entidades, de recaudación, de contratación, de función pública y de fianzas de arrendamientos y suministros, y de la Ley 9/2001, de 12 de julio, por la que se establece el sentido del silencio administrativo y los plazos de determinados procedimientos como garantías procedimentales para los ciudadanos. Respecto de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, se introduce el principio de subsidiariedad como rector en el ejercicio de las distintas políticas, siempre dentro del ámbito competencial propio de cada una de las administraciones públicas andaluzas. Con ello, se añade un nuevo Título VI, en el que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas desahabitadas, 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 37.1.22ª 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%
1. VENTA	43.173	97.200	44,4
1.1. Viviendas de Nueva Construcción	40.597	92.400	43,9
1.2. Adquisición de Viviendas Existentes	2.557	4.800	53,3
1.3. Fomento Adquisición Vivienda desde el Alquiler	19		
2. ALQUILER	62.721	52.400	119,7
2.1. Viviendas de Nueva Construcción	13.647	39.600	34,5
2.2. Subvenciones Fomento al Alquiler AFA	21.153	5.000	423,1
2.3. Fomento al Alquiler. Ayuda personas inquilinas	23.331	5.000	466,6
2.4. Fomento al Alquiler. Ayuda personas propietarias	4.590	2.800	163,9
VIVIENDAS NUEVA CONSTRUCCIÓN VENTA Y ALQUILER	54.244	132.000	41,1
3. REHABILITACIÓN	144.036	135.378	106,4
3.1. Transformación de Infravivienda	835	5.200	16,1
3.2. Rehabilitación Autonómica	28.193	41.600	67,8
3.3. Rehabilitación de Edificios	13.571	26.000	52,2
3.4. Rehabilitación Singular	34.231	31.200	109,7
3.5. Adecuación Funcional de Viviendas	35.971	20.800	172,9
3.6. Rehabilitación Individual de Viviendas	224	5.200	4,3
3.7. Rehabilitación RENOVE	1.320		
3.8. Rehabilitación Viv. Patrimonio Público Residencial	29.691	5.378	552,1
4. SUELO (nº de viviendas)	15.936	40.000	39,8
4.1. Ayudas a la Gestión Pública Urbanística		3.200	0,0
4.2. Actuaciones Autonómicas de Suelo	15.259	30.000	50,9
4.3. Adquisición de Suelo	677	6.000	11,3
4.4. Actuaciones Singulares		800	0,0
TOTAL VIVIENDAS	249.930	284.978	87,7
ACTUACIONES TOTALES VIVIENDAS + SUELO	265.866	324.978	81,8

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

17



En 2016, según datos del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Inmuebles de España (CORPME) facilitados al INE, se han ejecutado un total de 11.581 lanzamientos de inmuebles de la comunidad andaluza, bien sea por impagos de hipotecas o de alquiler. Esta cifra supone el 28,16% del total nacional, por encima en términos absolutos de Cataluña (16,91%) y de la Comunidad Valenciana (18,57%).

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 2016, el 15,21% se encuentra en Andalucía, reduciéndose el stock del año 2016 en 5,41 puntos respecto al stock del 2015.

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 a la accesibilidad de edificios en grandes barriadas de antigua construcción y en las que se concentra una población envejecida y que atraviesa por problemas socio-económicos graves.

Según el Censo anteriormente citado de 2011, cerca del 40% de las viviendas principales existentes en Andalucía fueron construidas en el periodo 1951-80, localizándose gran parte de ellas en las barriadas residenciales edificadas en las periferias de las principales ciudades andaluzas.

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

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

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

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

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

En primer lugar porque el impulso de la rehabilitación

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

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

Por otra parte, las actuaciones de rehabilitación consumen menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta. Además, las actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes reducen el consumo de energía primaria y las emisiones de CO₂, además de fomentar el uso de energías renovables. Por lo tanto, las actuaciones de rehabilitación contribuyen de manera decisiva a la consecución de los objetivos relacionados con la lucha contra el cambio climático en la línea de los acuerdos adoptados en la Cumbre del Clima de París y en la Estrategia 2020 de la Comisión Europea.

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



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

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

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

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

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

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

Con la finalidad de desarrollar estos objetivos, el pre-

sente Decreto se estructura 102 artículos, distribuidos en tres títulos con sus correspondientes capítulos, 16 disposiciones adicionales, 8 disposiciones transitorias, 1 disposición derogatoria y 4 disposiciones finales.

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

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

Cierra el título con el capítulo III, dedicado a establecer instrumentos técnicos de apoyo y colaboración en tres vertientes. Por un lado a los municipios, en sus obligaciones respecto a los Planes Municipales de Vivienda y Suelo y a los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida; por otro a la ciudadanía en general, para fomentar el cumplimiento del deber

de conservación, mantenimiento y rehabilitación de sus viviendas y, por último, en relación con el fomento de la constitución de cooperativas de vivienda.

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

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

El Título III contempla una serie de disposiciones en materia de rehabilitación. Así, su capítulo I recoge las medidas tendentes a la eliminación de la infravivienda y que, por una parte, permiten profundizar en el conocimiento de esta realidad en Andalucía y, por otra, refuerzan los instrumentos de colaboración entre la Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos. El capítulo II se dedica a la rehabilitación residencial, distinguiendo tres figuras que aunque cuentan ya con una amplia implantación en nuestra Comuni-



dad, 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 Regulator 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 Andalúz, 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 respe-

to en todo caso a los principios de igualdad, publicidad, concurrencia y transparencia. Sin embargo, se regula pormenorizadamente el procedimiento de comunicación a la persona promotora de quienes sean adjudicatarias de las viviendas, previéndose los pasos a seguir en el caso de que el Registro no comunique la relación en el plazo establecido, o la misma resulte insuficiente para la adjudicación de la totalidad de las viviendas de la promoción.

II

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

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

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, introduce la posibilidad de establecer excepciones al requisito de no tener otra vivienda para ser destinatario o destinataria de vivien-

da protegida. Para ello se han tenido en cuenta los criterios sugeridos por el Defensor del Pueblo Andalúz 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 Moclín, 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 Moclín en la provincia de Granada

3.2. Información preliminar

El municipio de Moclín se ubica en la parte noreste de la provincia de Granada, enclavado en la comarca de los Montes. Cabe destacar que pese a su nombre al municipio y ser su capital, Moclín es el quinto núcleo de los siete que hay en cuanto a número de habitantes.

Limita con los municipios granadinos de Montilla, Colomera, Atarfe, Pinos Puente e Íllora, y con el municipio jienense de Alcalá la Real.

El término municipal tiene una extensión de 112,70

km.² Se encuentra situada a una altitud de 1045 m sobre el nivel del mar y a una distancia de Granada capital de 33 km y a 75 km de Jaén capital.

Según datos del IECA 2016, Moclín cuenta con una población de 3884 habitantes, de los que 3718 habitantes viven repartidos en sus 7 núcleos de población (Gumiel, Tózar, Limones, Moclín, Puerto Lope, Tiena y Los Olivares) y 166 habitantes en diseminado.

Moclín fue una de las Siete Villas del Reino de Granada. La población la constituían mudéjares y repobladores cristianos atraídos por las posibilidades que las



Ortofotografía año 1956



tierras ofrecían para el cultivo de cereales. Las Siete Villas tenían la obligación de vender sus productos exclusivamente a la capital. Este excesivo control produjo intentos de independencia en el siglo XVI, que sólo consiguió Guadahortuna.

Según el Diccionario Geográfico-Estadístico de Madoz "esa villa fue construida por los moros según aparece de su arquitectura; así es que Garibay en su historia hace mención de ella en el año 1280 como fundada muy anteriormente, diciendo que los moros la llamaban el Escudo de Granada".

Esto se puede corroborar a partir de la gran cantidad de restos arqueológicos encontrados por todo el término municipal.

En el periodo musulmán (s. XI al XIV) se construyó el Castillo y Fortaleza.

En los siglos XV al XVII, durante la repoblación castellana, se construyó la Iglesia de la Encarnación que posteriormente cambió su nombre y el Pósito.

Según el Catastro del Marqués de la Ensenada (1752) Moclín estaba formada por 110 casas de campo y 150 vecinos.



Vistas panorámicas de Moclín

En el siglo XIX se produjo la desamortización de las tierras lo que supuso una ampliación de la superficie cultivable y con ello un incremento de la población. De esta forma se explica que en 1849 en el Diccionario de Pascual Madoz aparezca Moclín con una población de 2760 almas, de las que 856 residían en la villa y el resto estaban repartidas en las cortijadas de Olivares, Puerto Lope, San Marcos, Tiena la Baja, Tózar,.....

En 1956, según el Diccionario Geográfico de España, Moclín contaba con una población de 6.291 habitantes, habiéndose poblado las cortijadas hasta constituir verdaderos núcleos de población como Limones con 805 habitantes, Olivares con 1.459, Puerto Lope con 670, Tiena la Baja con 1.134 y Tózar con 1.111, quedando unos 1.100 habitantes para el núcleo de Moclín.

En el núcleo de Moclín sólo se distingue como barrio el Barrio de la Mota, estando el resto de calles agrupadas en dos conjuntos, conocidos por su ubicación en su caso, y por la época de su desarrollo urbano en el otro.

Barrio de la Mota

Es la zona más antigua del municipio, la parte baja del Castillo y Fortaleza, y en él se encuentra la Iglesia y una Casa Religiosa.

Predominan las viviendas de tipología tradicional con dos plantas de altura.

Zona Centro

Es la zona comercial y tiene como punto de partida la Plaza de España, donde se encuentra situado el Ayuntamiento.

Está formado por viviendas tradicionales, alternando con las de nueva planta.

Zona Nueva

En esta zona se sitúa la Ermita y la Plaza de las Flores.

Las edificaciones son típicas de los nuevos crecimientos rurales y, en su mayoría, se construyen aisladas en-

tre sí.

Como ya se ha expresado anteriormente, Moclín cuenta con seis anejos, los cuales pasamos a detallar a continuación.

Puerto Lope es de origen hispano-musulmán. Se encuentra situado en una zona privilegiada, lo que le ha permitido que toda su historia local este influenciada por la utilización de este paso natural como medio de expansión intercultural. Su nombre de "puerto" se lo dieron los hispano-musulmanes ya que era un punto de intercambio comercial durante el Reino Nazarí de Granada.

Durante la época hispano-musulmana se desarrolló un sistema de asentamiento denominado alquería, cuyo dominio era de un único clan familiar. Bajo este modelo nació Olivares, Tózar y Limones.

En lo referente a Tiena podemos decir que su topónimo es de origen romano, no siendo descartable que posteriormente se convirtiera en alquería.

Gumiel es un pequeño núcleo de población de reciente configuración, ya que hace pocas décadas era una cortijada cercana a Limones.

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 rupturas en las tendencias observadas. No obstante, hay que destacar el cambio en el comportamiento de los movimientos migratorios, cuya evolución será determinante en la previsión futura del número de hogares. Todas las proyecciones elaboradas parten de una extrapolación en el comportamiento histórico de las distintas variables 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 Moclin se mantiene constante desde el año 2006, con un máximo de 37 nacimientos en 2008.

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 mor-

talidad 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 retrasándose 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.

Como se puede observar en el gráfico, la mayor parte de las defunciones a lo largo de los años coinciden con edades superiores a 60 años, siendo el mayor porcentaje en mayores entre 80 y 89 años, alcanzando el máximo de defunciones en este tramo en 2012. El valor total de las defunciones en el municipio se ha mantenido constante desde el año 2006, moviéndose en un rango entre 40 y 60 defunciones anuales.

Haciendo balance entre los nacimientos y defunciones de Moclin, podemos observar un crecimiento negativo de la población, que se acentúa en los años 2012 y 2013.



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 el año 2007 la inmigración ha ido decreciendo progresivamente hasta el año 2015. La inmigración extranjera en Moclin procede principalmente de Reino Unido.

Como se observa en la gráfica de los movimientos migratorios, mientras que las inmigraciones han descendido desde el 2007, las emigraciones han aumentado hasta alcanzar un valor de 7 emigrantes en 2015.

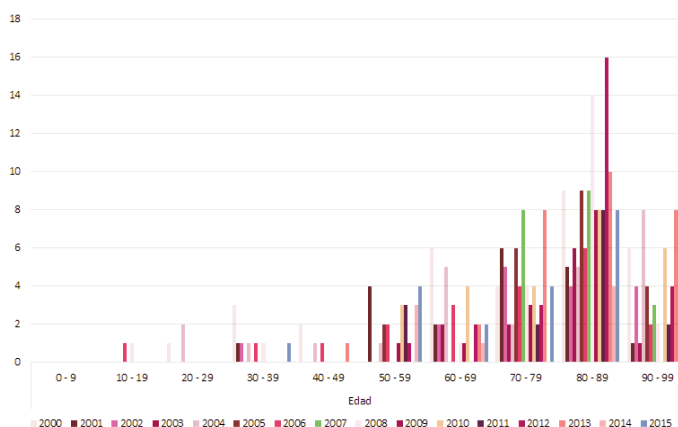
3.3.3. La población de Moclin

El ámbito territorial que abarca el estudio se centra en el municipio de Moclin. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Población										
Nacimientos	33	36	37	27	25	31	13	15	27	26
Defunciones	42	45	54	36	43	36	61	53	28	51
Crecimiento vegetativo	-9	-9	-17	-9	-18	-5	-48	-38	-1	-25

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



habitantes en 2016 del municipio de Moclín asciende a 3.884, de los cuales 240 residen en el núcleo de Moclín, 94 en Limones, 981 en Olivares, 1.138 en Puerto Lope, 939 en Tíena, 299 en Tózar, 27 en Gumiel y el resto en diseminados.

Del total de población en el municipio, 1.930 son hombres y 1.954 mujeres. La distribución por sexo es casi al 50%.

Tal y como se observa en la gráfica de Pirámide de la población de 2016, aunque es bastante homogénea cabe resaltar algunos datos:

-Por edades, la mayor parte de la población está comprendida entre los 20 y los 75 años, que representa un 72,14% de la población.

-El grueso de la población masculina se concentra en edades comprendidas entre los 20-65 años, disminuyendo el grueso de personas mayores de 84 años.

-La población femenina es más homogénea destacando una mayor concentración que la masculina en los rangos por encima de los 45 años.

En los últimos 10 años, Moclín ha sufrido un descenso poblacional de -6,32%.

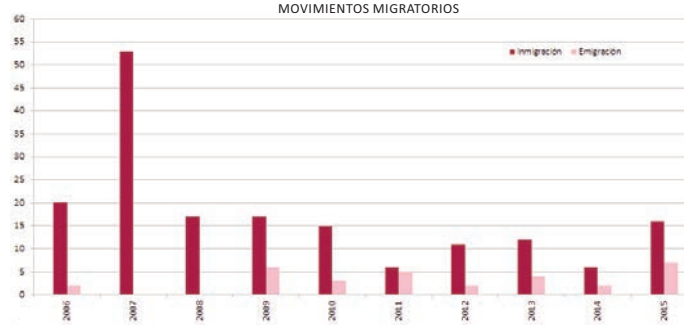
Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de Moclín alcanza su máximo en el año 1950 con 6.291 habitantes, casi el doble de la población actual. Es a partir de la década de los 60 cuando comienza la emigración de la población productiva, que abandona el campo buscando una mejora en la calidad de vida.

Si se compara la evolución de la población de Moclín con respecto a la de la provincia de Granada:

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

	Europa	África	América	Asia	España	TOTAL INMIGRACIÓN	POBLACIÓN TOTAL
Año	Población						
2006	10	8	-	-	1	20	4.146
2007	44	4	3	-	2	53	4.091
2008	15	-	1	-	1	17	4.391
2009	12	4	1	-	-	17	4.268
2010	10	4	-	-	1	15	4.237
2011	1	1	1	-	3	6	4.213
2012	5	2	-	3	1	11	4.204
2013	8	1	-	-	3	22	4.136
2014	2	-	3	-	1	6	4.059
2015	12	1	-	-	3	16	3.976

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



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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

27



-La población de Moclín sufre un decrecimiento poblacional continuo desde 2009, aumentando en los dos últimos años con un crecimiento negativo del 2,31% en el 2016, bastante superior al de la provincia de 0,21%.

3.3.4. Proyección de la población de Moclín

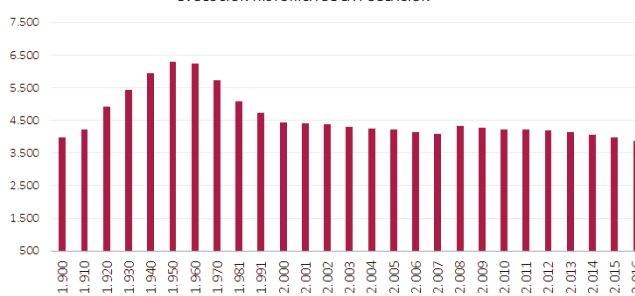
Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Moclín se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (fecundidad, mortalidad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

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

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

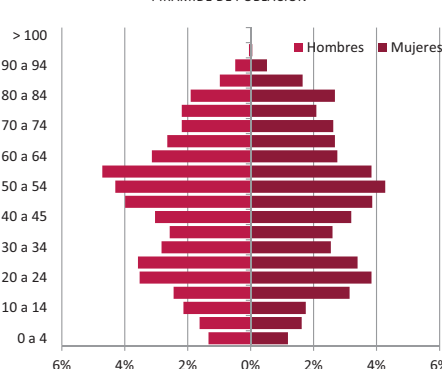
Según las tendencias observadas, a partir del año 2009

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 2016



la población de Moclin ha sufrido un descenso poblacional. Para los cálculos de la previsión de población se han tomado los datos del padrón de habitantes de los años 1996 y 2016. En el año 1996 Moclin tenía un total de 4.742 habitantes, disminuyendo a 3.884 habitantes en el 2016. Esto supone un crecimiento negativo del 18,09%. y una tasa de crecimiento de -0,018. Se ha calculado el crecimiento de la población para una previsión de 3 años (año 2019) y 7 años (año 2023), obteniendo los siguientes resultados:

Proyección para 2019	3.678
Proyección para 2023	3.420

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.

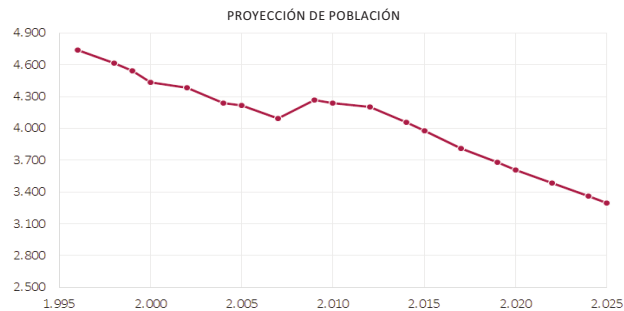
Nº personas	1	2	3	4	5	≥6	TOTAL
Nº hogares	412	470	329	296	81	*	1.626

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

La mayor parte de los hogares existentes en Moclin están compuestos por familias de 1 a 4 personas, siendo el número de hogares de 5 o más personas considerablemente menor.

El tamaño medio es de 2,55 personas por hogar, no mostrándose el dato de porcentaje de hogares con miembros activos entre 16 y 64 años con alguno de ellos parado, por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.

Tomando los tamaños medios del hogar arriba indicados para el periodo de previsión, el número de vi-



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

viendas principales para atender a la futura demanda poblacional del municipio de Moclin, se obtiene directamente a partir de las estimaciones de la evolución demográfica del núcleo.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Población										
Moclin	4.091	4.319	4.268	4.237	4.213	4.204	4.136	4.059	3.976	3.884
		5,57%	-1,18%	-0,73%	-0,57%	-0,21%	-1,62%	-1,86%	-2,04%	-2,31%
Granada	884.099	901.220	907.428	918.072	924.550	922.928	919.319	919.455	917.297	915.392
		1,94	0,69	1,17	0,71	-0,18	-0,39	-0,01	-0,23	-0,21

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

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
2,55	95,79	*	0,74	50,02	*	13,71	*

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

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

29



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 Moclin. 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 Moclin 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.

Moclin tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida en Pleno del día 30 de octubre del 2017, cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Moclin y regular su funcionamiento. Posteriormente ha sido publicada en el BOP número 218 del 16 de noviembre de 2017 dicha aprobación inicial.

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 Moclin.

El Registro de Demandantes del municipio de Moclin no se encuentra actualizado. Aunque el ayuntamiento ha comenzado el proceso de la actualización del Registro de Demandantes, a fecha de octubre de 2017, de

	Solicitudes a las inscripciones activas			Sexo del primer demandante (inscripciones/solicitudes)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones/solicitudes)			
	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
Moclin	5	6	-	2	40,00%	3	60,00%	4	-	-	-
Granada	13.047	19.369	9.464	4.963	52,44%	4.501	47,56%	947	574	829	910

Fuente: Ayuntamiento Moclin. Consejería Fomento y Vivienda. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual de Septiembre 2017

las 5 solicitudes no se ha inscrito ninguna. Por lo que todos los datos estadísticos que se van a tomar son relativos a las solicitudes de inscripción. 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 características comunes de la muestra.

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

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice de referencia en España para el cálculo de los umbrales de ingresos y que se 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 de Moclín existen 5 solicitudes, de las que no ha pasado ninguna a inscripción por el momento.

Solamente 2 de los solicitantes son mujeres, el 40,00%. Cuatro de las solicitudes corresponden a familias monoparentales.

Según la ordenanza reguladora de Moclín, las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo, emigrantes retornados tendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro. En situación de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con algún miembro que pertenezca a los grupos de especial protección.

Si se comparan los datos del municipio de Moclín con los de la provincia de Granada, se observa que en ambos casos el porcentaje de demandantes según la distribución de sexo no es similar. En cambio, en el caso de los registros según composición familiar, el municipio de Moclín tiene un porcentaje bastante superior de familias monoparentales (80%) que la provincia de Granada.

4.3.1. Edad de los demandantes

Para inscribirse como demandante es necesario ser mayor de edad.

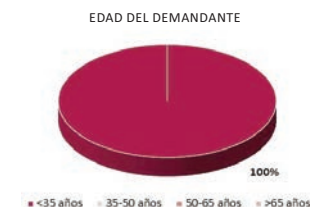
De las solicitudes para inscribirse en el Registro Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de Moclín, destaca que el 100% de ellas, el solicitante pertenece al grupo de menores de 35 años.

Así, los jóvenes se sitúan como los únicos usuarios del registro.

Las dificultades del acceso a la vivienda de los jóvenes no son nuevas. La baja proporción de viviendas en al-

quiler 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 Moclín, los menores de 35 años y los que acceden por primera vez a una vivienda se les otorgará mayor puntuación en la baremación de los Grupos de Especial Protección.



Fuente: Ayuntamiento de Moclín. Solicitudes para el 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 exis-

tiera vínculo matrimonial, la formada por el padre o la madre y todos los hijos que convivan con uno u otro y cumplan los requisitos del apartado anterior.

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

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

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

En Moclín el número de miembros de la unidad familiar o de convivencia asciende a 6.

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 Moclín existen un total de 412 hogares monoparen-

tales, según los datos obtenidos por el Censo de Población y Vivienda del 2011 del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, de los cuales 4 han solicitado 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. En Moclín ninguna familia numerosa ha solicitado vivienda protegida.

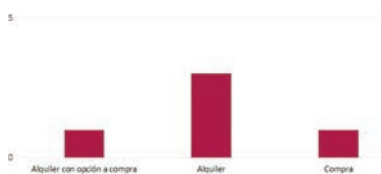
Las solicitudes presentadas con el apartado de "composición familiar y accesibilidad" pertenecen a jóvenes menores de 35 años, 4 de las solicitudes corresponden a familias monoparentales. Según la ordenanza reguladora de Moclín, a estas solicitudes se les otorga una mayor puntuación junto con los que solicitan su primer acceso a vivienda.

4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Como se puede observar en el gráfico, el Régimen de alquiler es el que prefieren el 60% de los demandantes de vivienda protegida. Le sigue en preferencia en igual porcentaje el alquiler con opción a compra y la compra.

De las solicitudes presentadas, en 2 casos el primer de-

RÉGIMEN DE ACCESO A LAS SOLICITUDES



Fuente: Solicitudes_Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

mandante es mujer (40%), de las cuales el 100% optan por el alquiler que son aquellas cuyo IPREM familiar está por debajo de 1.

En los casos en los que el primer demandante es hombre los datos son similares. De los 3 solicitantes, cada uno de ellos opta por un régimen distinto, y cuyo IPREM familiar oscila entre 0-1 y por encima de 1.

4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida

Ninguno de los solicitantes del Registro de Demandante de Vivienda Protegida del municipio de Moclín es de nacionalidad extranjera.

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 fijados para el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples -IPREM- para el año 2017 son los siguientes.

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

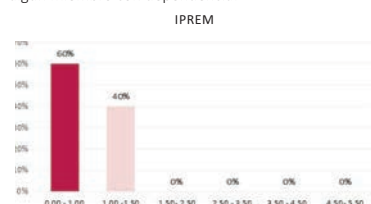
Fuente: Ley 3/2017, de 27 de junio, de Presupuestos Generales del Estado.



En el municipio de Moclín, los solicitantes de vivienda protegida tienen un IPREM familiar entre 0-1,5 concentrándose la mayoría de ellos (60,00%) 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 1-1,5 IPREM si consideran la compra como una de las opciones de régimen de vivienda.

Según la ordenanza reguladora de Moclín, los demandantes con un IPREM inferior a 0,70 tendrán mayor puntuación que 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.



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

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 agrega-

ción 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 Moclín, 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.

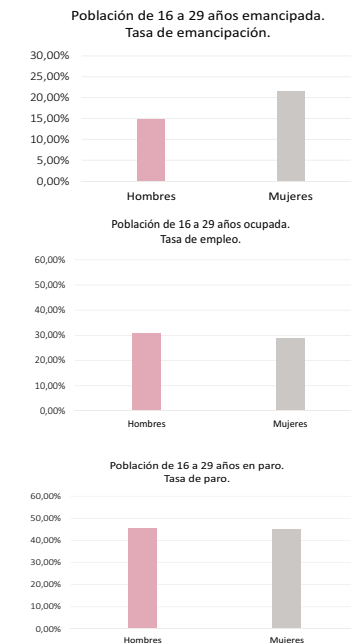
4.4.1. Jóvenes

Los datos que se obtienen son de la Comunidad Andaluza en el primer semestre de 2016, procedentes del Observatorio de la Emancipación de Andalucía.

Únicamente el 18,10% 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 67,7% de las personas ocupadas de menos de 30 años de Andalucía tiene un contrato temporal, de los cuales el 40,0% es



Fuente: Observatorio de emancipación de Andalucía. Primer semestre del año 2016



de menos de un año de duración. La temporalidad laboral afecta especialmente a las personas ocupadas de menos de 25 años; el 83,7% de los y las jóvenes asalariados/as entre 16 y 24 años tiene un contrato temporal, siendo además la franja de edad con el salario más precario.

En la actualidad, el 44,5% de las personas desempleadas de menos de 30 años lleva un año o más en búsqueda activa de empleo sin éxito, un 22,37% de per-

sonas menos que un año atrás. En cuanto a contratos a tiempo parcial, el 28,9% 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 35,5%.

Esto supone que la capacidad adquisitiva de la población joven es débil y sigue disminuyendo como en años anteriores, provocando la imposibilidad de independi-

zarse o de poder adquirir una vivienda.

La capacidad adquisitiva de la población joven a lo largo del 2016 es muy baja, así el 70,2 % de las personas de entre 16 y 29 años no perciben ningún salario, una situación que también sufren las personas entre 30 y 34 años (34,80 %). La tasa de pobreza de la población de menos de 30 años era de 55,10% en el 2015.

El 100% de las solicitudes presentadas tiene el primer demandante menor de 35 años, con unidad familiar formada por 1 o 2 miembros.

4.4.2. Personas de 36 a 65 años

No existen solicitudes de inscripción en el Registro en este rango de edad. Si las hubiera, se les otorgaría la prioridad establecida en la Ordenanza reguladora del Registro de demandantes de vivienda protegida del municipio de Moclín.

4.4.3. Mayores de 65 años

No existen solicitudes de inscripción en el Registro en este rango de edad. Si las hubiera, se les otorgaría la prioridad establecida en la Ordenanza reguladora del Registro de demandantes de vivienda protegida del municipio de Moclín.

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

El municipio de Moclín tiene actualizada la Ordenanza Reguladora conforme al Decreto 1/2012 del 10 de enero, regulador del RPMDVP (Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida) y establece el siguiente procedimiento de adjudicación:

1. El titular de vivienda protegida solicitará al Registro Público de Demandantes una relación ordenada de demandantes, cuando haya obtenido la calificación

	Total	16-24 años	25-29 años	Hombres	Mujeres
Capacidad adquisitiva (euros netos anuales)					
Población joven sin ingresos ordinarios	539.300				
%/total población de su misma edad	41,40%				
Población joven sin salario	914.070	686.467	277.603	459.728	454.342
Variación interanual	0,06%	0,42%	-41,02%	-0,07%	0,19%
%/total población de su misma edad	70,20%	85,20%	45,80%	69,20%	71,20%
Hogares sin personas ocupadas	35.156	8.453	26.703	20.067	15.089
Variación interanual	20,71%	-21,29%	45,25%	19,06%	22,97%
%/total hogares de su misma edad	26,20%	36,00%	24,10%	236,60%	23,60%
Ingresos ordinarios persona joven	3.122,45	1.406,59	5.942,71	3.457,40	2.778,09
Salario persona joven	110.030,99	74.315,91	10.691,85	10.747,69	9.212,76
Variación interanual	-0,46%				
Persona joven emancipada	10.092,81	10.128,28	11.797,57	13.050,87	11.152,42
Persona joven no emancipada	8.765,40	6.863,17	9.682,35	9.450,36	7.927,17
Ingresos hogar joven	16.276,77	153.560,17	17.003,25	16.647,01	15.647,96
Variación interanual	-2,80%				

Fuente: Observatorio de la Emancipación de Andalucía. Primer semestre del año 2016.



provisional de vivienda protegida y siempre que demuestre la viabilidad económica de la promoción. En todo caso, se considerará siempre que la promoción es viable económicamente cuando la financiación cualificada cuente con la conformidad de la Administración competente. El deber previsto en este párrafo se exceptúa para las cooperativas de vivienda protegida.

2. En el plazo de 10 días desde la solicitud, el Registro Público de Demandantes elaborará una relación con tantos demandantes como viviendas a adjudicar, en la que los demandantes estén ordenados de manera priorizada, de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8. Asimismo, elaborará una relación con demandantes suplentes en un número que doble el número de viviendas a adjudicar. La relación de demandantes suplentes también estará ordenada de manera priorizada de acuerdo con los criterios de selección establecidos en el artículo 8 y correrá sucesivamente en caso de que se produzcan vacantes. En el caso de que no hubiese demandantes suficientes, la relación ordenada recogerá a los demandantes existentes. Las viviendas sin demandante serán adjudicadas libremente por el titular, siempre que los adjudicatarios cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y estén inscritos en el Registro Público de Demandantes. Además, la relación ordenada de demandantes podrá fijar cupos para la adjudicación de las viviendas, en el caso de víctimas de violencia de género o terrorismo para el caso de que existan personas registradas en el municipio en que concurra dicha condición, así como en el caso de viviendas que por su superficie deban reservarse a grupos específicos, como familias numerosas o con algún miembro dependiente, o viviendas adaptadas a personas con discapacidad y movilidad reducida, y los criterios de preferencia en la elección de la vivienda por los demandantes seleccionados.

3. Elaborada la relación ordenada de demandantes titulares y suplentes de acuerdo con el apartado 2 de este artículo, en el plazo de 5 días, el Registro Público de Demandantes comunicará a los demandantes seleccionados su inclusión en la relación ordenada. Se excluirá de la relación ordenada, sin que se considere renuncia voluntaria a los efectos del artículo 7.6.d) de esta Ordenanza, a los demandantes que en el plazo de 5 días rechacen expresamente su inclusión en la relación ordenada o no confirmen la exactitud de los datos requeridos para la inclusión en la relación ordenada.

4. Terminada la relación ordenada conforme al apartado anterior, y en todo caso en el plazo de treinta días desde la solicitud del promotor, el Registro Público de Viviendas la comunicará al promotor solicitante y a la Consejería competente en materia de vivienda.

5. Los demandantes que se encuentren relacionados como suplentes en una primera relación, y en el transcurso de esa adjudicación, el Registro recibiera una nueva petición de demandantes para otra promoción, dichos suplentes pasaran a formar parte de esta nueva relación como demandantes seleccionados titulares.

6. Asimismo, terminada la relación ordenada conforme al apartado tercero de este artículo, el Registro Público de Demandantes emitirá certificado a favor del demandante seleccionado titular con el siguiente contenido mínimo:

a) Acreditación del cumplimiento de los requisitos que permiten el acceso a la vivienda protegida en una determinada promoción conforme a los datos inscritos en el Registro Público de Demandantes.

b) Los ingresos del demandante calculados en el número de veces el IPREM.

c) Número del expediente de calificación provisional

d) Vigencia de seis meses de la certificación, en los términos previstos por el correspondiente plan andaluz

de vivienda.

7. El titular de la vivienda realizará la adjudicación de viviendas mediante contrato de compraventa, arrendamiento o adjudicación en el caso de cooperativas, para lo que habrá requerir fehacientemente a los demandantes seleccionados, indicándoles el lugar y hora para formalizar la adjudicación de la vivienda. Transcurridos treinta días desde el requerimiento, el titular excluirá a los demandantes seleccionados que no hayan dado respuesta al requerimiento y procederá a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes, comunicando al Registro Público de Demandantes dichas circunstancias. Igualmente, los suplentes que no contesten en treinta días al requerimiento se considerarán excluidos y se procederá a su sustitución en los mismos términos. Asimismo, el titular podrá convocar en un solo acto a todos los demandantes seleccionados para proceder al requerimiento en el que se les indicará el lugar y día de la adjudicación de la vivienda. Si el demandante seleccionado no acude al acto de requerimiento o no envía representante se considerará que ha renunciado a la adjudicación. En este caso, el titular procederá, en la forma prevista en este párrafo a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. También se considerarán excluidos los demandantes que habiendo aceptado el requerimiento, no se presenten al acto de adjudicación. En este caso el titular procederá, de acuerdo con los dos párrafos anteriores, a requerir a tantos suplentes como sea necesario para cubrir las vacantes. Agotada la relación de suplentes, el titular podrá optar entre solicitar una nueva relación priorizada de demandantes o la adjudicación libre entre demandantes que cumplan los requisitos establecidos para el acceso a la vivienda y siempre que estén inscritos en el Registro Público de Demandantes. En el plazo de diez días desde la adjudicación, el titular



la comunicará al Registro Público de Demandantes. Éste procederá a realizar en el plazo de diez días la anotación en el asiento correspondiente y comunicará la adjudicación a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Estos trámites también serán obligatorios en el caso de que el titular hubiera obtenido la autorización prevista en el artículo 9 del Reglamento regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida que exceptiona la obligación de adjudicación mediante el Registro Público de Demandantes.

8. La selección de miembros de cooperativas se realizará de acuerdo con lo previsto en el artículo 12 del Reglamento regulador de los Registros.

9. Serán nulas de pleno derecho las adjudicaciones que incumplan los requisitos establecidos en la normativa correspondiente para el acceso a la vivienda





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 Moclin.

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 216-2020", tanto para vivienda en propiedad, vivienda en alquiler y rehabilitación.

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

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

5.1.2 Metodología

Las necesidades totales de Vivienda Protegida en Moclin para el horizonte 2018-2022 se obtendrán median-

te la siguiente fórmula:

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

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 octubre de 2017 alcanza la cifra de 5 solicitudes.

Para estimar las necesidades de vivienda protegida a que el PMVS de Moclin 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 Moclin 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 Moclin tiene las siguientes afecciones:

-Unidad territorial: Depresiones de Antequera y Granada

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

-Jerarquía del Sistema de ciudades: Asentamiento Cabecera Municipal

PEMF (Plan Especial del Medio Físico): El municipio

está afectado por la protección compatible: Complejos Serranos de Interés Ambiental CS-15, Sierra del Marqués que afecta a los municipios de Colomera y Moclin.

Evaluación de la capacidad urbanística del municipio de Moclin

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

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 Moclin, 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, todos los solicitantes de Vivienda Protegida en el municipio de Moclin están comprendidos en el grupo de edad menores de 35 años, con una unidad familiar de 1 o 2 miembros y un IPREM comprendido entre 0 y 1,5. Este grupo de población precisa una vivienda de dimensiones pequeña o mediana y en 3 de las solicitudes en régimen de alquiler.

Demanda reflejada en base a la proyección de población.

Tal y como se ha analizado en el apartado 3.3.4. se ha estimado para el año 2019 una población de 3.678 habitantes y para el 2023 una población de 3.420 habitantes.

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

Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico.

El planeamiento urbanístico establece la construcción de 1.566 viviendas en los sectores, 1.199 viviendas en suelo urbano no consolidado y 367 en suelo urbanizable. Estas no serían necesarias según las estimaciones de crecimiento poblacional en el municipio, ya que existe una tendencia al decrecimiento pasando de tener 3.884 habitantes en el año 2016 a 3.298 en el 2025.

Aunque existe un decrecimiento poblacional, se establece la necesidad de vivienda protegida para los demandantes existentes en la actualidad (5 solicitudes). El planeamiento urbanístico vigente sería capaz de

absorber dicha demanda de vivienda protegida. En el total de los sectores (SUNC y SAU) se establece un total de 486 viviendas protegidas.

Demanda reflejada por la encuesta municipal

El ayuntamiento de Moclin, con motivo de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ha realizado una encuesta a la población del municipio sobre la vivienda donde residen y la vivienda demandada.

La encuesta se ha llevado a cabo sobre una población de 48 individuos, todas en formato papel. La muestra de población sobre la que se ha realizado es muy pequeña si se considera la población total del municipio de Moclin, por lo que los datos no son suficientes para considerarlos como representativos de esta población. Ver Anexo II.

La encuesta se ha estructurado en tres bloques:

1. Datos generales de la vivienda
2. Instalaciones y servicios de la vivienda
3. Problemas en la vivienda y su entorno

Las conclusiones que se extraen de los resultados del primer bloque se pueden resumir:

- Un 91,67% de los encuestados residen en la actualidad en viviendas construidas antes de 1990, de los cuales el 52,27% residen en viviendas anteriores a 1950.
- El 72,92% no ha realizado ninguna obra de rehabilitación en su vivienda en los últimos diez años.
- El 97,92% viven en viviendas unifamiliares aisladas o adosadas y el 2,08% restante en edificios de viviendas.
- El 93,75% de los encuestados declaran que en su vivienda residen 4 o menos personas.
- Menos de la mitad, 31,25%, residen en viviendas

entre 50 y 90 m² siendo el resto de viviendas de superficies superiores. El 75% de las viviendas son de 3 y 4 dormitorios.

- Sólo 7 de los encuestados residen en viviendas de protección en la actualidad, otro reside en viviendas irregulares, como es el caso de la ocupación de viviendas abandonadas, y el resto en viviendas libres. El 83,33% tienen la vivienda en propiedad, el 6,25% están en régimen de alquiler y el resto en cesión de usos o conviviendo con familiares.

- El 31,25% de los encuestados declaran que alguna de las personas que residen en la vivienda podría querer demandar una nueva vivienda, pudiendo afrontar la mayoría cuotas de hasta 90 euros.

- El 62,50 % declara que tiene una dificultad alta o que no puede hacer frente a los gastos actuales de su vivienda.

- La mayor parte de los encuestados declaran que tienen problemas para hacer uso de su vivienda actual. De entre ellos 17,50% manifiestan que son problemas de accesibilidad, el 32,50% problemas de salubridad y el 50% cuestiones de confortabilidad.

- El 9,62% de los encuestados declaran con su vivienda habitual necesita rehabilitación integral.

Del segundo bloque referente a las instalaciones y servicios de la vivienda se puede concluir:

- El 82,98% de los encuestados declaran que residen en viviendas de 4 o más habitaciones. De estos el 100% declaran que tienen una o más habitaciones con ventilación natural.
- El 35,42% declara que la vivienda cuenta con dos baños.
- El 93,75% de los encuestados disponen de abastecimiento de agua sanitaria de la red general de abastecimiento. En cambio, con respecto a la eva-



cuación de aguas residuales, un 97,92% declara que la vivienda posee evacuación de aguas residuales a la red general de saneamiento.

- El 100% de los encuestados disponen de suministro eléctrico. Pero sólo un 28,12% afirman que la instalación eléctrica cuenta con diferencial y protección ante las sobreintensidades.

- El 18,75% afirman que no poseen ningún sistema de calefacción en la vivienda.

- Ninguna de las personas encuestadas dispone de ascensor en la vivienda.

- En cuanto a la posesión de electrodomésticos, la mayoría dispone de frigorífico, lavadora y televisión. El 31,25% de los encuestados declaran tener secadora y el 25% lavavajillas. En cuanto a las tecnologías y comunicaciones, el 41,67% afirma poseer ordenador y conexión a internet y teléfono fijo.

Finalmente, del tercer bloque se pueden sacar las siguientes conclusiones:

- En cuanto a las deficiencias detectadas en el interior de la vivienda, el 56,25% declaran tener humedades en el interior de su residencia, seguido por un 58,33% que afirman que la vivienda tiene deficiencias en el cierre de ventanas. El 10,41% de los encuestados también se quejan de las humedades en el exterior de la vivienda. Un 14,58% declaran tener poca ventilación y un 20,83% falta de luz natural.

- En cuanto a las deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda, el 29,17% se queja de la falta de limpieza de las calles. Un 27,08% se queja de la suciedad de los solares. El porcentaje que se queja de deficiencias en el alcantarillado y presencia de malos olores continuos está alrededor del 20,83%.

De todos los datos expuestos se puede deducir un perfil del demandante:

Más de mitad las personas encuestadas viven en la actualidad en viviendas de más de 25 años de antigüedad en las que no han realizado reformas al menos en los últimos 10 años a pesar de declarar que presentan problemas de accesibilidad, salubridad y/o confortabilidad en su vivienda actual. Un 10% opina que su vivienda actual necesita rehabilitación integral. Además, un alto porcentaje de los encuestados declaran tener dificultad para hacer frente a los gastos actuales de su vivienda.

Menos de la mitad de los encuestados declaran la necesidad de una nueva vivienda, pudiendo afrontar cuotas de hasta 90 euros.

5.2.2. Viviendas según licencias

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

III.

Del 2007 al 2016 las licencias de obras descendieron si exceptuamos el año 2010, en el que el número ascendió a 311. La mayoría de las licencias de obra nueva son de autopromoción y privadas, y son las que se ven más afectadas por la crisis económica.

Las licencias de obra de rehabilitación en este mismo periodo suelen ser muy superiores al número de licencias de obra nueva cada año. La tendencia de la obra menor en rehabilitación es de decrecimiento desde el 2007 a la actualidad, con un máximo en 2010 de 286 licencias de obra menor de rehabilitación.

Como se puede ver en la tabla, la mayoría de las licencias otorgadas por el ayuntamiento de Moclin son a privados, con una media de 244 licencias anuales. Las obras públicas son muy pocas, siendo algunos años meramente testimoniales. Ver Anexo III.

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Tipo licencia	Privada	308	295	294	309	265	197	236	181	169	190
	Pública	0	3	3	2	2	2	0	2	3	0
	Total	308	298	297	311	267	199	236	183	172	190
Programa	Rehabilitación autonómica	0	25	15	-	-	-	-	-	-	-
	Infravivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Fomento para el alquiler	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Construcción sostenible (AAE)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total	0	25	15	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Ayuntamiento de Moclin. Elaboración propia.



		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Obra nueva	Pública	0	3	3	2	2	2	0	2	3	0
	Autopromoción	18	18	13	7	12	7	3	3	5	4
	Privada	20	13	4	9	1	0	0	0	3	0
	Total	38	34	20	18	15	9	3	5	11	4
Obra rehabilitación	Obra mayor	4	9	28	7	17	5	2	3	1	1
	Obra menor	266	255	249	286	235	185	231	175	160	185
	Total	270	264	277	293	252	190	233	178	161	186
TOTAL		308	298	297	311	267	199	236	183	172	190

Fuente: Ayuntamiento de Moclin. Elaboración propia.

En cuanto a los programas de actuaciones y ayudas ejecutados por entes públicos en Moclin, cabe destacar el Programa de Rehabilitación autonómica de la Consejería de Fomento y Vivienda en el periodo 2007-2009.

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	3
Régimen de alquiler con opción a compra	1
Compra	1

Según tipología del hogar demandado

En las solicitudes presentadas se detalla la tipología del hogar demandado:

SOLICITUDES/INSCRITOS	
Un dormitorio	-
Dos dormitorios	-
Tres dormitorios	3
Más de tres dormitorios	2
Total	5

Solicitudes de vivienda adaptada

En ninguna solicitud se ha rellenado el apartado de "necesidad de vivienda adaptada".

Solicitudes según nivel de ingresos

Sólo se tienen solicitudes.

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

Como se observa en la tabla, la mayoría de los demandantes de Moclin solicitan una vivienda protegida en régimen de alquiler, pero no sabemos su IPREM familiar con los datos facilitados por el Ayuntamiento.

5.3. Necesidades de vivienda protegida

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

5.3.1. Aspectos cuantitativos

Necesidades cuantitativas

Población y nuevos hogares:

Uno de los indicadores principales será el índice de creación de nuevos hogares detectado en los estudios realizados. Bajo esta óptica, no se observa crecimiento de la población, por lo tanto no se crearán nuevos



hogares.

Necesidades derivadas de la casuística social

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

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

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

Solicitudes activas del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida.

Al estar actualizándose el Registro Municipal de Demandantes en la actualidad, de las 14 solicitudes no se sabe cuantas de ellas pasarán a inscribirse.

Las ordenanzas reguladoras de Moclin, 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 Moclin.”

Dentro de las solicitudes activas, se les dará mayor puntuación a las que el solicitante lleve más años em-

padronado en el municipio o vinculación laboral y en antigüedad en el Registro (las Víctimas de Violencia de Género, Víctimas del Terrorismo y emigrantes retornados obtendrán la puntuación máxima). En situación de empate en la puntuación, prevalecerá la solicitud de la composición familiar con algún miembro que pertenezca a los grupos de especial protección, y de persistir el empate se decidirá por antigüedad en el Registro y en caso de seguir el empate, de forma que los que tengan la misma puntuación sean seleccionados no suplentes, se procederá al sorteo.

Las 5 solicitudes de Moclin pertenecen a grupos de especial protección por ser todos menores de 35 años y con un IPREM inferior a 1,5. Ver Anexo I.

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 Moclin, no sabemos cuantas solicitudes pasarán a inscripciones.

Cada solicitante ha marcado un régimen de acceso por lo que resulta un buen ejemplo respecto a la demanda real residencial del municipio.

Además, una demanda con ingresos inferiores al 1 IPREM que solicite compra de vivienda, dificulta o imposibilita dicho acceso. Este tipo de colectivos 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 del parque de viviendas del núcleo de Moclin es en general bueno, aunque hay ciertas zonas donde se concentran un mayor número de residencias en mal

estado o ruina. Destaca en este sentido el casco antiguo de Moclin, formado por el barrio de la Mota y la Zona Centro.

Los núcleos de Puerto Lope, Tiena y Olivares también poseen viviendas en mal estado en sus zonas más antiguas.

Los núcleos de menor tamaño como Tózar, Limones y Gumiel, debido al éxodo de la población de ellos, presentan muchas viviendas cerradas en mal estado y cuentan con pocos servicios públicos.

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 Moclin es de 8.398,33 euros los últimos datos aportados por 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 2,55 para Moclin 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 Moclin 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 Moclin, 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 141/2016. 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 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 conve- nidas 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 los 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 correspondiera 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

te 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 vi-

viendas 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 aquellas 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 aquellas que desarrollen su actividad entre

sectores vulnerables merecedores de una especial protección.

Procedimiento.

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

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

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

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



2.B. Programa de ayudas a personas inquilinas.

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

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

- 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.
- No disponer de vivienda.

Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

- 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.
- 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 estableci-

dos 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 jus-

ticia social, solidaridad, sostenibilidad ecológica, participación y transparencia en la gestión. Entre los que se encuentran:

- Alojamientos para grupos de especial protección.
- Relación entre programa habitacional de la vivienda y familiar de los inquilinos.
- Escalonamiento social de precios: renta en relación a esfuerzo económico.
- 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.
- Ofrecer además del uso de la vivienda, otros servicios del habitar compartidos con criterios ecológicos (energía, agua, telecomunicaciones, alimentos, movilidad y otras necesidades).
- Integración en la ciudad y servicios disponibles.
- Participación de los grupos de interés en la toma de decisiones.
- Cooperación con otros gestores afines y aportación de conocimientos.
- 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:

- 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 las 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.

- 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.

- 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.

- 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.

- 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:

- 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.
- La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica, que permitan la utilización de las energías renovables.
- 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 tem-



poral 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 aminaciones 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 es el más solicitado por los demandantes de vivienda protegida en Moclín, pero no sabemos sus niveles de ingresos para comprobar que cumple con el programa de alquiler, al igual que ocurre con los otros regímenes de acceso solicitado.

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 Moclín.

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 adminis-



traciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de gestión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

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

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

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

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

5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación

Con fecha 8 de Agosto de 2016 se aprobó el Decreto 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 Moclín 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 8.800 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:

- I.P.R.E.M. menor a 2,5, se incrementarán de 7.200 euros, hasta un máximo de 8.000€

- I.P.R.E.M. menor de 1,5, se incrementarán de 8.800 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 tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas

residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

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

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

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

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

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

- a) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- b) La mejora de la eficiencia energética. En particular:
 - La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
 - La mejora de la eficiencia energética de las insta-

laciones.

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

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

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

Personas beneficiarias

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

Requisitos y limitaciones

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



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

- a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
- b) Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, o a 36 metros cuadrados, en caso de no establecerse dicho requisito en el mismo.
- c) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva avaladas por el correspondiente informe técnico, que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de la actuación.

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

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

- a) Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente y no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de diez años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.
 - b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud.
5. No será de aplicación la limitación de transmisión es-

tablecida en el apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda

Objeto

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

Selección de actuaciones

1. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del presente Plan.
2. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía.
3. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM.

Ejecución de las actuaciones

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

Financiación

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

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

Para ello, es prioritaria la realización del citado Mapa



Urbano de la Infravivienda del Municipio, y la cuantificación de dichas viviendas.

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

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

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

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

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

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

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

Requisitos y limitaciones

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

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

b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.

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

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

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

f) Habrán de contar con el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refun-



dido 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 viviendas tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resul-

ten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

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

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

- 1º) Los elementos de cimentación y estructura de viviendas unifamiliares.
- 2º) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas unifamiliares.
- 3º) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.

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

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

- 1º) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
- 2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.
- 3º) La incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

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

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

b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubier-



tas, fachadas y medianeras.

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

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

Personas beneficiarias

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

Requisitos y limitaciones

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

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

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

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

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

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

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

3. El presupuesto máximo para cada actuación acogida al Programa será de 16.000 euros, 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 intervenciones 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 es-

tablecida 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 financiará, con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, hasta un 70% del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.1, con una aportación máxima de 10.000 euros por

vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias. Todo ello de acuerdo a las condiciones que se establezcan en las normas de desarrollo del presente Plan.

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

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

Programa de rehabilitación singular

Actuaciones de rehabilitación singular

1. La Consejería competente en materia de vivienda podrá proteger y financiar actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.

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



ayudas.

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 pro-

visión 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 sosteni-

nible 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 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.

Rehabilitación de edificios públicos

Objeto

El programa para la rehabilitación de edificios públicos tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado



interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.

Selección de actuaciones

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

Financiación

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

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

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





6. Colectivos en riesgo de exclusión social

6.1 Introducción

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

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

A pesar de que a lo largo del siglo XX el problema de la vivienda ha sido ampliamente analizado, la realidad de hoy en día muestra que continúa siendo 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 Moclin 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 facilitados por Bienestar Social de Granada, en Moclin actualmente no existen mujeres que han denunciado malos tratos.

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 IECA. Censo de Población y Viviendas 2011, los núcleos monoparentales en los que la mujer es cabeza de familia son 117 en el municipio de Moclin en el 2011.

Según los datos aportados por Bienestar Social de Granada, 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 2007 en Moclin, según el Padrón Municipal de Habitantes, existían 911 personas mayores de 65 años, este número ha ido disminuyendo progresivamente hasta los 884 de 2016. De este colectivo, el 55,43% supera los 75 años de edad, con un saldo de 490 personas en 2016.

Mayores de 65 años:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
911	910	885	905	903	922	910	909	908	884

Mayores de 75 años:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
463	477	460	485	503	531	515	497	497	490

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 disminuyendo 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 22,76% de la población total del

municipio de Moclin.

Según los datos aportados por Bienestar Social de Granada, de los usuarios de su servicio de Moclin, la cifra de mayores de 65 años que viven solos en la actualidad es de 37 personas, es decir, más de un 4,18% de este grupo poblacional.

6.2.4 Menores en situación vulnerable

Según los datos aportados por Bienestar Social de Granada, 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 23 personas.

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 Bienestar Social de Granada, de los usuarios de su servicio, no existen personas sin hogar en el municipio de Moclin.

6.2.6 Desahucios

Según los datos aportados por Bienestar Social, de los usuarios de su servicio, existe 1 persona desahuciada en el municipio de Moclin.

No obstante, se mantendrá un punto de:



Información y asesoramiento en Materia de desahucios.

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

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

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

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

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

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

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

El Sistema prevé el desarrollo de estrategias de ayuda que abarcan los diferentes momentos temporales en relación a la vida de un contrato de hipoteca o alquiler 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 hipoteca, y a partir del principio jurídico "pro consumidor", se intermedia con las entidades financieras para la búsqueda de soluciones que posibiliten el mantenimiento de la vivienda, el reintegro del préstamo o, en todo caso, llegar a la solución menos gravosa para las familias asesorándolas para garantizar las mejores condiciones posibles para la reestructuración de las deudas contraídas y la recomposición de la economía familiar.

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

Qué requisitos se necesitan para acceder

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

6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes

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

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

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 solicitudes pendientes de inscripción en el registro se reparten entre los siguientes grupos:



Grupos de especial protección			
JOV	14	RUP	-
MAY	-	EMI	-
FNM	-	DEP	-
FMP	-	DIS	-
VVG	-	RIE	-
VT	-	CAS	-

En el registro de demandante de Moclin 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 Moclin 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 las solicitudes pendientes de inscribir en el Registro de Demandantes, indican que sólo no existe solicitud 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

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.

Entre los colectivos en riesgo de exclusión social destacan el gran número de personas mayores que viven solas y han demandado algún tipo de ayuda (37 personas), además hay una persona desahuciada que ha solicitado también ayuda.



6.5. Alojamiento transitorios

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, y desarrollados en el Plan de Vivienda establece:

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.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Moclin, no poseen alojamientos transitorios para personas en situación de exclusión social. No obstante, se podrán considerar un número estimado de alojamientos transitorios, teniendo en cuenta los colectivos vulnerables y en riesgo de exclusión social, para garantizarles el derecho a una vivienda digna y adecuada.



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 Moclín. 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 barrios

El municipio de Moclín cuenta con un núcleo principal del mismo nombre y otros seis núcleos: Puerto Lope, Olivares, Tiena, Tózar, Limones y Gumiel. El núcleo de Moclín se ha dividido en diferentes ámbitos según tipología y época de desarrollo urbano para facilitar su análisis: barrio de la Mota, Zona Centro y Zona Nueva.

A continuación se pasa a describir los barrios existentes en el núcleo de Moclín y el resto de anejos del municipio, su estado de conservación y posibles indicadores de vulnerabilidad urbana.

MOCLÍN

Barrio de la Mota

Se corresponde con la zona más antigua del municipio, la parte baja del Castillo y Fortaleza, y en él se encuentra la Iglesia o Santuario del Cristo del Paño y una Casa Religiosa. Forman este barrio las calles del Castillo, San Sebastián, La Plaza de la Mota, Cerrillo y la parte alta

de la calle Granadinos.

Predominan las viviendas de tipología tradicional con dos alturas.

Las calles presentan pendientes muy elevadas, cuya urbanización está realizada en gran parte por adoquines de hormigón y sus aceras no cumplen con las requisitos de accesibilidad.

Respecto al aislamiento, la mayor parte de las viviendas carece de aislamiento térmico y presentan carpinterías antiguas y deterioradas, en algunos casos inexistentes. El vidrio utilizado es simple en la mayoría de los casos. Por lo que la eficiencia energética es inexistente.



Barrio de la Mota.

Zona Centro

Es la zona comercial y tiene como punto de partida La Plaza de España, donde se encuentra situado el Ayuntamiento. Se corresponde con ella las calles Eras, Granadinos, Padre Majón, Real, Esperanza, Yesares Alta y Yesares Baja, Camino Nuevo.

Es una zona formada por viviendas tradicionales, alternando con las de nueva planta, con viviendas características del siglo XIX y de otras épocas.

De morfología igual que los barrios del casco antiguo, manzanas irregulares y calles estrechas adaptadas a la pendiente del terreno con una urbanización deficiente.



Zona Centro

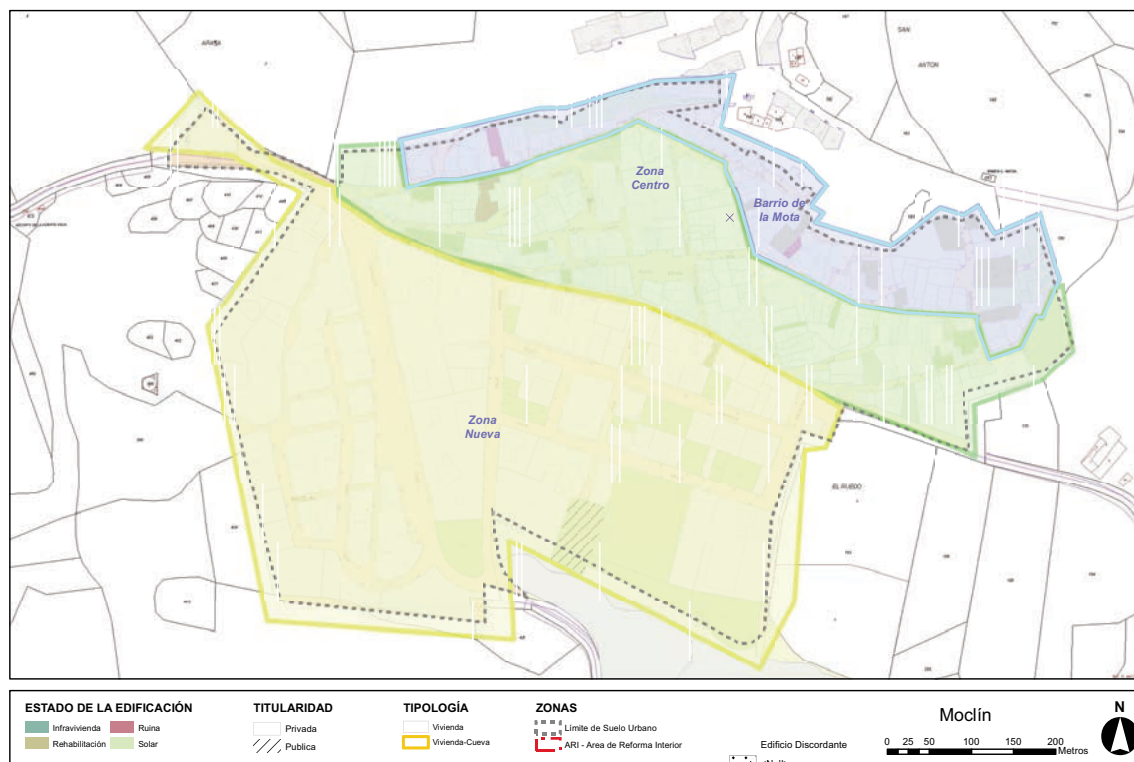
Zona Nueva

Es la zona de nuevos crecimientos que aglutina a las calles Al-Andalus, Moriscos, Ruedo y Hacho.

Las edificaciones son las típicas de los nuevos crecimientos rurales y, en su mayoría, se construyeron aisladas entre sí. En este conjunto se sitúa la Ermita de Nuestra Señora del Rosario y el espacio público de mayor superficie de Moclín: la Plaza de las Flores.

Es una estructura reticular con manzanas lineales al igual que sus calles.

La urbanización se encuentra, por lo general, en buen estado de conservación siendo el vial de dimensiones adecuadas aunque el acerado queda reducido e incluso desaparece en algunas manzanas. Por lo tanto, la accesibilidad peatonal en estas zonas es deficiente.





Zona Nueva

PUERTO LOPE

El núcleo se encuentra asentado en una pequeña vaguada de suave topografía, el núcleo primitivo se sitúa al este de la carretera nacional, a ambos lados de la carretera a Moclín. La trama urbana del núcleo originario no es homogénea con calles relativamente estrechas, de trazado lineal, encuentros no ortogonales y edificaciones de dos alturas.

El resto del casco urbano presenta una estructura distinta, debido al crecimiento de las últimas décadas a

ambos lados de la vía de comunicación, fundamentalmente hacia el oeste. Esta zona presenta una trama ortogonal con calles hasta 10 metros de anchura. Al este, el crecimiento se ha realizado hacia el sur del núcleo urbano primitivo. Esta zona presenta una trama de calles perpendiculares y más amplias, con un tejido urbano más moderno. En su entorno está la urbanización de Montesol.



Puerto Lope

TIENA

Asentado sobre un terreno llano, presenta una estructura irregular y compacta, si bien en su conjunto parece más dispersa que en Moclín y Tózar. El núcleo principal con forma triangular y situado al sur de la carretera, orientado de este a oeste con vértice al oeste.

Presenta una estructura más compacta y una edificación más homogénea. El trazado de sus calles es también irregular, situándose la Iglesia y su plaza en el centro de gravedad de dicho triángulo.

La zona de expansión al noroeste, entre las calles Real y camino de Moclín, atraída por la carretera de Moclín, es de trazado más ortogónico con vías más anchas y asentadas sobre terreno más propicio. Destaca la creación en este ensanche de una urbanización más o menos extensa de viviendas de protección oficial que rompe en gran medida la homogeneidad de las construcciones cercanas a la iglesia. Está situado al sur de la carretera. El trazado de sus calles es muy irregular y son muy estrechas. La zona de expansión es de trazado más perpendicular con vías más anchas. Las viviendas son en su mayoría de nueva construcción, de tipología adosada y aislada.



Puerto Lope



Urbanización Montesol



Tiena_Zona de ensanche



Tiena_casco antiguo

OLIVARES

Su estructura urbana presenta como característica más destacada la dispersión y disgregamiento poblacional en torno a la zona de la vega del Río Velillos, por ambas laderas.

Existen varios núcleos de población, de desigual importancia y tamaño, a parte de los numerosos cortijos que menudean en esta zona, como son Majadillas, el Nacimiento, Yesares, Las Casillas, Patrancas, Callejuela, Cerro Alto, Cerro Bajo y El Batán.

Los espacios intersticiales del tejido urbano así configurado están compuestos por caminos de conexión a lo largo de los cuales se produce la expansión del tejido urbano y la unión de los diferentes núcleos.

Los Yesares, se sitúan al Oeste del Río Velillos, asentado sobre un terreno poco apto con abundantes barrancos. Tiene cierta entidad con dos pequeñas calles irregulares orientadas este-oeste. Predominan edificaciones de una sola altura.

También destacan Patrancas, Cerro Alto, Majadillas y Nacimiento, como agrupaciones de cortijos, con una o dos alturas con edificaciones auxiliares agrícolas.

El núcleo central es Olivares y el Batán, con Las Casillas casi dentro de este núcleo principal.

El núcleo primitivo en el margen derecho del Río Velillos, surge en torno a la Iglesia y al convento hacia la orilla, formándose una calle paralela al río donde la expansión urbana tiene una estructura más ortogonal, en la proximidades del Batán a lo largo del camino de los Yesares, dando lugar a un área coherente de cierta entidad que empieza a consolidarse.

El núcleo está dividido en dos zonas, una nueva y otra de mayor antigüedad. La antigua es la que se corresponde con el núcleo original del siglo XVII, en el margen derecho del Río Velillos dónde se encuentra la Iglesia de La Virgen de Los Remedios. Al otro lado del río, se encuentra la zona de expansión.

La tipología de vivienda existente en la zona antigua es la vivienda tradicional con planta baja o baja más una y en la zona nueva, viviendas aisladas y de gran superficie en parcela.



Olivares_zona nueva.



Olivares_Yesares



Olivares_casco antiguo



Olivares_Majadillas



LIMONES

Se encuentra asentado sobre un terreno de cierta pendiente, limitado a un lado por unos grandes terrenos escarpados y, al otro por terrenos de cultivo extensos en la vega del río Velillos.

Presenta un desarrollo urbano disperso, de carácter lineal a lo largo de la carretera vecinal a Cauro (Calle Real).

La calle principal es la que llega a la Iglesia de San Miguel. El resto de calles son de trazado irregular y estrecho, como la Calle la Cruz o la Calle Nueva.

Las viviendas son de tipología tradicional, con dos alturas sobre rasante y de construcción nueva.

El estado de conservación de los viales es deficiente.

Resaltar las reducidas dimensiones del acerado en gran parte del núcleo, llegando a desaparecer en algunos casos.

Tras la visita realizada al núcleo, al margen de la baja calidad constructiva de la mayoría de las viviendas, se detecta un gran número de ellas en mal estado de conservación.

TÓZAR

El núcleo de población originario está asentado sobre una ladera con pendiente media hacia el sur.

Presenta un tejido urbano compacto adaptado en su morfología al terreno, configurando así una trama de calles de claro origen árabe, de pequeña anchura, trazado irregular y abundantes retranqueos, sobre todo en la zona más alta o barrio Perchel.

La zona más moderna se configura hacia el sur de la calle Real en una pequeña llanura, donde se une una nueva estructura más ortogonal y homogénea. Dicha zona se prolonga por los dos extremos, localizándose dos zonas coherentes en torno a las calles Nueva e Iglesia. La tipología edificatoria es en su mayoría de nueva construcción con dos alturas sobre rasante.

En la zona del casco urbano más antiguo se mantienen algunas edificaciones de tipología tradicional.

El estado de conservación de los viales es deficiente y el acerado prácticamente inexistente en gran parte del núcleo.

GUMIEL

Es un pequeño núcleo de configuración reciente, en lo que hace unas décadas era una cortijada cercana a Limones.

La expansión se ha realizado de forma irregular y no compacta. La edificaciones son de una y dos plantas de altura con construcciones auxiliares agrícolas.



Gumiel



Limones_Calle Nueva



Limones_Callejón Real



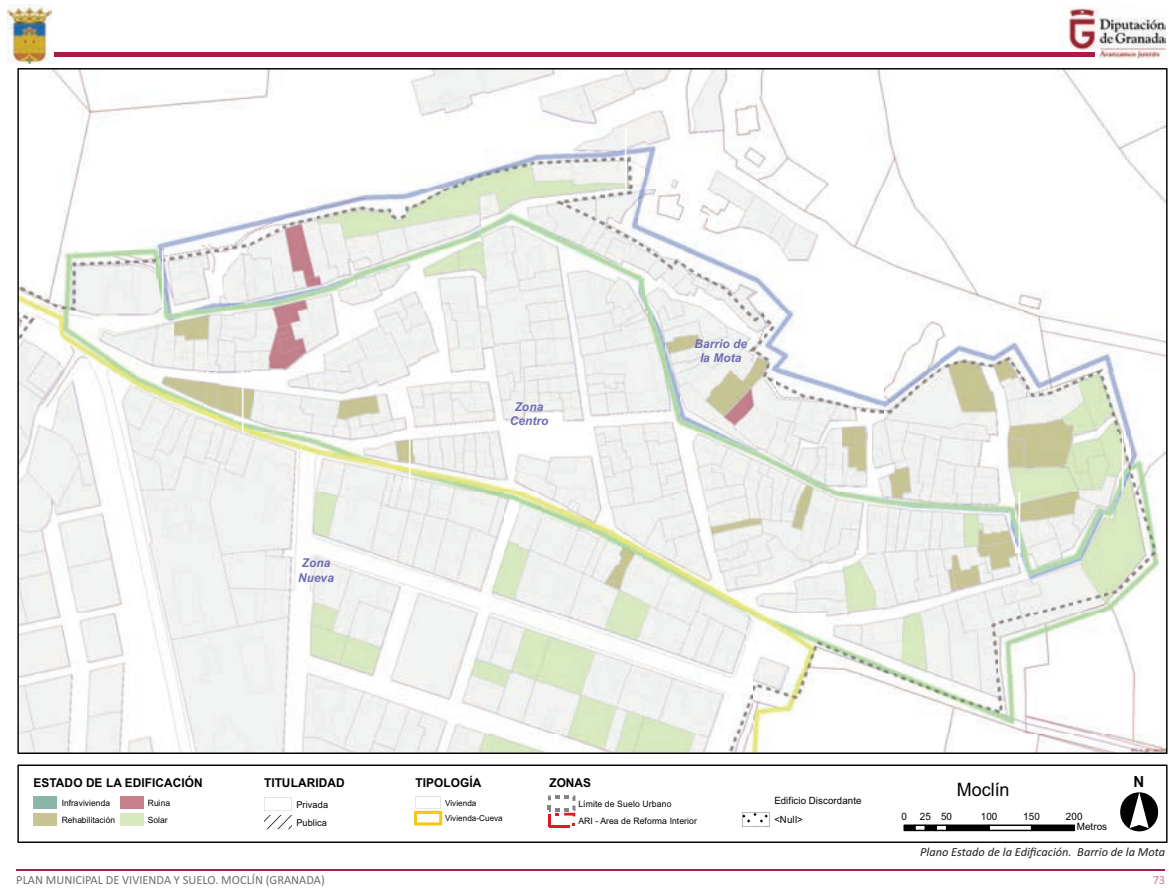
Tózar



Gumiel

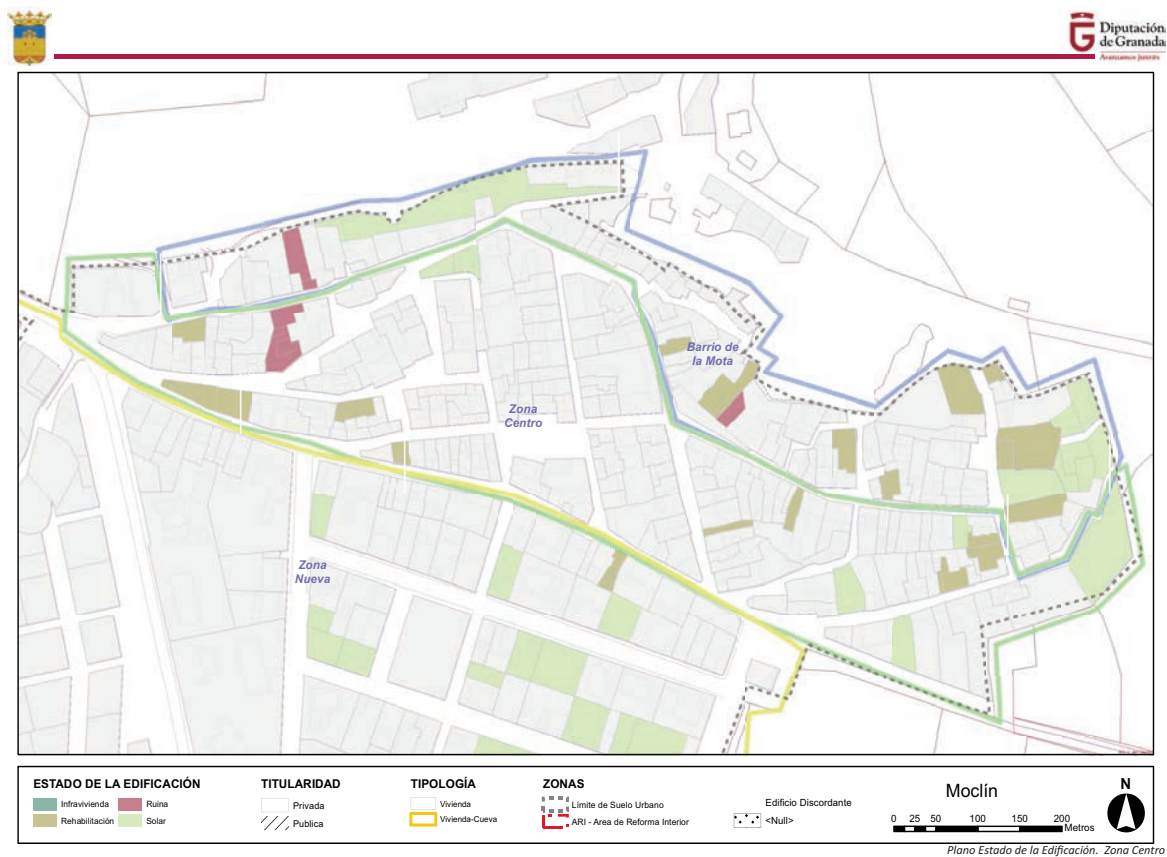


BARRIO DE LA MOTA (MOCLÍN)							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-	-
		Ci. Mota, 0	0432314VG3303B	1208	-	Solar	-
		Ci. Amargura, 10	0731006VG3303B	383	-	Solar	-
		Ci. Amargura, 14	0731015VG3303B	122	-	Solar	-
		Ci. Amargura, 14	0731016VG3303B	125	-	Solar	-
		Ci. Amargura, 14	0731017VG3303B	103	-	Solar	-
		Ci. Amargura, 14	0731018VG3303B	87	-	Solar	-
		Ci. Amargura, 0	0731020VG3303B	201	-	Solar	-
Solares Privados	-	Ci. Amargura, 0	0731021VG3303B	185	-	Solar	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-
Inmuebles Públicos		-	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados		Ci. San Sebastián, 7	0432309VG3303B	209	1	Ruina	-
		Ci. Real, 20	0631302VG3303B	163	1	Rehabilitación	-
		Ci. Real, 40	0632605VG3303B	266	1	Rehabilitación	-
		Ci. Real, 38	0632611VG3303B	91	-	Ruina	-
		Ci. Granadinos, 16	0632613VG3303B	76	1	Rehabilitación	-
		Ci. Amargura, 20	0731001VG3303B	60	1	Rehabilitación	-
		Ci. Amargura, 14	0731004VG3303B	435	1	Rehabilitación	-
		Ci. Amargura, 12	0731005VG3303B	94	1	Rehabilitación	-
		Ci. Amargura, 6	0731008VG3303B	236	1	Rehabilitación	-
		Ci. Amargura, 13	0731704VG3303B	327	1	Rehabilitación	-
		Ci. Real, 12	0731721VG3303B	102	1	Rehabilitación	-



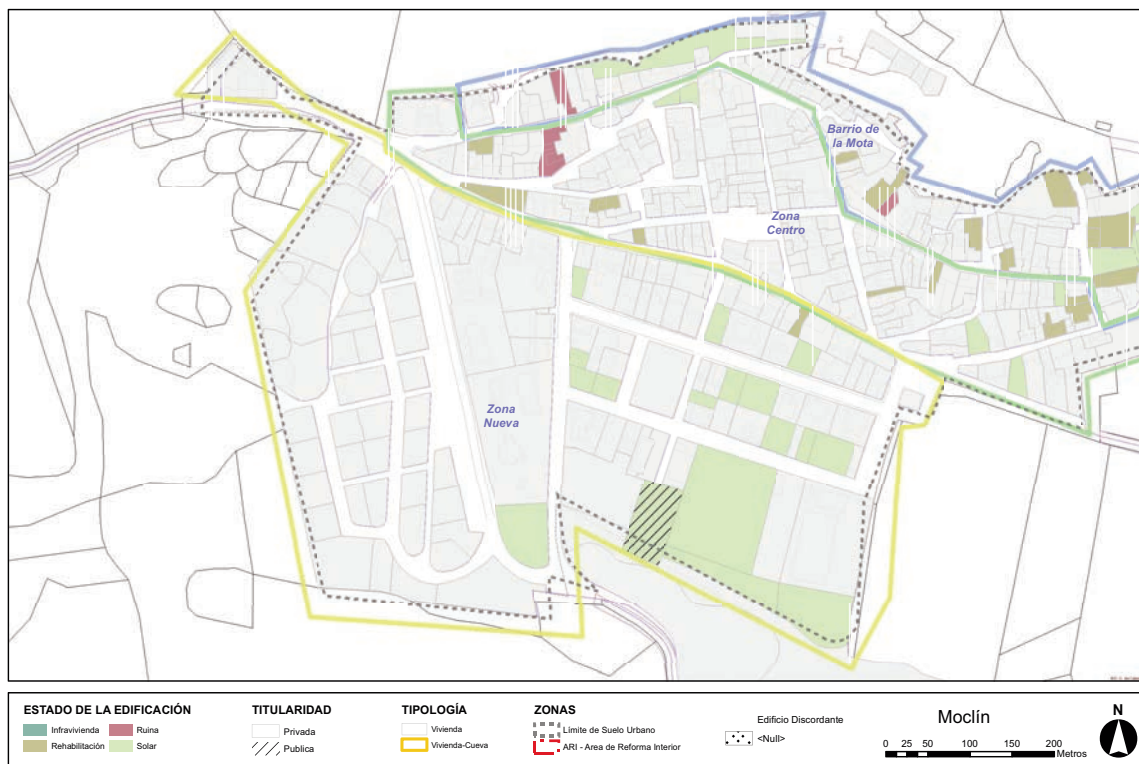
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

ZONA CENTRO (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-
Solares Privados	Cl. Llanete, 10	0731621VG3303B	224	-	Solar	-
	Cl. Llanete, 13	0730803VG3303B	215	-	Solar	-
	Cl. Llanete, 1	0730810VG3303B	743	-	Solar	-
	Cl. Real, 3	0731607VG3303B	92	-	Solar	-
	Cl. Eras, 16	0532601VG3303B	87	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	Cl. Real, 21	0631508VG3303B	80	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real, 66	0431101VG3303A	366	1	Rehabilitación	-
	Cl. Saturia Pardo, 7	0431108VG3303A	130	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real, 53	0431301VG3303A	71	1	Rehabilitación	-
	Cl. Amargura, 5	0731609VG3303B	69	1	Rehabilitación	-
	Cl. Amargura, 3	0731610VG3303B	124	1	Rehabilitación	-
	Cl. Llanete, 8	0731616VG3303B	267	1	-	Construcción paralizada
	Cl. San Sebastián, 6	0432608VG3303B	328	1	Ruina	-
	Bo. Nuevo, 0	0432604VG3303B	124	1	Rehabilitación	-
	Cl. Granadinos, 8	0631517VG3303B	63	1	Rehabilitación	-
	Cl. Llanete, 2	0731612VG3303B	89	1	Rehabilitación	-
	Cl. Llanete, 2	0731613VG3303B	38	1	Rehabilitación	-



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

ZONA NUEVA (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	Cl. Hacho, 1	0529710VG3302G	1.769,25		Solar	Superficie facilitada por el Ayuntamiento
Solares Privados	Cl. Al-Andalus, 8	0530004VG3303B	411	-	Solar	-
	Cl. Al-Andalus, 17	0531512VG3303B	261	-	Solar	-
	Cl. Al-Andalus, 11	0531515VG3303B	222	-	Solar	-
	Cl. Moriscos, 1	0431401VG3303A	142	-	Solar	-
	Cl. Al-Andalus, 6	0530003VG3303B	226	-	Solar	-
	Cl. Hacho, 5	0530010VG3303B	342	-	Solar	-
	Cl. Rodeo, 1	0530014VG3303B	119	-	Solar	-
	Cl. Hacho, 0	0530016VG3303B	150	-	Solar	-
	Cl. Hacho, 9	0530008VG3303B	450	-	Solar	-
	Cr. Tiena, 9	0331415VG3303A	981	-	Solar	-
	Cl. Hacho, 12	0529705VG3302G	3323	-	Solar	-
	Cl. Hacho, 18	0529708VG3302G	1274	-	Solar	-
	Cl. Hacho, 20	0529709VG3302G	818	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	Pz. Flores, 6	0430104VG3303A	194	-	Solar	-
	Cl. Moriscos, 5	0430105VG3303A	101	-	Solar	-
Inmuebles Privados	Cl. Moriscos, 7	0430106VG3303A	194	-	Solar	-
	Cl. Real, 71	0331802VG3303A	285	1	-	Está en ruina pero dentro de la UE-2 en las NNSS
	Cl. Real, 69	0331801VG3303A	155	1	-	Está en ruina pero dentro de UE-2 en las NNSS
	Cl. Esperanza, 9ESPERANZA	0531506VG3303B	94	1	Rehabilitación	-
	Cl. Hacho, 1	0530012VG3303B	234	-	-	Construcción paralizada
	Cl. Moriscos, 11	0529711VG3302G	1680	-	-	Construcción paralizada



Plano Estado de la Edificación. Zona Nueva

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

77



PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-
Solares Privados	Cl. Príncipe AG Puerto Lope, 12	6525113VG2362F	205	-	Solar	-
	Cl. Viñas AG Puerto Lope, 6	6425306VG2362E	973	-	Solar	-
	Cl. Viñas AG Puerto Lope, 2	6425307VG2362E	363	-	Solar	-
	Cl. Príncipe AG Puerto Lope, 15	6525705VG2362F	181	-	Solar	-
	Cl. Canteras AG Puerto Lope, 7	6626706VG2362F	415	-	Solar	-
	Cl. Príncipe AG Puerto Lope, 21	6525002VG2362F	125	-	Solar	-
	CL. E, 8	6525003VG2362F	118	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 8	6526301VG2362F	162	-	Solar	-
	Cl. Viñas AG Puerto Lope, 26	6525005VG2362F	154	-	Solar	-
	Cl. Viñas AG Puerto Lope, 28	6525004VG2362F	151	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 12	6626702VG2362F	220	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 14	6626703VG2362F	220	-	Solar	-
	Cl. Mulhacén AG Puerto Lope, 9	6430002VG2363A	225	-	Solar	-
	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 7	6430004VG2363A	645	-	Solar	-
	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 9	6430011VG2363A	247	-	Solar	-
	Cl. Mulhacén AG Puerto Lope, 13	6430013VG2363A	212	-	Solar	-
	Cl. Pozos AG Puerto Lope, 1	6429423VG2362G	190	-	Solar	-
	Cl. Pozos AG Puerto Lope, 0	6429424VG2362G	187	-	Solar	-
	Cl. Pozos AG Puerto Lope, 1	6429425VG2362G	154	-	Solar	-
	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 19	6429426VG2362G	171	-	Solar	-

78

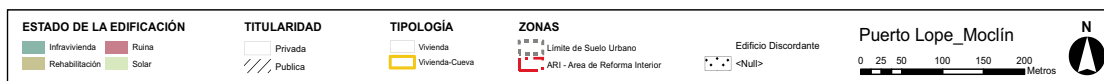
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 134	6422704VG2362A	2493	-	Solar	-
	Cl. Biblioteca, 6	6529514VG2362H	270	-	Solar	-
	Cl. Biblioteca, 8	6529515VG2362H	325	-	Solar	-
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 73	6326013VG2362E	198	-	Solar	-
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 75	6326017VG2362E	149	-	Solar	-
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 75	6326018VG2362E	141	-	Solar	-
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 70	6326306VG2362E	230	-	Solar	-
	Cl. Almendros AG Puerto Lope, 57	6123902VG2362C	3938	-	Solar	-
	Cl. Almendros AG Puerto Lope, 59	6123903VG2362C	2943	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 29	6626111VG2362F	257	-	Solar	-
	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 4	6331306VG2363A	645	-	Solar	-
	Cl. Granada AG Puerto Lope, 13	6323008VG2362C	700	-	Solar	-
	CL. E, 2	6525803VG2362F	241	-	Solar	-
	Cl. Mulhacén AG Puerto Lope, 0	6532026VG2363B	166	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532027VG2363B	260	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532028VG2363B	330	-	Solar	-
	Cl. Mulhacén AG Puerto Lope, 0	6532025VG2363B	164	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532030VG2363B	267	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532029VG2363B	1063	-	Solar	-



PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 42	6329418VG2362G	162	-	Solar	-
	Cl. Alcubilla AG Puerto Lope, 6	6424604VG2362C	688	-	Solar	-
	Cl. Triana AG Puerto Lope, 15	6326716VG2362E	212	-	Solar	-
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 47	6328105VG2362G	184	-	Solar	-
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 47	6328106VG2362G	184	-	Solar	-
	Cl. Almendros AG Puerto Lope, 67	6023304VG2362C	1042	-	Solar	-
	Cl. Triana AG Puerto Lope, 18	6327007VG2362C	218	-	Solar	-
	Cl. Almendros AG Puerto Lope, 38	6023214VG2362C	1003	-	Solar	-
	Cl. Triana AG Puerto Lope, 34	6328511VG2362G	175	-	Solar	-
	Cl. Alameda, 16	6224203VG2362C	269	-	Solar	-
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 101	6324004VG2362C	207	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 13	6626804VG2362F	240	-	Solar	-
	Cl. Maracena AG Puerto Lope, 18	6324804VG2362C	295	-	Solar	-
	Cl. Pozos AG Puerto Lope, 30	6627207VG2362C	344	-	Solar	-
	Cl. Flores, 19	6326709VG2362E	121	-	Solar	-
	Cl. Cervantes AG Puerto Lope, 2	6527316VG2362C	83	-	Solar	-
	Cl. D, 1	6525802VG2362F	128	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 38	6625401VG2362F	154	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 40	6625402VG2362F	154	-	Solar	-



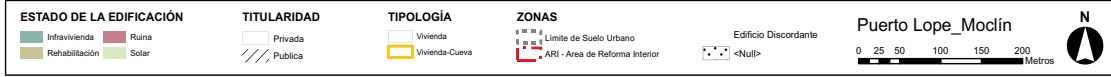
Plano Estado de la Edificación. Puerto Lope (Moclín)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

81



PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Cl. Triana AG Puerto Lope, 5	6326703VG2362E	221	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 6	6526008VG2362F	594	-	Solar	-
	Cl. Príncipe AG Puerto Lope, 10	6525112VG2362F	205	-	Solar	-
	Cl. San Juan AG Puerto Lope, 15	6526002VG2362F	203	-	Solar	-
	Cl. San Juan AG Puerto Lope, 0	6526009VG2362F	150	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532039VG2363B	465	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532032VG2363B	232	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532033VG2363B	308	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532034VG2363B	299	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532035VG2363B	290	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532036VG2363B	302	-	Solar	-
	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532037VG2363B	260	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	Tn. Era de las Ánimas, 0	6532038VG2363B	209	-	Solar	-
	Cl. Esperanza AG Puerto Lope, 25	6626113VG2362F	355	-	Solar	-
Inmuebles Privados	Cl. Pablo Picasso AG Puerto Lope, 8	6626110VG2362F	334	-	Solar	-
	Cl. Maracena AG Puerto Lope, 2	6325701VG2362E	325	1	Rehabilitación	-
	Cl. Príncipe AG Puerto Lope, 9	6525702VG2362F	415	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Alta AG Puerto Lope, 5	6528106VG2362H	498	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Pozos AG Puerto Lope, 21	6528112VG2362H	217	1	Rehabilitación	-
	Cl. Pozos AG Puerto Lope, 24	6528404VG2362H	234	1	Rehabilitación	-



PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Inmuebles Privados	Cl. Pozos AG Puerto Lope, 28	6528407VG2362H	283	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Rosa AG Puerto Lope, 2	6626802VG2362F	108	1	Rehabilitación	-
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 92	6324405VG2362C	130	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 92	6324402VG2362C	132	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Félix R. Fuente AG Puerto Lope, 94	6324403VG2362C	132	1	-	Construcción paralizada
	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 106	6424805VG2362C	122	1	Rehabilitación	-
	Cl. Rosa AG Puerto Lope, 4	6626803VG2362F	89	1	Rehabilitación	-
	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 56	6328402VG2362G	240	1	Rehabilitación	-
	Cl. Viñas AG Puerto Lope, 25	6524407VG2362D	241	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Viñas AG Puerto Lope, 27	6524408VG2362D	293	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Maracena AG Puerto Lope, 10	6325602VG2362E	186	1	Rehabilitación	-
	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 33	6427111VG2362C	141	1	Rehabilitación	-
	Cl. Flores, 3	6326311VG2362E	95	1	Rehabilitación	-
	Av. Andalucía AG Puerto Lope, 61	6425202VG2362E	531	1	Rehabilitación	-



URB. MONTESOL_PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	Ur. Montesol, 2	5551002VG2355B	7.872	-	Solar	2.500 m2 pertenecen al Patrimonio del Suelo
	Ur. Montesol, 8	5648928VG2354G	827	-	Solar	-
Solares Privados	Ur. Montesol, 4	5548003VG2354H	955	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 6	5548005VG2354H	1005	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 71	5548007VG2354H	462	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 8	5548009VG2354H	739	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 9	5548010VG2354H	859	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 10	5548011VG2354H	872	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 121	5548012VG2354H	424	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 15	5647020VG2354F	525	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 14	5647021VG2354F	538	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 13	5647022VG2354F	908	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 12	5647023VG2354F	619	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 11	5647024VG2354F	572	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 10	5647025VG2354F	552	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 82	5647027VG2354F	381	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 81	5647028VG2354F	486	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 6	5647032VG2354F	711	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 1	5348601VG2354G	595	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 1	5348602VG2354G	882	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 1213	5548026VG2354H	331	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 122	5548013VG2354H	214	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 141	5548015VG2354H	795	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 3	5647004VG2354F	1183	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 4	5647005VG2354F	1121	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 2	5647041VG2354F	997	-	Solar	-

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

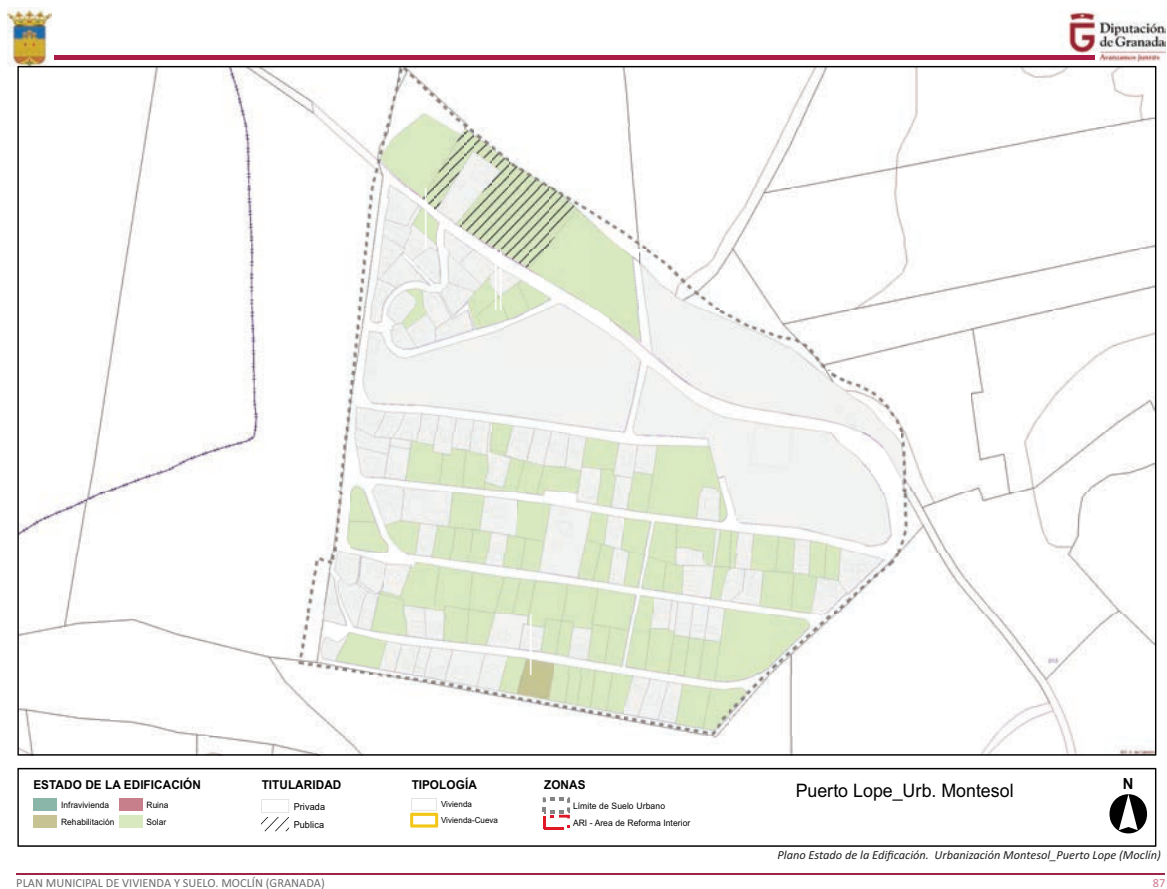
85



URB. MONTESOL_PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Ur. Montesol, 5	5647033VG2354F	531	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 10	5648902VG2354G	3696	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 4	5350403VG2355A	425	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 8	5648905VG2354G	477	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 15	5450004VG3323F	410	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 16	5450005VG3323F	495	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 11	5450007VG3323F	595	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 9	5648904VG2354G	701	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 1	5551001VG2355B	3328	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 2	5546902VG2354F	1112	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 7	5546909VG2354F	604	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 9	5546911VG2354F	518	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 10	5546912VG2354F	400	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 101	5546913VG2354F	478	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 102	5546914VG2354F	561	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 41	5648911VG2354G	693	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 3	5648912VG2354G	1079	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 142	5548016VG2354H	521	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 16	5548023VG2354H	987	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 111	5548028VG2354H	452	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 11	5548029VG2354H	558	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 1011	5548030VG2354H	449	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 9	5548032VG2354H	455	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 4	5551004VG2355B	6222	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 17	5450006VG3323F	478	-	Solar	-

86

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



URB. MONTESOL_PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Ur. Montesol, 8	5548033VG2354H	547	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 5	5647006VG2354F	943	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 6	5647007VG2354F	542	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 62	5647008VG2354F	506	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 7	5647009VG2354F	1227	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 8	5647010VG2354F	1085	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 9	5647011VG2354F	1240	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 10	5647012VG2354F	501	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 15	5647018VG2354F	4056	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 16	5647019VG2354F	565	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 103	5546915VG2354F	654	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 152	5548019VG2354H	423	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 162	5548022VG2354H	708	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 151	5548018VG2354H	463	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 16	5546919VG2354F	983	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 14	5546920VG2354F	983	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 91	5450012VG3323F	393	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 42	5648910VG2354G	679	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 5	5648923VG2354G	451	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 7	5648907VG2354G	859	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 6	5648908VG2354G	577	-	Solar	-
	-	5648933VG2354G	-	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 7	5548035VG2354H	529	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 71	5548034VG2354H	526	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 2	5548041VG2354H	710	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 32	5548039VG2354H	529	-	Solar	-



URB. MONTESOL_PUERTO LOPE (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Ur. Montesol, 4	5548038VG2354H	528	-	Solar	-
	Ur. Montesol, 5	5548037VG2354H	528	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	Ur. Montesol, 8	5546910VG2354F	1016	1	Rehabilitación	-



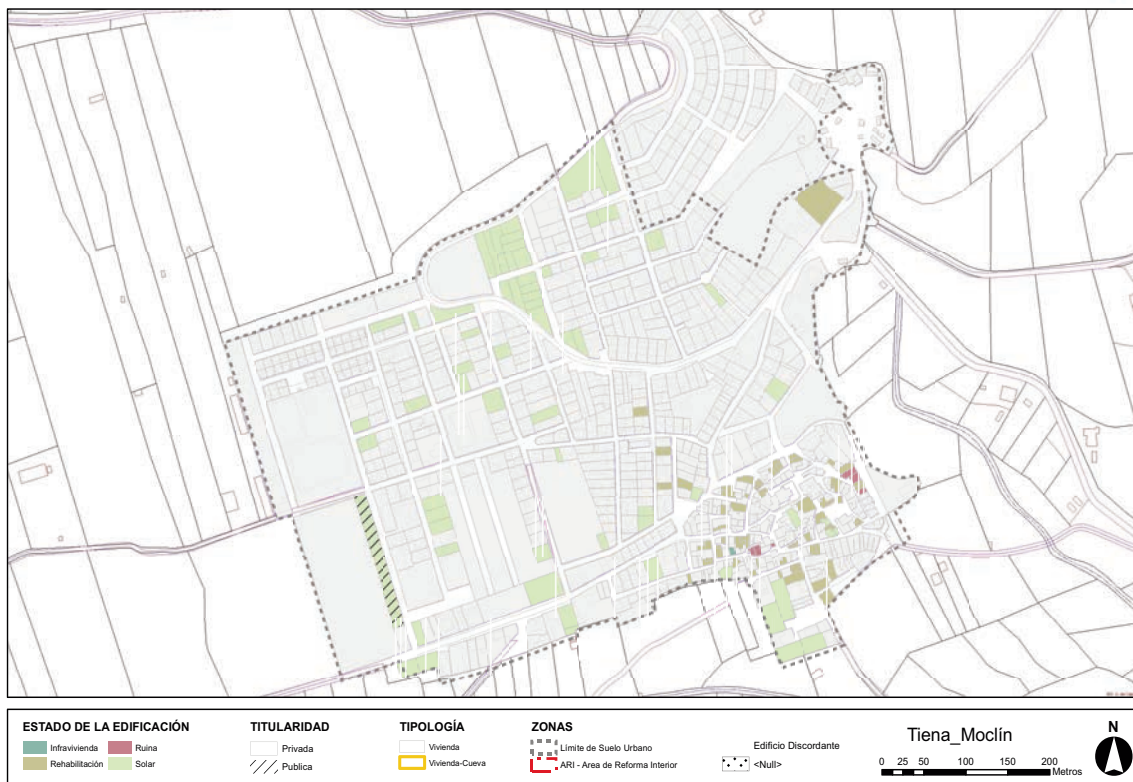
TIENA (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	Av. Andalucía AG Tiena, 31B	0007023VG3300E	2025	-	Solar	1.303,62 m2 son propiedad del Ayuntamiento
Solares Privados	Cl. Iglesia AG Tiena, 6	0508325VG3300H	185	-	Solar	-
	Cl. Sierra Nevada AG Tiena, 2	0312502VG3301B	202	-	Solar	-
	Cl. Sierra Nevada AG Tiena, 4	0312503VG3301B	191	-	Solar	-
	Cl. Nueva AG Puerto Lope, 36	0312603VG3301B	1835	-	Solar	-
	Cl. Sierra Nevada AG Tiena, 1	0312604VG3301B	1008	-	Solar	-
	Cl. Juventud AG Tiena, 14	0010309VG3301A	280	-	Solar	-
	Cl. Giralda AG Tiena, 7	0108203VG3300G	384	-	Solar	-
	Cl. Giralda AG Tiena, 9	0108204VG3300G	380	-	Solar	-
	Cl. Giralda AG Tiena, 11	0108205VG3300G	373	-	Solar	-
	Cl. Mezquita AG Tiena, 8	0110704VG3301A	394	-	Solar	-
	Cl. Alhambra AG Tiena, 3	0109701VG3300G	334	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 113	0207707VG3300G	423	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 115	0207708VG3300G	400	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 80	0207801VG3300G	288	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 68	0207807VG3300G	1124	-	Solar	-
	Cl. García Lorca AG Tiena, 3	0210405VG3301A	390	-	Solar	-
	Cl. Pablo Neruda AG Tiena, 6	0311201VG3301A	239	-	Solar	-
	Cl. Águila AG Tiena, 34	0209511VG3300G	342	-	Solar	-
	Cl. Águila AG Tiena, 10	0209802VG3300G	506	-	Solar	-
	Cl. Juventud AG Tiena, 8	0210708VG3301A	253	-	Solar	-
	Cl. Maestranza AG Tiena, 2	0210709VG3301A	263	-	Solar	-
	Av. Andalucía AG Tiena, 15	0309503VG3300G	100	-	Solar	-
	Cl. Parras AG Tiena, 4	0309517VG3300G	166	-	Solar	-
	Cl. Eras AG Tiena, 13	0407214VG3300G	91	-	Solar	-



TIENA (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Cl. Cierzo AG Tiena, 4	0407220VG3300G	94	-	Solar	-
	Cl. Pablo Neruda AG Tiena, 2	0311702VG3301A	144	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 85	0408705VG3300G	423	-	Solar	-
	Cl. Arco AG Tiena, 6	0608802VG3300H	56	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 20	0608804VG3300H	28	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 22	0608805VG3300H	75	-	Solar	-
	Cl. Escuelas AG Tiena, 1	0409709VG3300G	187	-	Solar	-
	Cl. Escuelas AG Tiena, 1	0409710VG3300G	253	-	Solar	-
	Cl. Pablo Neruda AG Tiena, 12	0512701VG3301B	414	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 99	0207304VG3300G	439	-	Solar	-
	Cl. Real AG Tiena, 99	0207305VG3300G	105	-	Solar	-
	Cl. Fuente, 1	0409310VG3300G	174	-	Solar	-
	Cl. Giralda AG Tiena, 15	0108207VG3300G	299	-	Solar	-
	Cl. Generalife, 11	0110309VG3301A	165	-	Solar	-
	Cl. Águila AG Tiena, 3	0210007VG3301A	271	-	Solar	-
	Cl. Pablo Iglesias AG Tiena, 22	0411405VG3301A	263	-	Solar	-
	Cl. Mariana Pineda, 1	0210106VG3301A	270	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 1	0210107VG3301A	400	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 1	0210108VG3301A	200	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 1	0210109VG3301A	202	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 54	0210301VG3301A	242	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 52	0210302VG3301A	361	-	Solar	-
	Cl. Mariana Pineda, 1	0210303VG3301A	252	-	Solar	-
	Cl. Mariana Pineda, 1	0210304VG3301A	205	-	Solar	-
	Cl. Mariana Pineda, 1	0210305VG3301A	205	-	Solar	-
	Cl. Mariana Pineda, 1	0210306VG3301A	205	-	Solar	-



TIENA (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Cl. Moclin AG Tiena, 50	0210307VG3301A	450	-	Solar	-
	Cl. Mariana Pineda, 1	0210105VG3301A	270	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 68	0210101VG3301A	551	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 66	0210102VG3301A	443	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 64	0210103VG3301A	344	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 62	0210104VG3301A	315	-	Solar	-
	Cl. Sierra Nevada AG Tiena, 6	0312509VG3301B	178	-	Solar	-
	Cl. Águila AG Tiena, 2	0210702VG3301A	171	-	Solar	-
	Cl. Generalife, 2	0110802VG3301A	401	-	Solar	-
	Cl. Fuente, 34	0509104VG3300H	429	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 48	0311712VG3301A	301	-	Solar	-
	Cl. Mariana Pineda, 2	0311713VG3301A	230	-	Solar	-
	Cl. Moclin AG Tiena, 0	0110901VG3301A	592	-	Solar	-
	Cl. Romereo AG Tiena, 7	0507122VG3300G	683	-	Solar	-
	Cl. Culantrillo AG Tiena, 1	0507119VG3300G	530	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	Cl. Iglesia AG Tiena, 10	0508327VG3300H	47	1	Rehabilitación	-
	Cl. Tomillo AG Tiena, 6	0509301VG3300H	55	1	Rehabilitación	-
	Cl. Tomillo AG Tiena, 4	0509302VG3300H	59	1	Rehabilitación	-
	Cl. Hervabuena AG Tiena, 12	0509501VG3300H	51	1	Rehabilitación	-
	Cl. Laurel AG Tiena, 3	0509502VG3300H	32	1	Rehabilitación	-
	Cl. Naranjos, 13	0509601VG3300H	130	1	Rehabilitación	-
	Cl. Naranjos, 9	0509603VG3300H	20	1	Rehabilitación	-
Inmuebles Privados	Cl. Naranjos, 5	0509605VG3300H	156	1	Rehabilitación	-
	-	-	-	-	-	-



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

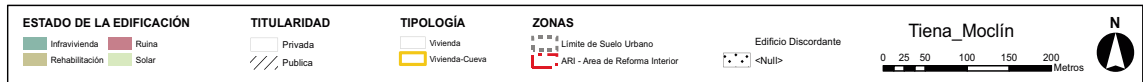
93



TIENA (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Inmuebles Privados	Cl. Olivo, 11	0509612VG3300H	17	1	Rehabilitación	-
	Cl. Olivo, 9	0509613VG3300H	66	1	Rehabilitación	-
	Cl. Pilar AG Tiena, 4	0509624VG3300H	82	1	Rehabilitación	-
	Cl. Agua AG Tiena, 3	0509625VG3300H	47	1	Rehabilitación	-
	Cl. Pilar AG Tiena, 2	0509627VG3300H	41	1	Rehabilitación	-
	Cl. Águila AG Tiena, 1	0210008VG3301A	251	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Giralda AG Tiena, 5	0109106VG3300G	168	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Águila AG Tiena, 4	0210703VG3301A	298	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Águila AG Tiena, 8	0210705VG3301A	301	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Real AG Tiena, 70	0207806VG3300G	540	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Romero AG Tiena, 3	0507104VG3300G	45	1	Rehabilitación	-
	Cl. Granada AG Tiena, 2	0507106VG3300G	116	1	Rehabilitación	-
	Cl. Granada AG Tiena, 4	0507107VG3300G	230	1	Rehabilitación	-
	Cl. Escuelas AG Tiena, 21	0310407VG3301A	184	1	Rehabilitación	-
	Cl. Arco AG Tiena, 3	0508304VG3300H	101	1	Rehabilitación	-
	Cl. Iglesia AG Tiena, 12	0508306VG3300H	220	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 26	0508310VG3300H	72	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 28	0508313VG3300H	20	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 28	0508314VG3300H	39	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 51	0608003VG3300H	85	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 49	0608004VG3300H	55	1	Rehabilitación	-
	Cl. Eras AG Tiena, 23	0407207VG3300G	48	1	Rehabilitación	-
	Cl. Eras AG Tiena, 11	0407215VG3300G	69	1	Rehabilitación	-
	Cl. Pablo Iglesias AG Tiena, 1	0311308VG3301A	246	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Escuelas Viejas AG Tiena, 2	0608021VG3300H	193	1	Rehabilitación	-
	Cl. Granada AG Tiena, 9	0608022VG3300H	209	1	Rehabilitación	-

94

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

Plano Estado de la Edificación. Tiena (Moclín) 95



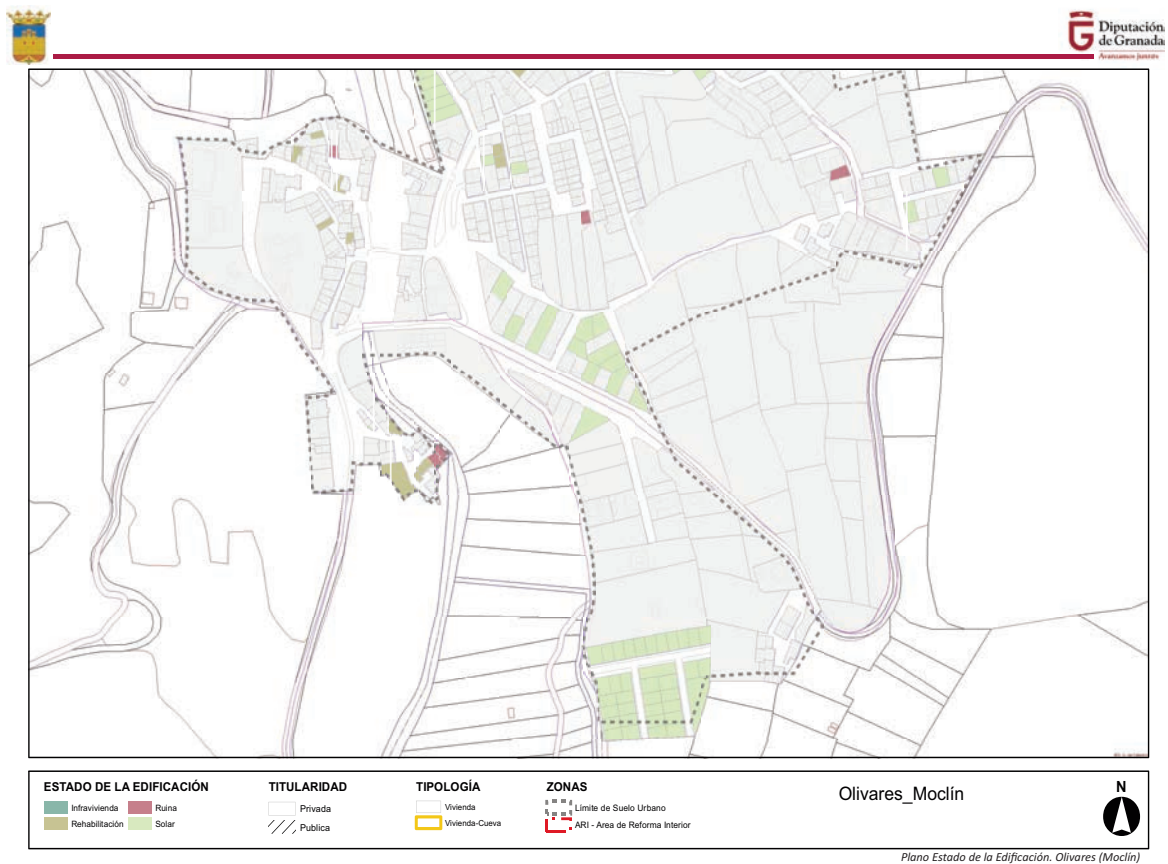
TIENA (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Inmuebles Privados	Cl. Real AG Tiena, 16	0608104VG3300H	58	1	Rehabilitación	-
	Cl. Celindos AG Tiena, 1	0408304VG3300G	25	1	Rehabilitación	-
	Cl. Eras AG Tiena, 16	0408305VG3300G	58	1	Rehabilitación	-
	Cl. Sevilla AG Tiena, 19	0409002VG3300G	172	1	Rehabilitación	-
	Cl. Arco AG Tiena, 4	0608801VG3300H	120	1	Rehabilitación	-
	Cl. Arco AG Tiena, 8	0608803VG3300H	50	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 9	0609007VG3300H	127	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 11	0609008VG3300H	135	1	Ruina	-
	Cl. Real AG Tiena, 13	0609009VG3300H	111	-	Ruina	-
	Cl. Real AG Tiena, 15	0609010VG3300H	53	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 17	0609011VG3300H	49	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 19	0609012VG3300H	68	-	Ruina	-
	Cl. Real AG Tiena, 5	0609005VG3300H	44	1	Rehabilitación	-
	Cl. Arco AG Tiena, 5	0609501VG3300H	46	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 2	0609602VG3300H	66	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 4	0609603VG3300H	92	1	Rehabilitación	-
	Cl. Eras AG Tiena, 2	0508002VG3300H	15	1	Ruina	-
	Cl. Eras AG Tiena, 3	0508004VG3300H	78	1	Ruina	-
	Cl. Eras AG Tiena, 5	0508005VG3300H	45	1	Ruina	-
	CL. Parque AG Tiena, 1	0511007VG3301B	1626	1	Rehabilitación	-
	Cl. Romero AG Tiena, 2	0508510VG3300H	50	1	Rehabilitación	-
	Cl. Romero AG Tiena, 8	0508513VG3300H	43	1	Rehabilitación	-
	Cl. Celindos AG Tiena, 4	0508702VG3300H	37	1	Rehabilitación	-
	Cl. Fuente, 15	0510711VG3301B	155	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Celindos AG Tiena, 5	0408302VG3300G	112	1	Rehabilitación	-
	Cl. Sevilla AG Tiena, 2	0409312VG3300G	183	1	Rehabilitación	-



TIENA (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Inmuebles Privados	Cl. Eras AG Tiena, 5	0508503VG3300H	25	1	Rehabilitación	-
	Cl. Generalife, 11	0110308VG3301A	332	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Sevilla AG Tiena, 3	0409008VG3300G	137	1	Rehabilitación	-
	Cl. Hiervabuena AG Tiena, 1	0508202VG3300H	67	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 75	0508705VG3300H	123	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 73	0508706VG3300H	22	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Tiena, 71	0508707VG3300H	78	1	Rehabilitación	-
	Cl. Escuelas Viejas AG Tiena, 1	0608027VG3300H	209	1	Rehabilitación	-
	Cl. Celindos AG Tiena, 2	0508714VG3300H	82	1	Rehabilitación	-
	Cl. Celindos AG Tiena, 2	0508715VG3300H	16	1	Rehabilitación	-
	Cl. Olivo, 4	0508802VG3300H	73	1	Rehabilitación	-
	Cl. Hiervabuena AG Tiena, 6	0509002VG3300H	79	1	Rehabilitación	-
	Cl. Juventud AG Tiena, 10	0110306VG3301A	343	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Hiervabuena AG Tiena, 2	0509003VG3300H	32	1	Rehabilitación	-
	Cl. Hiervabuena AG Tiena, 4	0509005VG3300H	34	1	Rehabilitación	-
	Cl. Hiervabuena AG Tiena, 8	0509006VG3300H	62	1	Rehabilitación	-
	Cl. Fuente, 18	0509106VG3300H	545	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Fuente, 16	0509107VG3300H	409	1	-	Construcción paralizada



OLIVARES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-
Solares Privados	Cr. Colomera, 17	2320709VG3321G	215	-	Solar	-
	Cl. Molinillo AG Olivares, 0	2222814VG3322B	295	-	Solar	-
	Cl. Molinillo AG Olivares, 0	2222810VG3322B	177	-	Solar	-
	Cl. Molinillo AG Olivares, 0	2222811VG3322B	208	-	Solar	-
	Cl. Molinillo AG Olivares, 0	2222813VG3322B	262	-	Solar	-
	Cl. Molinillo AG Olivares, 0	2222812VG3322B	235	-	Solar	-
	Cl. Molinillo AG Olivares, 26	2123208VG3322C	465	-	Solar	-
	Cl. Molinillo AG Olivares, 26	2123209VG3322C	1195	-	Solar	-
	Cl. Casillas, 20	2423512VG3322C	47	-	Solar	-
	Cl. León Felipe AG Olivares, 1	2223416VG3322C	158	-	Solar	-
	Cr. Colomera, 10	2319705VG3321G	423	-	Solar	-
	Cl. Casillas, 24	2423405VG3322C	291	-	Solar	-
	Cl. Discordia AG Olivares, 8	2423504VG3322C	120	-	Solar	-
	Cl. Casillas, 18	2423506VG3322C	145	-	Solar	-
	Cl. Nueva AG Olivares, 9	2322705VG3322B	151	-	Solar	-
	Cr. Colomera, 25	2320705VG3321G	209	-	Solar	-
	Cr. Colomera, 37	2320704VG3321G	245	-	Solar	-
	Cl. León Felipe AG Olivares, 18	2423902VG3322C	368	-	Solar	-
	Cl. León Felipe AG Olivares, 16	2423903VG3322C	172	-	Solar	-
	Pz. Naranjal AG Olivares, 8	2424904VG3322C	460	-	Solar	-
	Cl. Manuel Azada AG Olivares, 2	2220210VG3322A	282	-	Solar	-
	Cl. Gracia AG Olivares, 4	2423919VG3322C	550	-	Solar	-
	Cl. Blas Infante AG Olivares, 0	2120504VG3322A	7	-	Solar	-



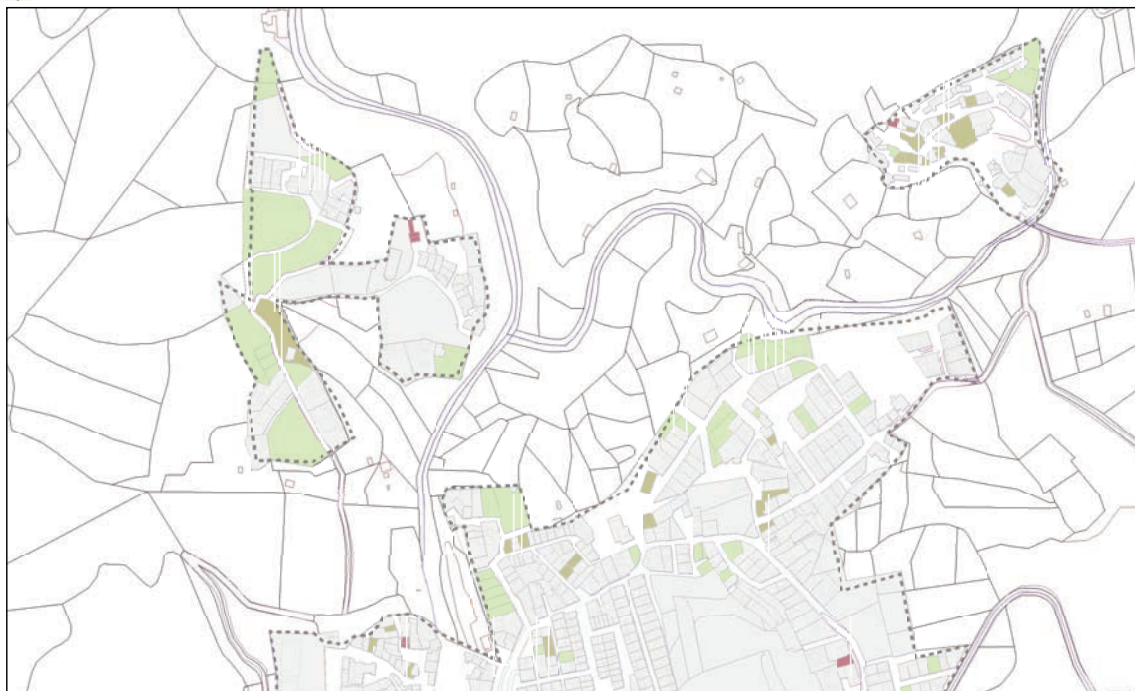
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

99

OLIVARES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Bo. UE-17, 5	2417020VG3321G	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 6	2417019VG3321G	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 7	2417018VG3321G	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 8	2417017VG3321G	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 16	2316605VG3321E	208	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 17	2316606VG3321E	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 18	2316607VG3321E	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 15	2316604VG3321E	161	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 14	2316603VG3321E	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 13	2316602VG3321E	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 12	2316601VG3321E	161	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 19	2316608VG3321E	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 20	2316609VG3321E	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 21	2316610VG3321E	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 22	2316611VG3321E	192	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 0	2317606VG3321E	330	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 27	2317605VG3321E	213	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 26	2317604VG3321E	165	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 25	2317603VG3321E	165	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 24	2317602VG3321E	165	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 23	2317601VG3321E	165	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 28	2317607VG3321E	214	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 29	2317608VG3321E	165	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 30	2317609VG3321E	165	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 31	2317610VG3321E	165	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 32	2317611VG3321E	199	-	Solar	-

100

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

Infravivienda Ruina
Rehabilitación Solar

TITULARIDAD

Privada
Pública

TIPOLOGÍA

Vivienda
Vivienda-Cueva

ZONAS

Límite de Suelo Urbano
ARI - Área de Reforma Interior

Olivares_Moclín

N



Plano Estado de la Edificación. Olivares (Moclín)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

101



OLIVARES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Cl. Restinga, 17	2222408VG3322B	95	-	Solar	-
	Cr. Colomera, 31	2320701VG3321G	231	-	Solar	-
	Cr. Colomera, 29	2320713VG3321G	285	-	Solar	-
	Cr. Colomera, 27	2320712VG3321G	215	-	Solar	-
	Cr. Colomera, 35	2320703VG3321G	300	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 35	2417601VG3321E	645	-	Solar	-
	Cl. Casillas, 65	2523906VG3322D	316	-	Solar	-
	Cl. Casillas, 47	2624804VG3322D	270	-	Solar	-
	Cl. Gracia AG Olivares, 3	2524702VG3322D	63	-	Solar	-
	Pz. Flores AG Olivares, 5	2220209VG3322A	258	-	Solar	-
	Pz. Naranjal AG Olivares, 0	2424912VG3322C	331	-	Solar	-
	Pz. Naranjal AG Olivares, 3	2424901VG3322C	309	-	Solar	-
	Pz. Naranjal AG Olivares, 6	2424902VG3322C	458	-	Solar	-
	Pz. Flores AG Olivares, 9	2220202VG3322A	530	-	Solar	-
	Cr. Colomera, 21	2320707VG3321G	324	-	Solar	-
	Cl. León Felipe AG Olivares, 13	2423915VG3322C	291	-	Solar	-
	Cl. León Felipe AG Olivares, 11	2423914VG3322C	202	-	Solar	-
	Cl. Casillas, 22	2423510VG3322C	161	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 11	2417014VG3321G	175	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 10	2417015VG3321G	156	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 9	2417016VG3321G	159	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 1	2417024VG3321G	201	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 2	2417023VG3321G	161	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 3	2417022VG3321G	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 4	2417021VG3321G	160	-	Solar	-
	Bo. UE-17, 33	2417602VG3321E	196	-	Solar	-

102

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



OLIVARES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Bo. UE-17, 34	2417603VG3321E	175	-	Solar	-
	Cl. Chaparra, 2	2621908VG3322B	175	-	Solar	-
	Cl. Chaparra, 7	2621911VG3322B	213	-	Solar	-
	Cl. Cerro Alto, 11	1927404VG3312B	3797	-	Solar	-
	Cl. Cerro Alto, 16	2026110VG3322E	586	-	Solar	-
	Cl. Cerro Alto, 15	2026111VG3322E	388	-	Solar	-
	Cl. Cerro Alto, 13	2026113VG3322E	703	-	Solar	-
	Cl. Cerro Alto, 12	2026114VG3322E	2811	-	Solar	-
	Tn. Paraje Plantonal, 0	1924607VG3312D	2697	-	Solar	-
	Tn. Paraje El Prado, 0	1924403VG3312D	405	-	Solar	-
	Bo. Los Martínez AG Olivares, 0	2125005VG3322C	930	-	Solar	-
	Tn. Paraje Plantonal, 0	1924602VG3312D	1837	-	Solar	-
	Tn. Paraje Plantonal, 0	1924608VG3312D	203	-	Solar	-
	Tn. Paraje Plantonal, 2	1924609VG3312D	191	-	Solar	-
	Tn. Paraje Plantonal, 0	1924610VG3312D	176	-	Solar	-
	Pz. Naranjal AG Olivares, 9	2424905VG3322C	574	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	Cl. Blas Infante AG Olivares, 21	2219702VG3321G	108	1	Ruina	-
	Cl. Blas Infante AG Olivares, 20	2219703VG3321G	54	1	Rehabilitación	-
	Cl. Andalucía AG Olivares, 38	2522402VG3322B	159	1	Ruina	-
	Cl. San Antonio AG Olivares, 1	2223001VG3322C	106	1	Rehabilitación	-
	Cl. Andalucía AG Olivares, 7	2523806VG3322D	216	1	Rehabilitación	-
	Cl. Cine, 6	2223413VG3322C	132	1	Rehabilitación	-
	Cl. León Felipe AG Olivares, 4	2323201VG3322C	225	1	Rehabilitación	-



OLIVARES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Inmuebles Privados	Cl. Blas Infante AG Olivares, 22	2219701VG3321G	88	1	Ruina	-
	Cl. Blas Infante AG Olivares, 19	2219705VG3321G	92	1	Rehabilitación	-
	Cl. Antonio Machado AG Olivares, 9	2021308VG3322A	81	1	Rehabilitación	-
	Cl. Convento, 3	2021803VG3322A	66	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Blas Infante AG Olivares, 9	2120007VG3322A	115	1	Rehabilitación	-
	Cl. Rafael Alberti AG Olivares, 24	2122002VG3322B	95	1	Ruina	-
	Cl. Rafael Alberti AG Olivares, 35	2122602VG3322B	64	1	Rehabilitación	-
	Cl. Iglesia, 2	2122608VG3322B	82	1	Rehabilitación	-
	Cl. Casillas, 34	2523004VG3322D	55	1	Rehabilitación	-
	Cl. Casillas, 32	2523005VG3322D	49	1	Rehabilitación	-
	Cl. Antonio Machado AG Olivares, 2	2122111VG3322B	73	1	Rehabilitación	-
	Cl. Iglesia, 16	2122617VG3322B	128	1	-	Construcción paralizada
	Cl. San Antonio AG Olivares, 1	2223003VG3322C	146	1	Rehabilitación	-
	Cl. San Antonio AG Olivares, 16	2223405VG3322C	126	1	Rehabilitación	-
	Cl. León Felipe AG Olivares, 3	2323306VG3322C	164	1	Rehabilitación	-
	Cl. Nueva AG Olivares, 8	2222402VG3322B	106	1	Rehabilitación	-
	Cl. Nueva AG Olivares, 10	2222403VG3322B	104	1	Rehabilitación	-
	Cl. Gracia AG Olivares, 9	2524705VG3322D	76	1	Rehabilitación	-
	Cl. Huertecilla, 3	2322517VG3322B	88	1	Ruina	-
	Cl. Molinillo AG Olivares, 34	2123205VG3322C	73	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Andalucía AG Olivares, 9	2523805VG3322D	122	1	Rehabilitación	-
	Cl. Blas Infante AG Olivares, 14	2119306VG3321G	496	1	Rehabilitación	-
	Cl. Cerro Bajo, 14	2126001VG3322E	175	1	Ruina	-
	Tn. Paraje El Prado, 0	1924401VG3312D	1389	1	Rehabilitación	-



BARRIO YESARES_OLIVARES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-
Solares Privados	Bo. Yesares Bajo AG Olivares, 5	2627503VG3322B	94	-	Solar	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 67	2528507VG3322H	156	-	Solar	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 63	2528504VG3322H	644	-	Solar	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 63	2528510VG3322H	450	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	BO. Yesares Bajo AG Olivares, 33	2727504VG3322B	121	1	Rehabilitación	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 29	2627005VG3322B	62	1	Rehabilitación	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 1	2627006VG3322B	125	1	Rehabilitación	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 1	2627007VG3322B	70	1	Rehabilitación	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 7	2627011VG3322B	127	1	Rehabilitación	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 13	2727103VG3322B	121	1	Rehabilitación	-
	BO. Yesares Bajo AG Olivares, 7	2627504VG3322B	76	1	Rehabilitación	-
	BO. Yesares Bajo AG Olivares, 9	2627505VG3322B	41	1	Rehabilitación	-
	BO. Yesares Bajo AG Olivares, 11	2627506VG3322B	124	1	Rehabilitación	-
	BO. Yesares Bajo AG Olivares, 15	2627508VG3322B	46	1	Rehabilitación	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 4	2727002VG3322B	650	1	Rehabilitación	-
	BO. Yesares Bajo AG Olivares, 19	2627510VG3322B	101	1	Rehabilitación	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 31	2627001VG3322B	83	1	Ruina	-
	Bo. Yesares Alto AG Olivares, 35	2627003VG3322B	44	1	Rehabilitación	-



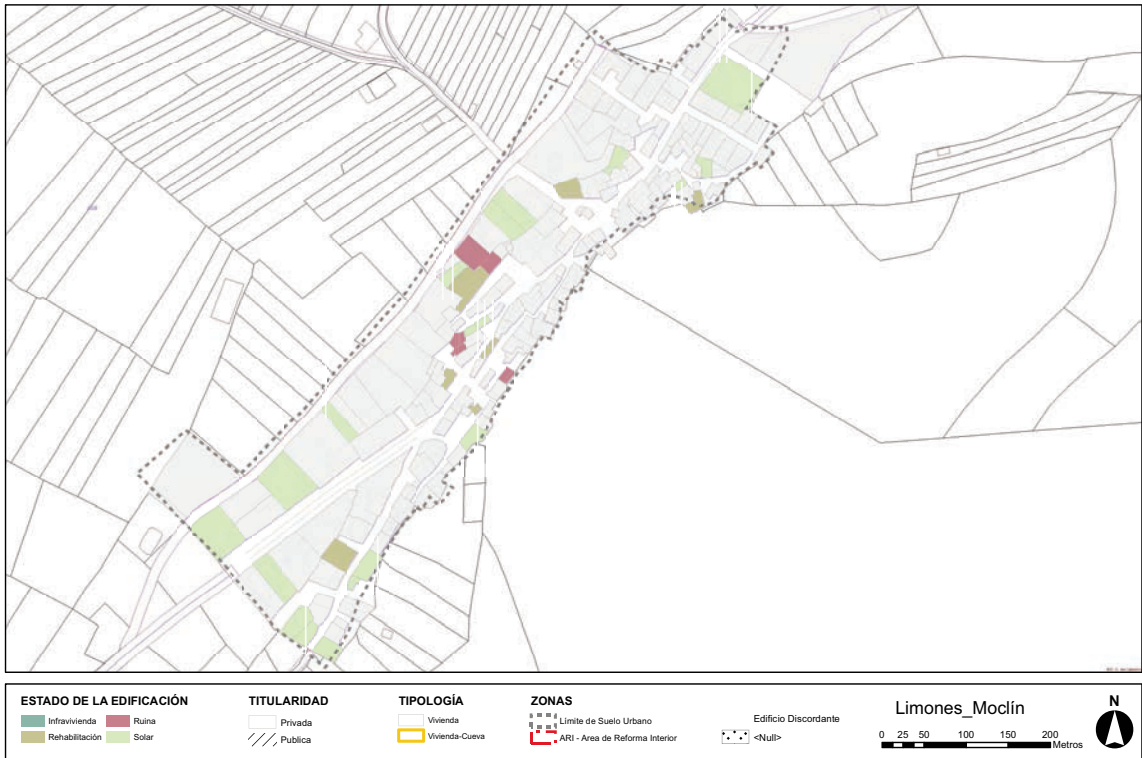
BARRIO MAJADILLAS_OLIVARES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-
Solares Privados	Cl. Nacimiento, 0	3126706VG3332E	196	-	Solar	-
	Cl. Majadillas, 12	3025008VG3332E	72	-	Solar	-
	Cl. Majadillas, 39	3225402VG3332E	42	-	Solar	-
	Cl. Majadillas, 0	3224801VG3332C	238	-	Solar	-
	Cl. Majadillas, 17	3025011VG3332E	44	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	Cl. Majadillas, 18	3025013VG3332E	63	-	Solar	-
	-	-	-	-	-	-
	Cl. Majadillas, 49	3025205VG3332E	56	-	Ruina	-
	Cl. Nacimiento, 3	3026003VG3332E	91	1	Rehabilitación	-
	Cl. Nacimiento, 7	3026004VG3332E	15	1	Rehabilitación	-
	Cl. Nacimiento, 12	3126702VG3332E	125	1	Rehabilitación	-
Inmuebles Privados	Cl. Majadillas, 14	3025007VG3332E	76	1	Rehabilitación	-
	Cl. Majadillas, 14	3025014VG3332E	62	1	Rehabilitación	-



Plano Estado de la Edificación. Barrio Yesares y Majadillas_Olivares (Moclín)



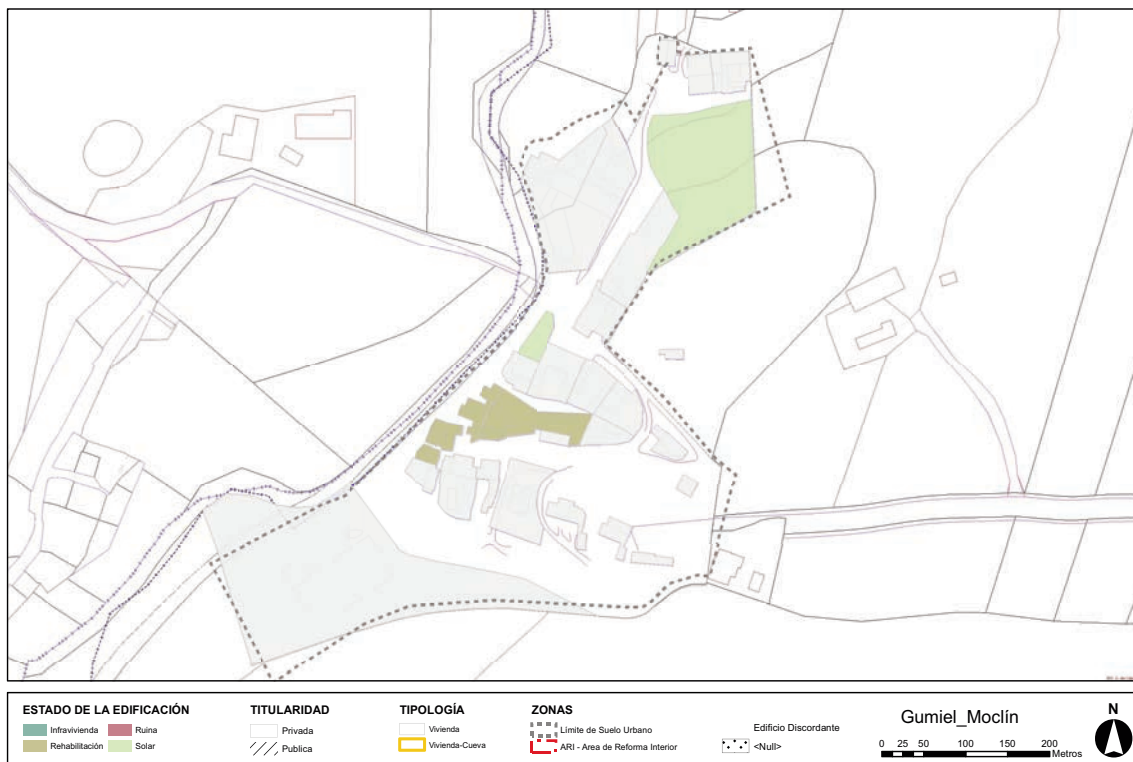
LIMONES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-
Solares Privados	Cl. Real AG Limones, 35	1081416VG3318A	159	-	Solar	-
	Cl. Rincón Real, 5	1181514VG3318A	114	-	Solar	-
	Cl. Real AG Limones, 36	1282810VG3318B	999	-	Solar	-
	Cl. Carretera AG Limones, 1	0878203VG3307H	893	-	Solar	-
	Cl. Carretera AG Limones, 2	0878307VG3307H	429	-	Solar	-
	Cl. Escuelas AG Limones, 12	0878403VG3307H	275	-	Solar	-
	Cl. Escuelas AG Limones, 12	0878404VG3307H	161	-	Solar	-
	Cl. San Miguel AG Limones, 33	1079603VG3317G	178	-	Solar	-
	Cl. Real AG Limones, 1	0979212VG3307H	42	-	Solar	-
	Cl. Real AG Limones, 21	0979213VG3307H	53	-	Solar	-
	Cl. Lavadero AG Limones, 30	0979230VG3307H	353	-	Solar	-
	Cl. Lavadero AG Limones, 25	0979231VG3307H	336	-	Solar	-
	Cl. Rincón Real, 6	1180806VG3318A	48	-	Solar	-
	Cl. Carretera AG Limones, 1	0878208VG3307H	815	-	Solar	-
	Cl. Escuelas AG Limones, 23	0977802VG3307H	211	-	Solar	-
	Cl. Escuelas AG Limones, 15	0978010VG3307H	228	-	Solar	-
	Cl. Escuelas AG Limones, 17	0978011VG3307H	52	-	Solar	-
	Cl. Carretera AG Limones, 5	0878205VG3307H	255	-	Solar	-
	Cl. Real AG Limones, 12	0979237VG3307H	141	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	Cl. Lavadero AG Limones, 6	1081404VG3318A	217	1	Rehabilitación	-
	Cl. Nueva AG Limones, 10	1181703VG3318A	318	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Escuelas AG Limones, 6	0878301VG3307H	311	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Limones, 3	0979217VG3307H	141	1	Ruina	-



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO, MOCLÍN (GRANADA)



LIMONES (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Inmuebles Privados	Cl. Real AG Limones, 15	0979221VG3307H	81	1	Rehabilitación	-
	Cl. San Miguel AG Limones, 2	0979404VG3307H	40	1	Rehabilitación	-
	Cl. San Miguel, 23	1079112VG3317G	65	1	Ruina	-
	Cl. San Miguel, 8	1079808VG3317G	41	1	Rehabilitación	-
	Cl. San Miguel, 6	1079807VG3317G	36	1	Rehabilitación	-
	Cl. Rincón Real, 8	1180808VG3318A	118	1	Rehabilitación	-
	Cl. Real AG Limones, 12	0979208VG3307H	457	1	Ruina	-
	Cl. Real AG Limones, 10	0979209VG3307H	415	1	Rehabilitación	-
GUMIEL (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-
Solares Privados	Cl. Gumiel, 4	8231709VG2483A	174	-	Solar	-
	Cl. Gumiel, 31	8231803VG2483A	1025	-	Solar	-
	Cl. Gumiel, 32	8231804VG2483A	1269	-	Solar	-
	Cl. Gumiel, 33	8231805VG2483A	214	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	-	-	-	-	-	-
Inmuebles Privados	Cl. Gumiel, 2	8231707VG2483A	622	1	Rehabilitación	-
	Cl. Gumiel, 3	8231708VG2483A	206	1	Rehabilitación	-
	Cl. Gumiel, 7	8131502VG2483A	69	1	Rehabilitación	-
	Cl. Gumiel, 5	8131501VG2483A	144	1	Rehabilitación	-
	Cl. Gumiel, 8	8131504VG2483A	415	1	-	Construcción paralizada



Plano Estado de la Edificación. Gumiel (Moclín)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

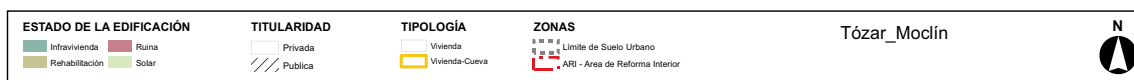
111



TÓZAR (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Públicos	-	-	-	-	-	-
	Cl. Corea AG Tózar, 4	1565602VG3316F	211	-	Solar	-
Solares Privados	Cl. Corea AG Tózar, 4	1565603VG3316F	465	-	Solar	-
	Pz. Escuelas AG Tózar, 3	1463011VG3316C	255	-	Solar	-
	Pz. Escuelas AG Tózar, 0	1463601VG3316C	608	-	Solar	-
	Cl. San Pedro, 7	1264010VG3316C	198	-	Solar	-
	Cl. Eras AG Tózar, 8	1364203VG3316C	23	-	Solar	-
	Cl. Iglesia AG Tózar, 2	1363309VG3316C	2056	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 1	1463201VG3316C	162	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 3	1463202VG3316C	150	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 5	1463203VG3316C	153	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 7	1463204VG3316C	150	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 9	1463205VG3316C	153	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 11	1463206VG3316C	152	-	Solar	-
	Cm. Zarzadilla, 2	1463207VG3316C	154	-	Solar	-
	Cm. Zarzadilla, 4	1463208VG3316C	151	-	Solar	-
	Cm. Zarzadilla, 6	1463209VG3316C	154	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 19	1463210VG3316C	445	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 22	1463211VG3316C	451	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 20	1463213VG3316C	152	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 18	1463214VG3316C	154	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 16	1463215VG3316C	154	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 14	1463216VG3316C	150	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 12	1463217VG3316C	150	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 10	1463218VG3316C	151	-	Solar	-

112

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



Plano Estado de la Edificación. Tózar (Moclín)

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

113



TÓZAR (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Solares Privados	Cl. Los Corrales, 8	1463219VG3316C	151	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 6	1463220VG3316C	153	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 4	1463221VG3316C	156	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 13	1463223VG3316C	149	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 15	1463224VG3316C	148	-	Solar	-
	Cl. Los Corrales, 17	1463225VG3316C	147	-	Solar	-
	Cl. Pablo Neruda AG Tózar, 5	1264603VG3316C	212	-	Solar	-
	Cl. Arco AG Tózar, 0	1365801VG3316E	914	-	Solar	-
	Pl. Polígono 10, 223	1464501VG3316E	1971	-	Solar	-
	Pl. Polígono 10, 222	1464502VG3316E	454	-	Solar	-
Inmuebles Públicos	Cl. Pablo Neruda AG Tózar, 7	1264602VG3316C	216	-	Solar	-
	Cl. Perchel, 12	1465201VG3316E	112	-	Solar	-
Inmuebles Privados	-	-	-	-	-	-
	Cl. San José, 11	1264404VG3316C	87	1	Ruina	-
	Cl. San José, 45	1565604VG3316F	317	1	Rehabilitación	-
	Cl. San José, 43	1565605VG3316F	70	1	Rehabilitación	-
	Cl. Corea AG Tózar, 2	1565606VG3316F	206	1	Rehabilitación	-
	Cl. León Felipe AG Tózar, 1	1364506VG3316C	97	1	Rehabilitación	-
	Cl. San Pedro, 2	1264305VG3316C	80	1	Ruina	-
	Cl. San Pedro, 8	1264308VG3316C	57	1	Rehabilitación	-
	Cl. San Juan Reyes AG Tózar, 2	1364001VG3316C	176	1	Rehabilitación	-
	Cl. San José, 19	1364005VG3316C	49	1	Rehabilitación	-
	Cl. San Juan Reyes, 4	1364205VG3316C	63	1	Ruina	-
	Cl. Almendros AG Tózar, 1	1364701VG3316C	118	1	Rehabilitación	-
	Cl. Corea AG Tózar, 1	1464101VG3316C	58	1	Rehabilitación	-

114

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



TÓZAR (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Inmuebles Privados	Cl. San José AG Tózar, 41	1464102VG3316C	172	1	Rehabilitación	-
	Cl. San José, 37	1464103VG3316C	100	1	Rehabilitación	-
	Cl. Los Corrales, 2	1463222VG3316C	240	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Eras AG Tózar, 2	1465004VG3316E	108	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Cervantes AG Tózar, 1	1263101VG3316C	197	1	Rehabilitación	-
	Cl. San José, 4	1263203VG3316C	94	1	Rehabilitación	-
	Cl. Arco AG Tózar, 5	1265304VG3316E	277	1	-	Construcción paralizada
	Cl. Arco AG Tózar, 5	1265307VG3316E	277	1	-	Construcción paralizada
	Cl. San José, 30	1464302VG3316C	194	1	Rehabilitación	-
	Cl. San Juan Reyes, 18	1365505VG3316E	162	1	-	Construcción paralizada
	Cl. San Pedro, 13	1264021VG3316C	170	1	Ruina	-



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 rectificaciones de los datos consultados en la página web 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 Moclín, 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 1940. En a partir de estos años el número de construcciones anuales se redujo en unas 132 viviendas al año. Es a partir de los años 50 cuando aumenta la población de Moclín y la tendencia se invierte y el número de nuevas viviendas construidas al año alcanza a valores de 426 viviendas entre 1981 y 1990. A partir de aquí, desciende el número de viviendas construidas llegando a valores 298 viviendas nuevas al año en los últimos años.

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

7.3.1. Densidad de viviendas

La densidad de población en Moclín es de 34,46 habitantes/Km.², concentrándose 240 habitantes en el núcleo urbano de Moclín, 3.478 habitantes en el resto de los 7 núcleos (Gumiel, Tózar, Limones, Moclín, Puerto Lope, Tiena y Los Olivares) y 166 habitantes en edificación diseminada. La densidad de vivienda es directamente proporcional al número de habitantes.

Municipio	Unidad poblacional	Población total
18132- Moclín	Moclín	260
	Limones	125
	Olivares	987
	Puerto Lope	1.209
	Tiena	956
	Tózar	305
	Gumiel	42

Fuente: INE. Nomenclátor: Población del Padrón Continuo por Unidad Poblacional 2016.

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

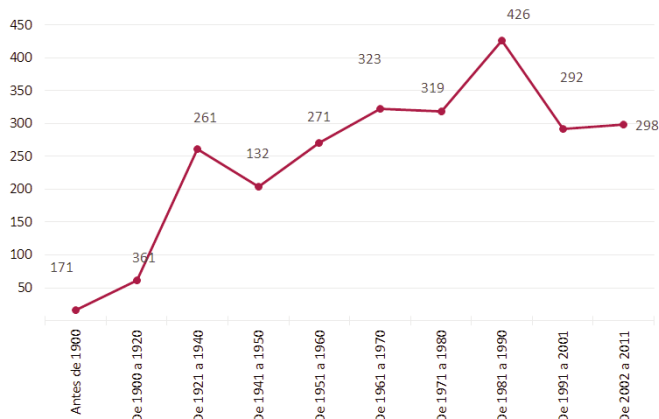
Parcelario	Solares	Edificado	Total
Número	980	2.638	3.618

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

Parcelas	Solares	Edificadas	Total
Superficies (ha)	81,99	73,83	155,82

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

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.



Aunque los datos de SIMA son los más actualizados (año 2016), 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 arquitecto técnico municipal.

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.

Tras la visita a los núcleos se han contabilizado:

Unidad poblacional	Solares Públicos	Solares Privados
Moclín	1	30
Limones	-	19
Olivares	-	101
Puerto Lope	-	73
Urb. Monte-sol, Puerto Lope	1	78
Tiena	1	67
Tózar	-	36
Gumiel	-	4

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 IECA 2011, el número de viviendas censadas en el municipio de Moclín son 2.733.

La mayor parte de las viviendas son principales pero cabe destacar el alto porcentaje de viviendas secunda-

rias (21,44%) y vacías (19,06%) existentes en los núcleos de Moclín.

Tipo	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas	1.626	586	521

Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

Antigüedad

Según los datos de la evolución de la construcción de edificios destinados a viviendas en la localidad por periodos decenales, del Censo de Vivienda del 2011, se deduce: de las 2.472 edificios destinados a viviendas, un 58,90% se construyeron antes de los años 80 del siglo XX, es decir, 1.456 edificios tienen más de 30 años de antigüedad. Con más de 100 años existen aproximadamente alrededor de 16 edificios, que al ser antiguas necesitarán rehabilitaciones integrales para solucionar posibles problemas estructurales y adaptarse a la normativa vigente.

Estado de conservación

Se han considerado los edificios destinados a viviendas.

Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº edificios	2.157	224	73	18

Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística del año 2011, se observa que el 82,26% de las viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 9,06% tiene alguna deficiencia, menos del 3% están en mal estado y tan sólo 18 viviendas se encuentran en estado de ruina.

Como se ha indicado anteriormente, se ha realizado

un trabajo de campo en los núcleos contabilizando las viviendas en mal estado (a rehabilitar e infravivienda) y en ruinas. Esta toma de datos ha sido cotejada por los servicios técnicos municipales. De las 3.618 parcelas existentes en Moclín (según los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía 2016), los datos obtenidos tras la visita al municipio son:

Unidad poblacional	Viviendas públicas en ruina	Viviendas privadas en mal estado	Viviendas privadas en ruina
Moclín	2	20	3
Limones	-	8	3
Olivares	-	40	8
Puerto Lope	-	11	-
Urb. Monte-sol, Puerto Lope	-	1	-
Tiena	-	62	6
Tózar	-	14	4
Gumiel	-	4	-

Para la detección de viviendas en mal estado a rehabilitar (incluida infravivienda) y 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.

Destaca que una gran mayoría de las viviendas en mal estado o ruina privadas se localizan en los barrios de La Mota y zona centro del núcleo de Moclín y en los núcleos de Olivares y Tiena.

De este análisis se deduce que en el municipio hay un total de 160 viviendas en mal estado y 26 viviendas en ruina, de las que 2 son de titularidad pública.



Número de habitaciones por vivienda.

Según los datos del IECA, las viviendas principales (1.626 viviendas principales) según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro. Se observa que existe un alto porcentaje de viviendas con más de 4 habitaciones un 85,12% de las viviendas totales del municipio de Moclín.

Nº Habitaciones	1	2	3	4	5	6	≥7
Nº viviendas	-	*	*	196	545	356	483

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo.
Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

Número de edificios por número de plantas

Los edificios destinados principalmente o exclusivamente a vivienda que cuenten con 3 o más alturas (incluyendo sólo las que están sobre rasante) en la localidad de Moclín son 46 edificios. La mayor parte de las edificaciones destinadas a viviendas son de dos plantas de altura, seguidas en número por las viviendas de una planta de altura.

Alturas	1	2	3	4	5	6	Total
Nº edificios	637	1.789	46	-	-	-	2.472

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE. (Edificios por número de plantas sobre rasante).

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el INE a fecha 2011 se puede afirmar que del total de edificios destinados a vivienda la mayor parte de la edificación es de 1 y 2 plantas lo que representa un 98,14% del total de los edificios de Moclín, siendo los de dos plantas de altura los más numerosos, 72,37% del total de edificios.

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 Moclín 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 las 1.626 viviendas principales, 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.

Accesible	Sí	No	No consta	Total
Nº viviendas	350	1.276	-	1.626

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Tan solo 350 están adaptadas y no tienen barreras de accesibilidad del entorno.

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.

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 97% de las viviendas principales existentes en Moclín cuentan con abastecimiento procedente de la red municipal. No se dispone de los datos desagregados, a causa de fuertes variaciones debidas al error de muestreo, de los porcentajes de viviendas que disponen de agua corriente por abastecimiento

privado, que representan en su total un 3%.



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

Evacuación de aguas residuales

La gran mayoría de los inmuebles en edificios destinados a viviendas (96,50%) cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal, siendo el 3,46% las que disponen de fosas sépticas o sistemas autónomos. Las que no tienen conexión a la red son en un porcentaje inferior al 1% de las viviendas.



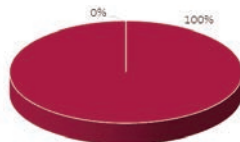
Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.



Instalación Servicios Aseos-Baños

Respecto a la instalación de aseos, el 100% de las viviendas principales de Moclín poseen aseos.

ASEOS DENTRO DE LA VIVIENDA



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

Instalación Calefacción

El número de viviendas principales que no disponen de ningún tipo de calefacción representan un 24,91% del parque de viviendas principales. Respecto a los hogares principales que tienen calefacción, ninguna dispone de calefacción central, el 16,36% calefacción individual y el 57,38% no poseen instalación de calefacción pero sí aparatos que permiten calentar alguna estancia.

TIPO DE CALEFACCIÓN

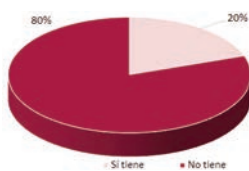


Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

Disponibilidad de gas

La mayoría de las viviendas principales de Moclín no disponen de instalación de gas por tubería, tan sólo un 20% sí tienen instalación de gas.

INSTALACIÓN DE GAS

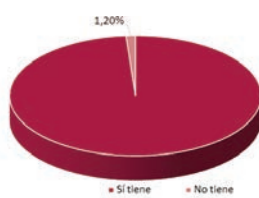


Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Instalación tendido telefónico

La mayoría de las viviendas principales de Moclín cuentan con tendido telefónico, a tan sólo un 1,20% de las viviendas no les llega la línea telefónica, lo que les impide contar con una línea fija de teléfono.

TENDIDO TELEFÓNICO

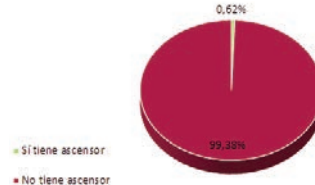


Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Disponibilidad de ascensor

Del total de 1.625 de viviendas principales contabilizadas en 2011, 10 viviendas cuentan con la instalación de ascensor. 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.

DISPONIBILIDAD DE ASCENSOR



Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Garajes

De los inmuebles en edificios destinados a vivienda existentes en Moclín (2.774 inmuebles), 1.226 disponen de garaje o cochera para vehículos, lo que representa un 44,20% del total.

DISPONIBILIDAD DE GARAJE



Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 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 conservarlas o rehabilitarlas, 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 Moclín 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 ejecución 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.

Según el Decreto 141/2016, artículo 63, 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 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.

La infravivienda en el municipio de Moclín no tiene una relevancia significativa, ya que aunque existen viviendas muy antiguas y en mal estado de conservación, desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento se tiene conocimiento de que las condiciones de habitabilidad de una de las viviendas ocupadas es deficiente.

El Ayuntamiento en la actualidad no dispone de ningún registro ni mapa urbano de la Infravivienda del munici-

pio, aunque el personal técnico de la oficina municipal estima que una de las viviendas se pueden considerar infravivienda.

En el Mapa Urbano de la Infravivienda del núcleo de Tiena se puede observar la zona donde se encuentran la vivienda, apta para rehabilitar, que se califica como Infravivienda. Es una vivienda unifamiliar entre medianeras de dos plantas sobre rasante. Ver Anexo IV.

La vivienda catalogada como infravivienda tiene más de 50 años de antigüedad en régimen de propiedad. Construida con materiales y sistemas constructivos de baja calidad. Presentan deficiencias en cuanto a ventilación de los espacios, humedades tanto exteriores como interiores provocando una deficiente confortabilidad; deficiencias en cuanto a aislamiento térmico tanto por cubierta como fachada así como la nula estanqueidad de las ventanas; problemas de accesibilidad desde la vía pública ya que existen barreras arquitectónicas para llegar a ésta, así como en el interior de la vivienda. Por todo esto, sería necesario intervenir en dicha vivienda para garantizar una adecuada habitabilidad de la misma, tanto en las condiciones constructivas como funcionales.

Esta vivienda está habitada por personas de bajo poder adquisitivo que cumplen con los requisitos establecidos por la Junta de Andalucía para calificarlas como infraviviendas.

La identificación de una única infravivienda, a la fecha de redacción de este Plan Municipal de Vivienda y Suelo, no implica que en un futuro puedan detectarse un mayor número de infraviviendas.

En cuanto a las medidas necesarias para la eliminación de las infraviviendas serían las siguientes:

- Creación de un registro de infraviviendas del municipio.
- Creación del Mapa urbano de infravivienda del mu-



TIENA (MOCLÍN)						
	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Estado Inmueble	Observaciones
Inmuebles Privado	Cl. Eras AG Tiena, 12	0508712VG3300H	47	1	Infravivienda	-

nicio 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.

- Intensificar 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.

- 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.

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

- El Ayuntamiento de Moclín, 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 aparezca 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.

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.

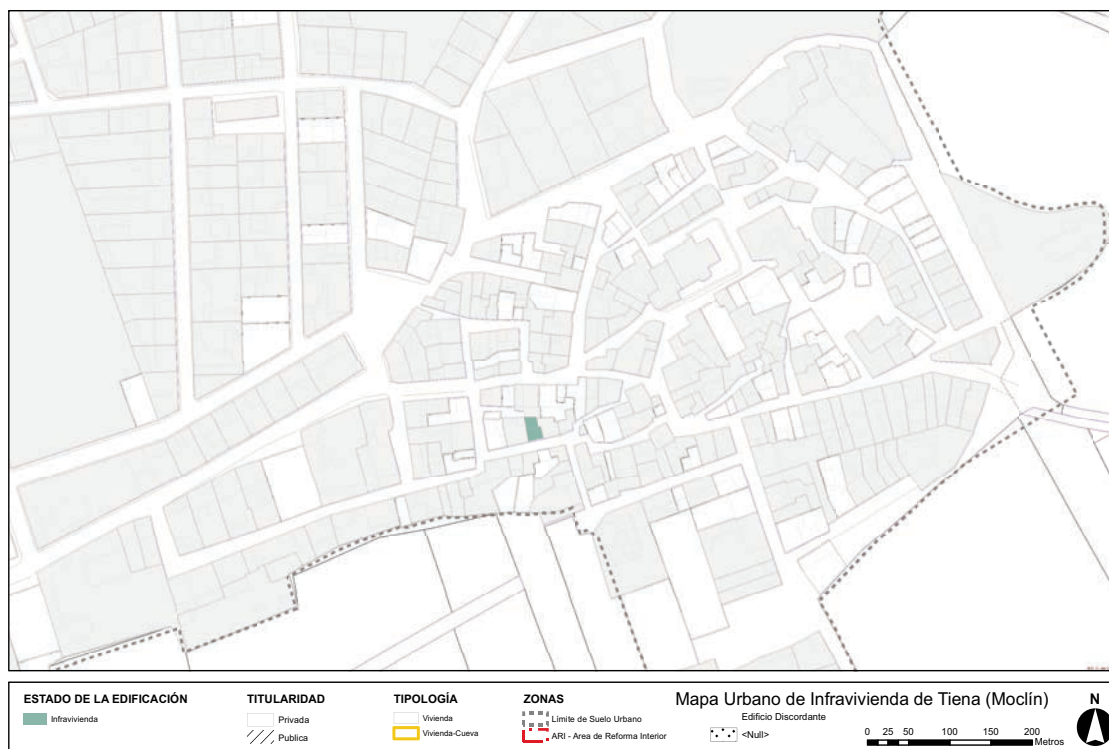
El municipio de Moclín aprobó en Pleno el 15 de mayo del 2014 y posterior aprobación definitiva mediante

publicación en BOP núm. 161, el 26 de agosto del 2014 una Ordenanza Municipal reguladora del deber de edificación de solares, conservación y rehabilitación de edificios, del Registro Municipal de solares y edificaciones ruinosas y del concurso para la sustitución del propietario incumplidor de los deberes de edificación, conservación y rehabilitación.

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 obten-





ción 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 urbana

Tras la reunión mantenida con el técnico municipal no se detectan áreas susceptibles de rehabilitación.

Algunas cuestiones mejorables en el parque construido de vivienda como la accesibilidad, recuperación de entornos degradados de espacios públicos de especial valor cultural, mejoras de accesos y regeneración de estos barrios degradados, son aspectos a considerar también en este documento.



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 eco-



lógico 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 Moclín 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 Depresiones de Antequera y Granada. Dentro de este se incluye en el tipo de "Asentamiento cabecera municipal". El modelo territorial del POTA sitúa a Moclín 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 Moclín, 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 9 de octubre de 2002 y publicada la resolución en el Boletín Oficial de la Provincia nº 262, de fecha de 14 de noviembre de 2002. El documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las NNSS fue aprobado en pleno con fecha 19 de enero de 2012 y publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 38, de fecha de 24 de febrero de 2012.

8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)

El Plan General de Ordenación Urbanística de Moclín se encuentra aprobado provisionalmente con fecha de 15 de mayo del 2014 pendiente de informe de declaración ambiental. Dicho planeamiento no cuenta en la actualidad con aprobación definitiva. Por lo tanto la normativa de aplicación vigente son las Normas sub-

126

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



diarias adaptadas a la LOUA (PAP) con fecha de aprobación definitiva el 19 de enero del 2012.

Este nuevo documento de planeamiento general recoge 42 sectores de suelo urbano no consolidado. Además se recoge un sector de suelo urbanizable ordenado, 6 sectores en suelo urbanizable no sectorizado y dos en suelo urbanizable sectorizado. Se contempla en los sectores de uso residencial el 30% de edificabilidad residencial como vivienda protección exigido por la LOUA, a excepción de la UE-2 de Tózar conforme al art.10.A)b) de la LOUA, por tener una densidad inferior a 10 viv./ha.. De acuerdo con los parámetros establecidos en el PGOU para cada sector, se estima que el número de viviendas total programadas en nuevos desarrollos es de 878, correspondiendo a vivienda libre 605 y 273 a viviendas protegidas, previsión superior a las necesidades establecidas por el número de demandantes inscritos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano

Según el documento de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, el conjunto de núcleos que componen el T.M. de Moclín cuentan para su desarrollo con 44 sectores de suelo urbano no consolidado de uso residencial.

Dentro del suelo urbano se distinguen las siguientes categorías:

Suelo urbano consolidado

Se establece el suelo urbano consolidado con los siguientes usos pormenorizados:

- Residencial plurifamiliar intensiva (RPI)
- Residencial plurifamiliar extensiva (RPE)
- Residencial unifamiliar intensiva (RUI)
- Residencial unifamiliar extensiva (RUE)

- Residencial unifamiliar abierta (RUA)

- Terciario. Residencial hotelero (RH)

- Industrial agropecuaria (IA)

- Pequeña industria (IN)

- Uso público equipamiento comunitario (cultural, religioso, asistencial, docente, comercial, recreativo, deportivo) y espacios libres.

- Uso público de comunicaciones y servicios urbanos e infraestructuras.

Suelo urbano no consolidado

Se establecen 44 Unidades de Ejecución entre los distintos núcleos que componen el T.M. de Moclín.

Se nombran como:

GUMIEL:-

LIMONES:-

TÓZAR: UE-1, 2, 4, 5, 6, 7.

MOCLÍN: UE-2, 3.

PUERTO LOPE: UE-1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 15.

TIENA: UE-2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10.

OLIVARES: UE-1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 18, 19.

Respecto a las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir necesidades de vivienda protegida se actuará de acuerdo con lo establecido en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias tal y como queda reflejado en la tabla adjunta.

Suelo urbanizable

Se establecen 5 Sectores de Suelos Aptos para Urbanizar entre los núcleos de Moclín, Puerto Lope, Tiena y Olivares.

Se nombran como:

MOCLÍN: SAU-4.

PUERTO LOPE: SAU-2 Y SAU-6.

TIENA: SAU-1.

OLIVARES: SAU-3.

Correspondiendo el SAU-1 a Suelo Urbanizable Ordenado y el resto a Suelo Urbanizable Sectorizado.

Los sectores SUA-1, SAU-2 Y SAU-3 corresponden con el uso global Residencial, correspondiendo el SAU-4 a uso global es Terciario, y SAU-6 a Industrial.

8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

Según las estimaciones del Planeamiento, con el desarrollo de los sectores en suelo urbano no consolidado se establecen un total de 1.199 viviendas nuevas, 391 de las cuales serían vivienda protegida, y en suelo urbanizable 367 viviendas nuevas, donde 95 corresponderían a vivienda protegida. Lo que supone un total de 1.566 viviendas nuevas en el Término Municipal.

Si se considera que la unidad familiar en Moclín está formada por 2,55 habitantes por vivienda, se puede estimar un crecimiento de la población de 4.929,15 habitantes.

Reserva de suelo para vivienda protegida

De acuerdo con el documento de Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias, en su Memoria se establece la reserva de suelo para vivienda protegida en sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizables sectorizado de uso residencial, tal y como se muestra en la tabla adjunta.

Dicho documento hace una estimación del nº de viviendas protegidas resultantes, correspondiendo 391 viviendas a sectores de suelo urbano no consolidado y 95 viviendas a sectores de suelo urbanizable.



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."

128

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

	Sectores	Superficie (ha)	Uso global	Densidad global	Edificabilidad global	Aprov. medio	Nº max. viv.	viv. protegida (30% edific.)	Estim. según	viv. protegida planeamiento	Cesiones. m² Jardines/	Sistema de actuación
Moclín	U.E.-2	0,538	Residencial	20	0,36	-	50	Eximido (**)	-	-	178/900	Compensación
	U.E.-3	2,08	Residencial	19	0,34	-	39	Eximido(**)	-	-	3.292/-	Compensación
	U.E.-2	0,605	Residencial	54	1,00	-	32	30% Edif.	12	-	-/812	Compensación
	U.E.-3	0,3937	Residencial	47	0,91	-	18	30% Edif.	8	-	591/-	Compensación
Tiena	U.E.-5	1,292	Residencial	25	0,63	-	32	Eximido(**)	-	-	1.184/-	Compensación
	U.E.-6	1,008	Residencial	39	0,94	-	39	30% Edif.	14	-	504/-	Compensación
	U.E.-7	0,4058	Residencial	39	0,81	-	64	30% Edif.	4	-	-/-	Compensación
	U.E.-8	0,7232	Residencial	39	0,79	-	28	30% Edif.	11	-	1.446/-	Compensación
	U.E.-9	0,3960	Residencial	20	0,45	-	7	30% Edif.	3	-	-/297	Compensación
	U.E.-10	0,4680	Residencial	46	1,00	-	22	30% Edif.	5	-	468/-	Compensación
Tózar	U.E.-1	0,800	Residencial	36	0,87	-	28	Eximido(**)	-	-	660/1.600	Compensación
	U.E.-2	1,2720	Residencial	40	0,83	-	50	30% Edif.	20	-	1.272/1.302	Compensación
	U.E.-4	0,174	Residencial	39	0,94	-	6	30% Edif.	3	-	-/174	Compensación
	U.E.-5	0,8415	Residencial	50	1,00	-	42	30% Edif.	16	-	842/842	Compensación
	U.E.-6	0,156	Residencial	34	0,84	-	5	30% Edif.	2	-	-/312	Compensación
	U.E.-7	0,5716	Residencial	40	0,87	-	22	30% Edif.	9	-	-/1.143	Compensación
Olivares	U.E.-1	0,316	Residencial	33	0,79	-	10	30% Edif.	3 (***)	-	238/-	Compensación
	U.E.-3	0,480	Residencial	41	0,97	-	19	30% Edif.	6 (***)	-	480/480	Compensación
	U.E.-4	0,464	Residencial	38	0,94	-	17	30% Edif.	6 (***)	-	-/464	Compensación
	U.E.-5	0,5604	Residencial	42	0,91	-	23	30% Edif.	7 (***)	-	420/-	Compensación
	U.E.-6	0,3885	Residencial	41	0,90	-	15	30% Edif.	5 (***)	-	-/388	Compensación
	U.E.-7	0,2070	Residencial	32	0,90	-	6	30% Edif.	2 (***)	-	-/207	Compensación
	U.E.-8	0,4348	Residencial	42	0,94	-	18	30% Edif.	6 (***)	-	652/-	Compensación
	U.E.-9	0,6427	Residencial	41	0,88	-	26	30% Edif.	8 (***)	-	-/643	Compensación
	U.E.-10	0,6275	Residencial	46	0,91	-	28	30% Edif.	9 (***)	-	627/627	Compensación
	U.E.-12	0,380	Residencial	38	0,88	-	14	30% Edif.	5 (***)	-	380/-	Compensación
	U.E.-13	0,940	Residencial	35	0,79	-	32	30% Edif.	10 (***)	-	940/940	Compensación
	U.E.-14	0,2820	Residencial	38	0,81	-	10	30% Edif.	3 (***)	-	-/211	Compensación
	U.E.-15	0,740	Residencial	40	0,95	-	29	30% Edif.	9 (***)	-	740/740	Compensación
	U.E.-16	0,866	Residencial	40	0,95	-	34	30% Edif.	11 (***)	-	-/866	Compensación
	U.E.-18	0,884	Residencial	17	0,37	-	15	Eximido(**)	-	-	4.679/-	Compensación
	U.E.-19	0,9194	Residencial	39	0,86	-	35	30% Edif.	11 (***)	-	-919/919	Compensación

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

129

	Sectores	Superficie (ha)	Uso global	Densidad global (viv/ha)	Edificabilidad global (m ² t/m ² s)	Aprov. (m ² t)	Nº max. viv.	viv. protegida (30% edific.) (m ² t)	Estimación viv. protegida según planeamiento vigente	Cesiones. m ² Jardines/Equipamientos	Sistema de actuación
Puerto Lope	U.E.-1	0,471	Residencial	46	0,95	-	21	30% Edif.	8	471/-	
	U.E.-3	1,3018	Residencial	38	0,91	-	49	30% Edif.	22	578/724	Compensación
	U.E.-4	0,456	Residencial	24	0,56	-	10	Eximido(**)	-	-/750	Compensación
	U.E.-5	0,7725	Residencial	32	0,74	-	24	30% Edif.	12	777/777	Compensación
	U.E.-6	0,9576	Residencial	42	0,86	-	40	30% Edif.	17	-/958	Compensación
	U.E.-8	0,7160	Residencial	33	0,63	-	23	30% Edif.	9	-/716	Compensación
	U.E.-10	0,515	Residencial	32	0,73	-	16	30% Edif.	8	515/515	Compensación
	U.E.-11	0,906	Residencial	38	0,88	-	34	30% Edif.	16	679/679	Compensación
	U.E.-13	1,270	Residencial	42	0,85	-	53	30% Edif.	20	839/1.270	Compensación
	U.E.-14	0,584	Residencial	48	0,99	-	28	30% Edif.	11	292/584	Compensación
	U.E.-15	2,062	Residencial	42	0,85	-	86	30% Edif.	35	170/861	Compensación
	TOTAL VIVIENDAS ESTIMADAS						1.199	391	391 (*)		

(*) En el Plan de Adaptación parcial a la LOUA hay una errata al asignarle una estimación de vivienda protegida de 9 uds. a la UE-12 de Puerto Lope cuyo uso global es industrial según dicha Adaptación.

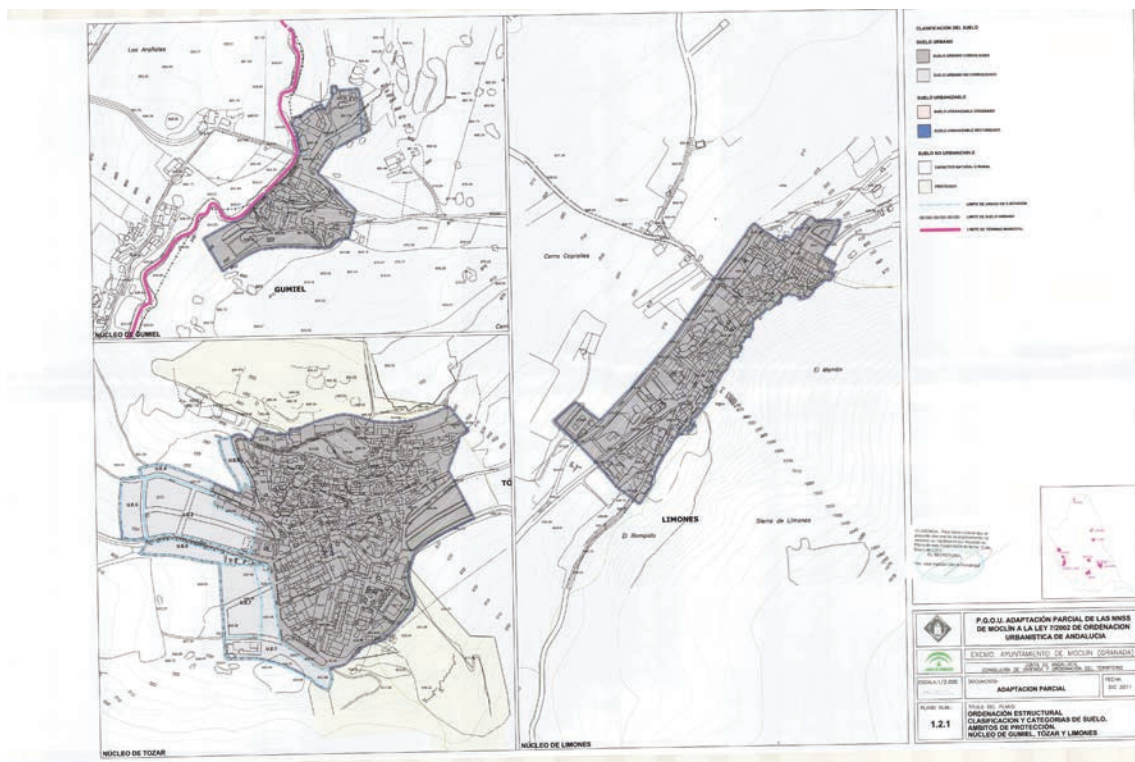
(**) Según el Plan de Adaptación parcial a la LOUA, el municipio tiene la opción de modificar el planeamiento de desarrollo con el consentimiento de los propietarios, para introducir vivienda protegida, o se introducirá obligatoriamente si se modifica la ordenación en el planeamiento general.

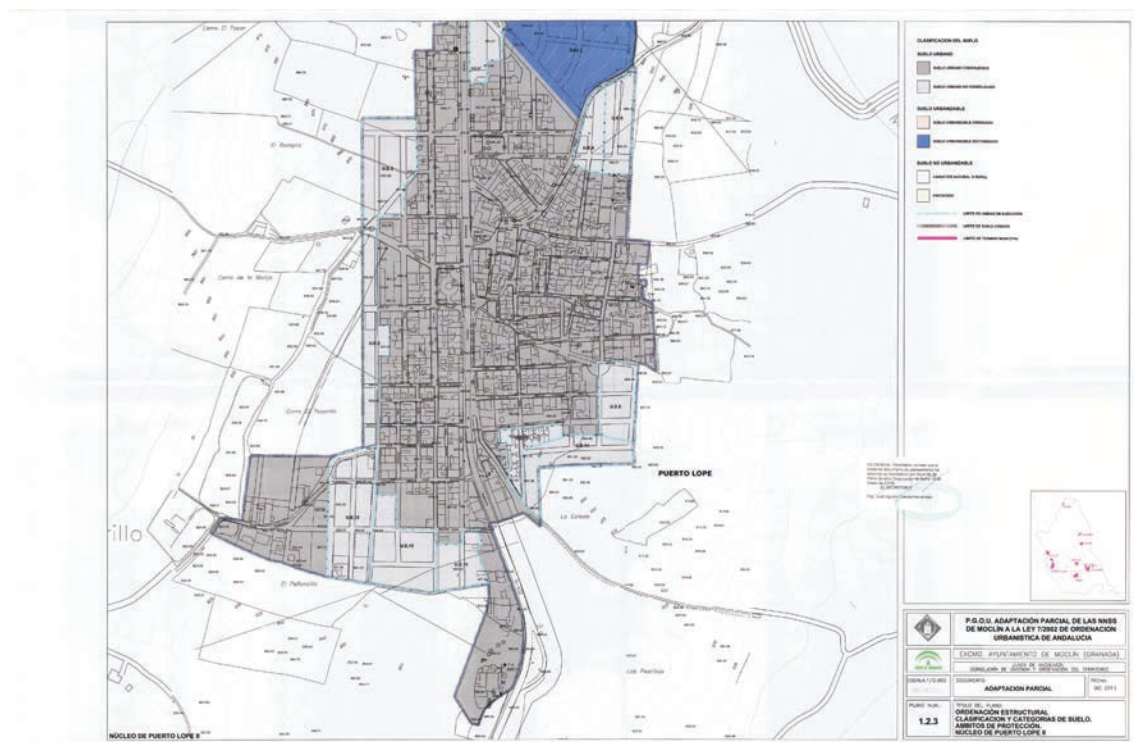
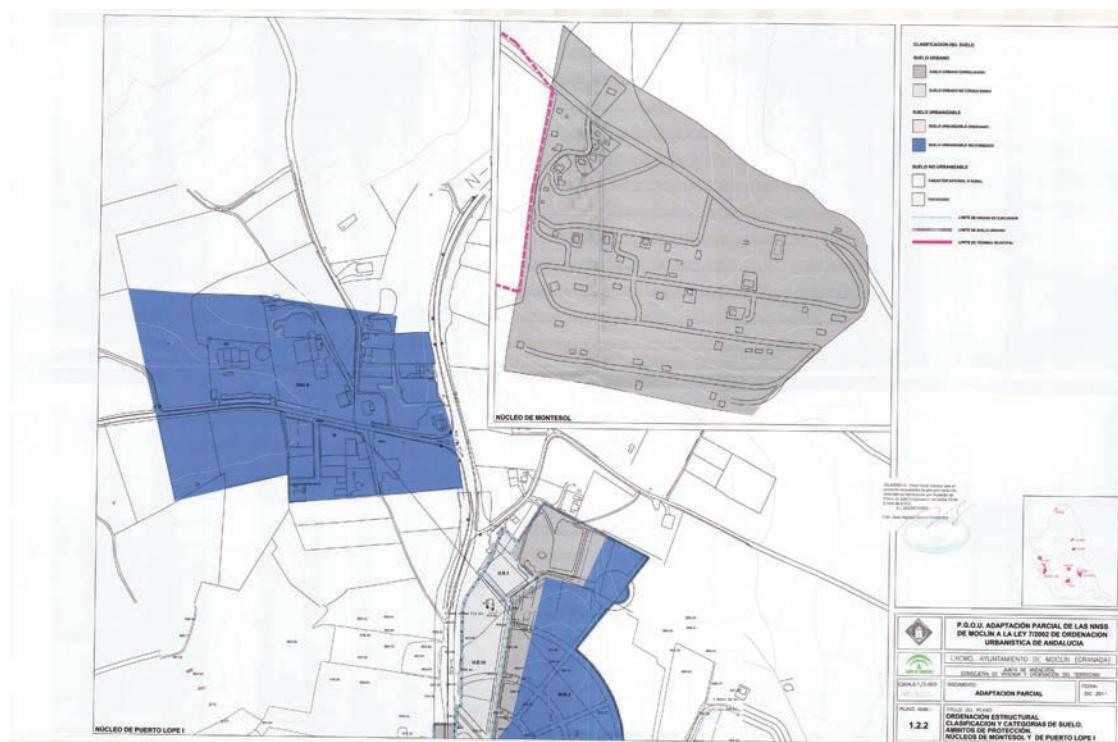
(***) En el Plan de Adaptación parcial a la LOUA hay una errata en la estimación de viviendas protegidas, por lo que se ha calculado en base al 30% de edificabilidad establecido en la normativa.

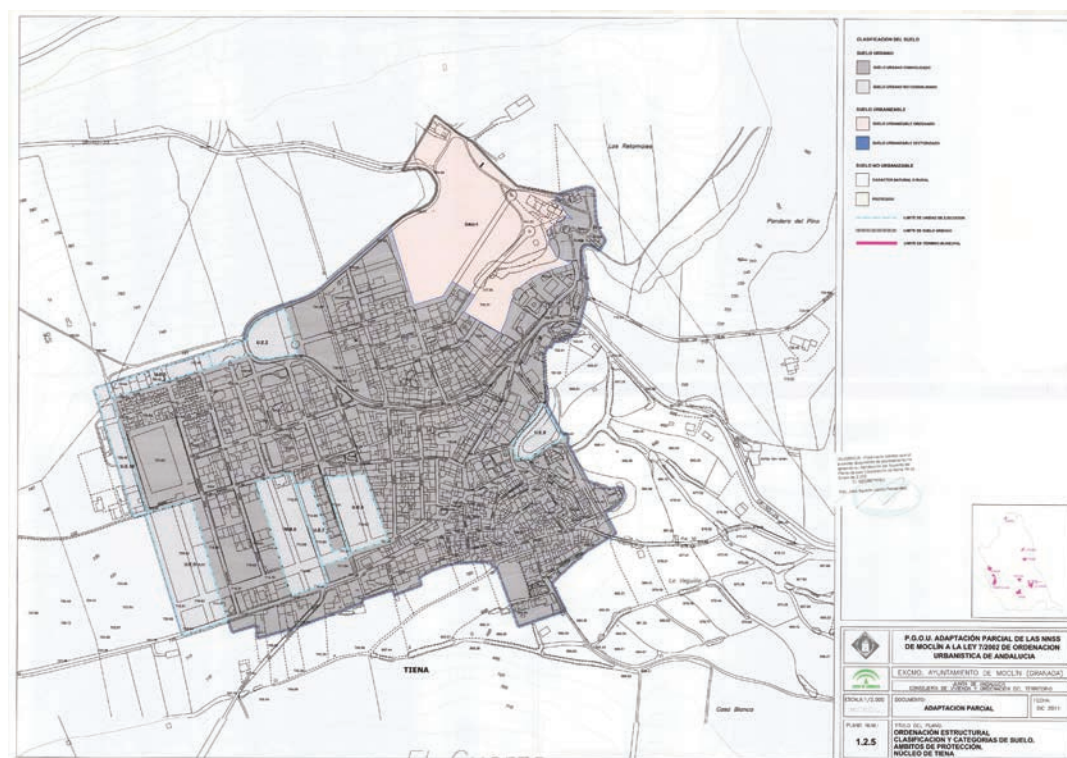
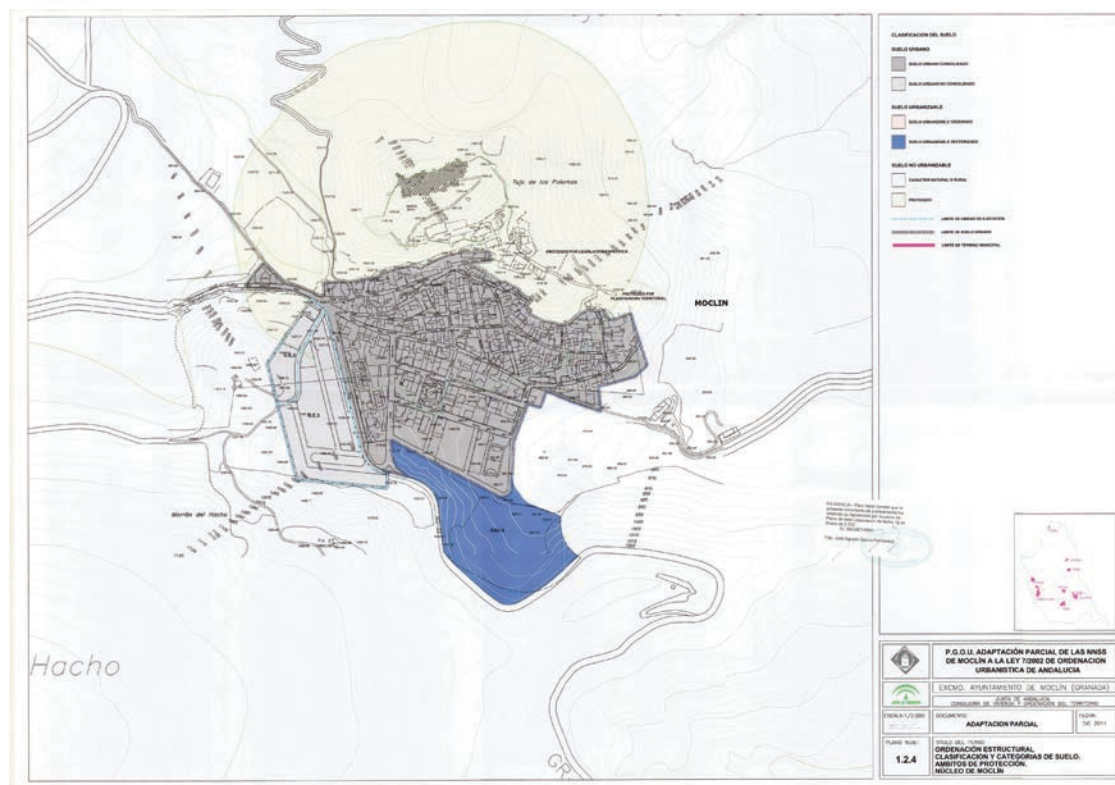
SUELO URBANIZABLE

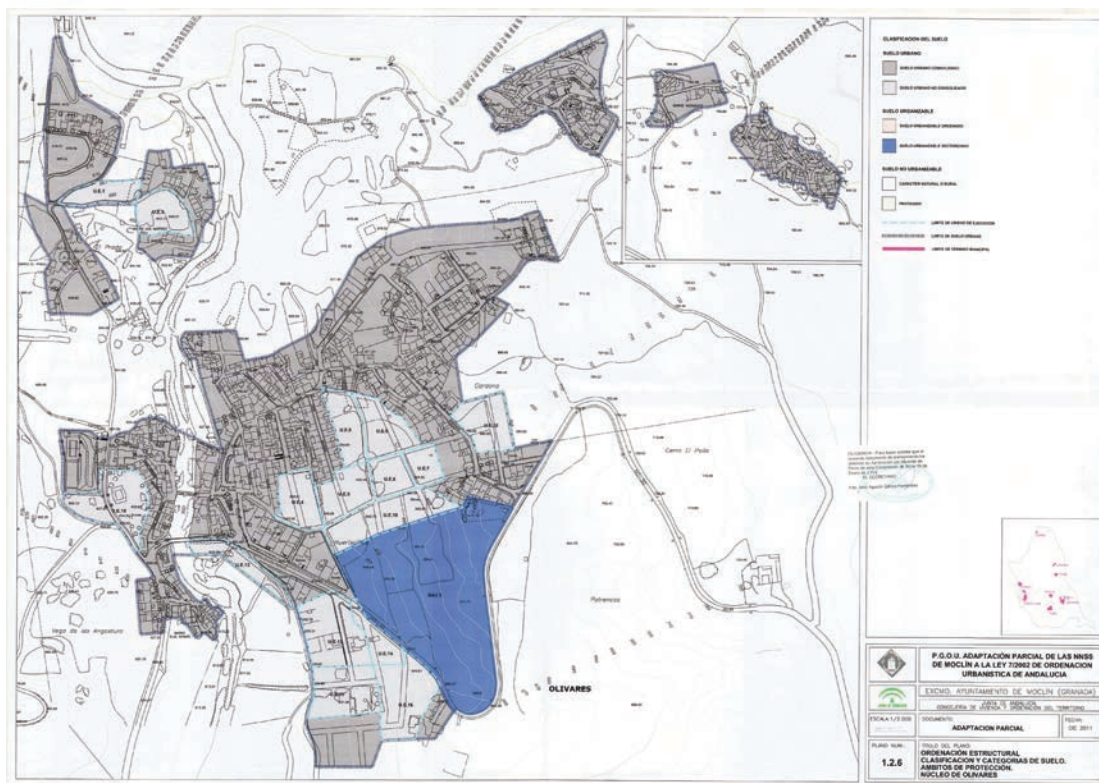
	Sectores	Superficie (ha)	Uso global	Densidad global (viv/ha)	Edificabilidad global (m ² t/m ² s)	Aprov. (m ² t)	Nº max. viv.	viv. protegida (30% edific.) (m ² t)	Estimación viv. protegida según planeamiento vigente	Cesiones. m ² Jardines/Equipamientos	Sistema de actuación
Tiena	SAU-1	4,972	Residencial	29	0,42	-	144	-	-	-	Compensación
Moclín	SAU-4	2,695	Terciario	-	0,70	-	-	-	-	LOUA	Compensación
Puerto Lope	SAU-2	5,581	Residencial	22	0,34	-	122	30% Edif.	52	LOUA	Compensación
Olivares	SAU-3	4,6011	Residencial	22	0,34	-	101	30% Edif.	43	LOUA	Compensación
Puerto Lope	SAU-6	13,64	Industrial	-	0,80	-	-	-	-	LOUA	Compensación
TOTAL VIVIENDAS ESTIMADAS							367	95	95		

* 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.









136

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso

9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento de Moclín, existen cuatro promociones de vivienda pública, localizadas en Puerto Lope, Olivares, Tiena y Tózar.

La más antigua es la promoción de Tiena, de 1993, ubicada al noroeste del núcleo. La promoción consta de 48 viviendas unifamiliares adosadas repartidas en cinco manzanas, que en la actualidad 44 son de propiedad privada y 4 de titularidad pública en régimen de alquiler.

En 1995 se construyó la promoción del núcleo de Olivares, situada al oeste del mismo. Consta de 31 vivienda unifamiliar adosada repartidas en varias manzanas, 20 de ellas son de propiedad privada y 11 pertenecen a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía en régimen de alquiler.

En 2004 se construyó la promoción de vivienda pública de Tózar, localizada al sur del núcleo. Consta de 22 viviendas unifamiliares adosadas. Todas ellas son propiedad privada.

Por último la promoción de viviendas públicas en Puerto Lope, al noroeste del mismo. Consta de 24 viviendas unifamiliares adosadas, todas de propiedad privada.

En total existen 110 viviendas de promoción pública que han pasado a ser propiedad privada y 15 viviendas de promoción pública en régimen de alquiler.

Dado que no se poseen los datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida porque está en proceso de activación, no se tiene constancia si alguno de los demandantes ha obtenido alguna de las viviendas de las promociones en régimen de alquiler.

Viviendas protegidas_Tiena (1993)				
Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Titularidad
Cl. Generalife,1	0010105VG3301A0001HX	78	1	Particular
Cl. Generalife,3	0010104VG3301A0001UX	103	1	Particular
Cl. Generalife,5	0010103VG3301A0001ZX	105	1	Particular
Cl. Generalife,7	0010102VG3301A0001SX	104	1	Particular
Cl. Generalife,9	0010101VG3301A0001EX	81	1	Particular
Cl. Generalife,11	0009008VG2391B0001EO	104	1	Agencia de vivienda y rehabilitación de Andalucía
Cl. Generalife,13	0009007VG2391B0001JO	103	1	Particular
Cl. Generalife,15	0009006VG2391B0001IO	106	1	Particular
Cl. Generalife,17	0009005VG2391B0001XO	104	1	Particular
Cl. Generalife,19	0009004VG2391B0001DO	104	1	Particular
Cl. Generalife,21	0009003VG2391B0001RO	102	1	Agencia de vivienda y rehabilitación de Andalucía
Cl. Generalife,23	0009002VG2391B0001KO	106	1	Particular
Cl. Generalife,25	0009001VG2391B0001OO	105	1	Agencia de vivienda y rehabilitación de Andalucía
Cl. A AG Tiena, 2	0010106VG3301A0001WX	74	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 4	0010107VG3301A0001AX	100	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 6	0010108VG3301A0001BX	102	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 8	0010109VG3301A0001YX	102	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 10	0010110VG3301A0001AX	78	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 12	0009009VG2391B0001SO	104	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 14	0009010VG2391B0001JO	104	1	Deleg. Provincial de la vivienda en Granada- Ministerio de obras Públicas
Cl. A AG Tiena, 16	0009011VG2391B0001EO	107	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 18	0009012VG2391B0001SO	107	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 20	0009013VG2391B0001ZO	108	1	Particular

Viviendas protegidas_Tiena (1993)				
Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Titularidad
Cl. A AG Tiena, 22	0009014VG2391B0001UO	107	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 24	0009015VG2391B0001HO	109	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 26	0009016VG2391B0001WO	108	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 1	0010205VG3301A0001BX	78	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 3	0010204VG3301A0001AX	102	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 5	0010203VG3301A0001WX	103	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 7	0010202VG3301A0001HX	102	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 9	0010201VG3301A0001UX	78	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 11	0009709VG2390H0001JM	135	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 13	0009708VG2390H0001IM	173	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 15	0009707VG2390H0001XM	83	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 17	0009706VG2390H0001DM	112	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 19	0009704VG2390H0001KM	119	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 21	0009703VG2390H0001OM	90	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 23	0009702VG2390H0001MM	177	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 25	0009701VG2390H0001FM	127	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 27	0010304VG3301A0001GX	111	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 29	0010303VG3301A0001YX	112	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 31	0010302VG3301A0001BX	108	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 33	0010301VG3301A0001AX	83	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 28	0010206VG3301A0001YX	79	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 30	0010207VG3301A0001GX	106	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 32	0010208VG3301A0001QX	107	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 34	0010209VG3301A0001PX	106	1	Particular
Cl. A AG Tiena, 36	0010210VG3301A0001GX	79	1	Particular

Viviendas protegidas_Olivares (1995)				
Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Titularidad
Cl. Huertecilla, 3	2322536VG3322B0001QP	61	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Huertecilla, 21A	2322535VG3322B0001GP	87	1	Particular
Cl. Huertecilla, 21	2322534VG3322B0001YP	61	1	Particular
Cl. Huertecilla, 23	2322533VG3322B0001BP	61	1	Particular
Cl. Huertecilla, 25	2322532VG3322B0001AP	54	1	Particular
Cl. Huertecilla, 29	2322528VG3322B0001WP	104	1	Particular
Cl. Huertecilla, 31	2322529VG3322B0001AP	97	1	Particular
Cl. Huertecilla, 33	2322530VG3322B0001HP	97	1	Particular
Cl. Huertecilla, 35	2322531VG3322B0001WP	93	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Huertecilla, 37	2322521VG3322B0001IP	70	1	Particular
Cl. Huertecilla, 39	2322520VG3322B0001XP	70	1	Particular
Cl. Huertecilla, 5	2322527VG3322B0001HP	102	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Huertecilla, 7	2322526VG3322B0001UP	95	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Huertecilla, 9	2322525VG3322B0001ZP	88	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Huertecilla, 11	2322524VG3322B0001SP	89	1	Particular
Cl. Huertecilla, 13	2322523VG3322B0001EP	71	1	Particular
Cl. Huertecilla, 15	2322538VG3322B0001LP	69	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Velillos AG Olivares, 31	2322537VG3322B0001PP	85	1	Particular
Cl. Huertecilla, 19	2322518VG3322B0001IP	87	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Huertecilla, 2	2322714VG3322B0001EP	104	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Huertecilla, 4	2322713VG3322B0001IP	101	1	Particular
Cl. Huertecilla, 6	2322712VG3322B0001IP	106	1	Particular
Cl. Huertecilla, 8	2322711VG3322B0001XP	104	1	Particular
Cl. Nueva AG Olivares, 10	2222403VG3322B0001LP	104	1	Particular
Cl. Huertecilla, 12	2322709VG3322B0001IP	95	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía

Viviendas protegidas_Olivares (1995)				
Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Titularidad
Cl. Casillas, 8	2322708VG3322B0001XP	91	1	Particular
Cl. Huertecilla, 16	2322707VG3322B0001DP	94	1	Particular
Cl. Huertecilla, 18	2321711VG3322A0001JQ	76	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía
Cl. Huertecilla, 20	2321710VG3322A0001IQ	74	1	Particular
Cl. Huertecilla, 22	2321709VG3322A0001EQ	72	1	Particular
Cl. Huertecilla, 24	2321708VG3322A0001JQ	101	1	Agencia de vivienda y Rehabilitación de Andalucía

Viviendas protegidas_Tózar (2004)				
Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Titularidad
Cl. Castillo AG Tózar, 21	1363320VG3316C0001IF	103	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 19	1363321VG3316C0001JF	90	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 17	1363322VG3316C0001EF	91	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 15	1363323VG3316C0001SF	100	1	Particular
Cl. La Torre, 11	1363340VG3316C0001LF	70	1	Particular
Cl. La Torre, 9	1363339VG3316C0001FF	65	1	Particular
Cl. La Torre, 7	1363338VG3316C0001TF	64	1	Particular
Cl. La Torre, 5	1363337VG3316C0001LF	63	1	Particular
Cl. La Torre, 3	1363336VG3316C0001PF	62	1	Particular
Cl. La Torre, 1	1363335VG3316C0001QF	58	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 13	1363325VG3316C0001UF	59	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 12	1363326VG3316C0001HF	58	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 11	1363327VG3316C0001WF	59	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 7	1363328VG3316C0001AF	61	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 7	1363329VG3316C0001BF	68	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 5	1363331VG3316C0001AF	67	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 3	1363332VG3316C0001BF	61	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 1	1363333VG3316C0001YF	112	1	Particular
Cl. La Torre, 13	1363324VG3316C0001ZF	103	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 8	1362706VG3316A0001HL	102	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 6	1362705VG3316A0001UL	105	1	Particular
Cl. Castillo AG Tózar, 4	1362704VG3316A0001ZL	111	1	Particular

Viviendas protegidas_Puerto Lope (2006)				
Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Titularidad
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 2	6327724VG2362E0024XS	2.321	1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 4	6327724VG2362E0023ZA		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 6	6327724VG2362E0022BP		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 8	6327724VG2362E0021LO		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 10	6327724VG2362E0020KI		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 12	6327724VG2362E0019BP		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 14	6327724VG2362E0018LO		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 16	6327724VG2362E0017KI		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 18	6327724VG2362E0016JU		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 20	6327724VG2362E0015HY		1	Particular
Cl. Tesorillo AG Puerto Lope, 22	6327724VG2362E0014GT		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 17	6327724VG2362E0001TK		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 19	6327724VG2362E0002YL		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 21	6327724VG2362E0003UB		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 23	6327724VG2362E0004IZ		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 25	6327724VG2362E0005OX		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 27	6327724VG2362E0006PM		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 29	6327724VG2362E0007AQ		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 31	6327724VG2362E0008SW		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 33	6327724VG2362E0009DE		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 35	6327724VG2362E0010AQ		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 37	6327724VG2362E0011SW		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 39	6327724VG2362E0012DE		1	Particular
Cl. Triana AG Puerto Lope, 41	6327724VG2362E0013FR		1	Particular



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 Moclin es propiedad por compra, totalmente pagada. Un 89,54% de las viviendas principales están en propiedad. De las viviendas en propiedad, el 66,96% se han pagado totalmente, el 14,57% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito y el 14,76% restante proceden de una herencia o donación. Por último, las otras formas de tenencia constituyen el 5,90% del total de viviendas principales del municipio.

Régimen de tenencia	
Propia por herencia o donación	244
Propia, por compra, totalmente pagada	975
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	237
Alquiler	-
Otra forma	96
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	-

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 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 2.733 viviendas, de las cuales 1.626 son viviendas habituales, 586 viviendas secundarias y 521 viviendas están vacías.

	Principal	Secundaria	Vacia
Nº viviendas 2011	1.626	586	521
Nº viviendas 2001	1.749	323	258

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 descenso del número de las viviendas principales y un incremento de las viviendas secundarias. Destaca el crecimiento del número de viviendas vacías a más del doble en 10 años.

9.4. Viviendas deshabitadas

No se tiene constancia de las viviendas deshabitadas en Moclin. Tras el trabajo de campo realizado no se puede asegurar las viviendas que están deshabitadas.

9.5. Vivienda pública

Como se ha comentado en el punto 9.1. sobre vivienda protegida, existen 15 viviendas de titularidad pública protegida, de las cuales 14 pertenecen a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía y 1 a la Delegación Provincial de la vivienda de Granada (Ministerio de Obras Públicas), localizadas en el núcleo de Tiena y Olivares.

También en el núcleo de Moclin existen 2 viviendas del Ayuntamiento en la Calle Real pertenecientes a la UE-2 según el Plan de Adaptación parcial a las Normas Subsidiarias vigente en el momento de redacción de este plan. Estas viviendas son las antiguas casas de maestros, pero al estar dentro de UE-2 no se tienen en cuenta para su adecuación como oferta de vivienda protegida.

En total en el municipio de Moclin hay 15 viviendas de titularidad pública, de las cuales 14 pertenecen a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de la Junta de Andalucía y 1 a la Delegación Provincial de la vivienda de Granada (Ministerio de Obras Públicas).

Todas las viviendas se encuentran en régimen de alquiler.

9.6. Viviendas destinadas para la venta

En octubre de 2017, en diferentes portales de internet tienen a disposición 35 viviendas en el municipio para su venta, de las cuales 24 en el núcleo principal, Moclin, 2 en Olivares, 3 en Tózar, 2 en Limones, 3 en Puerto Lope y 1 en Tiena.

Algunas de las viviendas disponibles para la venta no se anuncian en los portales de Internet para su compra.

9.7. Viviendas rehabilitadas

En el periodo 2007-2016, y según los datos aportados por el Ayuntamiento, se han llevado a cabo 40 actuaciones de Rehabilitación autonómica. Las obras de rehabilitación se concentran en los años 2008 y 2009.

Durante los últimos 10 años, según los datos aportados por el Ayuntamiento, se han realizado 2.304 obras de rehabilitación en el municipio, siendo la mayor parte de ellas de obra menor.



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 dos viviendas propiedad del Ayuntamiento se encuentran ubicadas en el núcleo de Moclin, están sin uso en la actualidad, siendo su estado considerado como ruina, pero al estar dentro de la UE-2 de Moclin, según el planeamiento vigente, no se pueden disponer de ellas para contabilizarlas como oferta de vivienda protegida de nueva construcción.

10.2. Patrimonio Municipal de suelo

El municipio de Moclin cuenta con 3 solares de propiedad municipal susceptibles de ser contabilizados para la construcción de viviendas protegidas. Del total de solares, 1 se encuentran en el núcleo principal, 1 en el núcleo de Tiena y otro en la Urbanización de Montesol perteneciente al núcleo de Puerto Lope.

El solar de la Calle Hacho nº 1 cuenta con una superficie de parcela de 1.769,25 m² según el Ayuntamiento, debiendo de desquitarse los metros cuadrados correspondientes de plaza y calle, para la construcción de viviendas protegidas.

El solar ubicado en Tiena cuenta con una superficie de parcela de 1.303,62 m² según el Ayuntamiento, debiendo de desquitarse los metros cuadrados de zonas verdes para la construcción de viviendas protegidas.

El solar ubicado en la Urbanización de Montesol cuenta con una superficie de parcela según detalla el Ayun-

Vivienda pública no protegida Municipal					
Núcleo	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Nº de viviendas existentes	Titularidad
Moclin	Cl. Real, 69	0331801VG3303A0001DP	152	1	Ayuntamiento
	Cl. Real, 71	0331802VG3303A0001XP	285	1	Ayuntamiento

Según el Plan de Adaptación de las Normas Subsidiarias, estas viviendas están dentro de UE-2 de Moclin, por lo que no las vamos a tener en cuenta por la oferta de vivienda protegida del municipio.

Solares municipales				
Núcleo	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Nº de viviendas protegidas
Moclin	Cl. Hacho, 1	0529710VG3302G0001YQ	1.769,25 m ² (*)	11
Tiena	Av. Andalucía, 31B	0007023VG3300E0001TK	1.303,62 m ² (*)	8
Puerto Lope	Urb. Montesol, 2	5551002VG2355B0001JG	2.500 m ² (*)	25

(*) Superficie especificada por el Ayuntamiento de Moclin.

tamiento de 2.500 m² que se puede disponer para la construcción de viviendas protegidas.

La superficie total de solares existentes de propiedad municipal es de 5.572,87 m².

A los dos solares de la calle Hacho de Moclin, y al de avenida Andalucía de Tiena les corresponde la ordenanza Residencial Unifamiliar intensiva (RUI), con una parcela mínima de 150 m² y una ocupación máxima de 60% en planta. Al solar de la urbanización Montesol le corresponde la ordenanza de Residencial Unifamiliar intensiva (RUI), con una parcela mínima de 100 m² y una edificabilidad de 1,10 m²/m².

Se ha estimado un total de 44 viviendas para destinarlas a viviendas protegidas.



11. Solares y ruinas

El municipio de Moclin no tiene formalizado ni aprobado 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", ni hay ningún inmueble con declaración firme de ruina. Ver Anexo V.

Tras la visita realizada en el núcleo se han tomado datos de los solares y ruinas privados existentes previa aprobación del técnico municipal, reflejados en la planimetría del punto 7. Se han contabilizado 30 solares en el núcleo de Moclin, 151 en Puerto Lope, 67 en Tiena, 101 en Olivares, 19 en Limones, 4 en Gumiel y 36 en Tózar. De las viviendas en ruinas se han detectado 3 viviendas en el núcleo de Moclin y 21 en los anejos que suman un total de 24 viviendas en estado de ruina en el municipio.

Solares y ruinas privados		
Núcleo	Solares privados	Viviendas sobre rasante en ruina
Moclin	30	3
Puerto Lope	151	-
Tiena	67	6
Olivares	101	8
Limones	19	3
Gumiel	4	-
Tózar	36	4
TOTAL	408	24



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 Moclín.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA				GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
Previsión de población				Jóvenes menores de 35 años	5
1998	2015	2019	2023	Mayores	-
4.618	3.976	3.678	3.420	Familias numerosas	-
No existe previsión de crecimiento poblacional				Familias monoparentales	-
Registro de demandantes de vivienda protegida				Victimas de violencia de género	-
Nº DE SOLICITUDES: 5				Victimas de terrorismo	-
SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO				Personas procedentes de ruptura familiar	-
Régimen de alquiler			3	Emigrantes retornados	-
Régimen de alquiler con opción a compra			1	Personas en situación de dependencia	-
Compra			1	Personas con discapacidad	-
SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO				Situación de riesgo o exclusión social	-
Un dormitorio			-	Colectivos en situación de riesgo o exclusión	
Dos dormitorios			-	Mujeres maltratadas	-
Tres dormitorios			3	Mujeres en situación vulnerable	3
Más de tres dormitorios			2	Mayores en situación vulnerable	37
SOLICITUD DE VIVIENDA ADAPTADA: -				Menores en situación vulnerable	23
SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS				Personas sin hogar	0
nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra	Desahucios	1
0-0,99	-	-	-		
1-1,49	-	-	-		
1,5-2,49	-	-	-		
2,5-3,49	-	-	-		
3,5-4,49	-	-	-		
Mayor de 4,5	-	-	-		



VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS

Características del parque de viviendas

Viviendas con aseos en el interior	100 %
Hogares no posee calefacción	24,91 %
Viviendas poseen garaje	44,20 %
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 3 plantas de altura, siendo la más habitual de 2 alturas	
La mayoría de las viviendas tienen más de 4 habitaciones	

Áreas de rehabilitación integral

No hay delimitación de ARI

OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Sectores de planeamiento

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
TIENA	
UE-2	
Superficie de parcela	6.050 m²
Nº Viviendas de Protección	12
UE-3	
Superficie de parcela	3.937 m²
Nº Viviendas de Protección	8
UE-6	
Superficie de parcela	10.080 m²
Nº Viviendas de Protección	14
UE-7	
Superficie de parcela	4.058 m²
Nº Viviendas de Protección	4
UE-8	
Superficie de parcela	7.232 m²
Nº Viviendas de Protección	11
UE-9	
Superficie de parcela	3.960 m²
Nº Viviendas de Protección	3
UE-10	
Superficie de parcela	4.680 m²
Nº Viviendas de Protección	5
TÓZAR	
UE-2	
Superficie de parcela	12.720 m²
Nº Viviendas de Protección	20
UE-4	
Superficie de parcela	1.740 m²
Nº Viviendas de Protección	3

Sectores de planeamiento

UE-5	
Superficie de parcela	8.415 m²
Nº Viviendas de Protección	16
UE-6	
Superficie de parcela	1.560 m²
Nº Viviendas de Protección	2
UE-7	
Superficie de parcela	5.716 m²
Nº Viviendas de Protección	9
OLIVARES	
UE-1	
Superficie de parcela	3.160 m²
Nº Viviendas de Protección	3
UE-3	
Superficie de parcela	4.800 m²
Nº Viviendas de Protección	6
UE-4	
Superficie de parcela	4.640 m²
Nº Viviendas de Protección	6
UE-5	
Superficie de parcela	5.604 m²
Nº Viviendas de Protección	7
UE-6	
Superficie de parcela	3.885 m²
Nº Viviendas de Protección	5
UE-7	
Superficie de parcela	2.070 m²
Nº Viviendas de Protección	2
UE-8	
Superficie de parcela	4.348 m²
Nº Viviendas de Protección	6



Sectores de planeamiento	
UE-9	
Superficie de parcela	6.427 m ²
Nº Viviendas de Protección	8
UE-10	
Superficie de parcela	6.275 m ²
Nº Viviendas de Protección	9
UE-12	
Superficie de parcela	3.800 m ²
Nº Viviendas de Protección	5
UE-13	
Superficie de parcela	9.400 m ²
Nº Viviendas de Protección	10
UE-14	
Superficie de parcela	2.820 m ²
Nº Viviendas de Protección	3
UE-15	
Superficie de parcela	7.400 m ²
Nº Viviendas de Protección	9
UE-16	
Superficie de parcela	8.660 m ²
Nº Viviendas de Protección	11
UE-19	
Superficie de parcela	9.194 m ²
Nº Viviendas de Protección	11
PUERTO LOPE	
UE-1	
Superficie de parcela	4.710 m ²
Nº Viviendas de Protección	8
UE-3	
Superficie de parcela	4.710 m ²
Nº Viviendas de Protección	22

Sectores de planeamiento	
UE-5	
Superficie de parcela	7.725 m ²
Nº Viviendas de Protección	12
UE-6	
Superficie de parcela	9.576 m ²
Nº Viviendas de Protección	17
UE-8	
Superficie de parcela	7.160 m ²
Nº Viviendas de Protección	9
UE-10	
Superficie de parcela	5.150 m ²
Nº Viviendas de Protección	8
UE-11	
Superficie de parcela	9.060 m ²
Nº Viviendas de Protección	16
UE-13	
Superficie de parcela	12.700 m ²
Nº Viviendas de Protección	20
UE-14	
Superficie de parcela	5.840 m ²
Nº Viviendas de Protección	11
UE-15	
Superficie de parcela	20.620 m ²
Nº Viviendas de Protección	35

Sectores de planeamiento	
SUELO URBANIZABLE	
PUERTO LOE	
SAU-2	
Superficie de parcela	55.810 m ²
Nº Viviendas de Protección	52
OLIVARES	
SAU-3	
Superficie de parcela	46.011 m ²
Nº Viviendas de Protección	43

Patrimonio Municipal de Suelo

SOLAR_MOCLÍN	
Superficie parcela	1.769,25 m ²
Nº Viviendas de Protección	11
SOLAR_TIENA	
Superficie parcela	1.303,62 m ²
Nº Viviendas de Protección	8
SOLAR_PUERTO LOPE_URB.MONTESOL	
Superficie parcela	2.500 m ²
Nº Viviendas de Protección	25

Patrimonio Municipal de Viviendas

No tiene vivienda de propiedad municipal para ofertar	
Otro Patrimonio Público de Viviendas	
No tiene vivienda pública para ofertar	



Tipos de uso (principal, secundario y deshabitadas)

Principal	Secundaria	Vacía
1.626	586	521

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

Solares y ruinas privadas

MOCLÍN	
Solares	30
Viviendas en ruina	3
ANEJOS	
Solares	378
Viviendas en ruina	21
TOTAL MUNICIPIO	
Solares	408
Viviendas en ruina	24



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 de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (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 hipotecarias 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 período 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 cuatro 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 adquirientes con menos recursos de promoción 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 pro-

tegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de vivienda protegida y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.

- La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.
- Adquisición, ampliación y cesión del patrimonio municipal de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Monetización y venta de aquellos terrenos del patrimonio municipal de suelo no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.

Estrategias en relación con el uso adecuado de las viviendas

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

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

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

13.2.2. Alojamientos transitorios

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

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

- Calificación de alojamientos protegidos sobre suelos dotacionales pero siempre de conformidad con las determinaciones del planeamiento urbanístico. Este aspecto debe ser valorado, en el sentido de que efectivamente se pueden calificar promociones de alojamientos protegidos sobre dichos terrenos dotacionales pero siempre que en el planeamiento urbanístico se permita esta posibilidad.
- Realizar un análisis e inventariado de los terrenos equipamentales de titularidad municipal. El objetivo esencial del análisis es el conocer de forma cualitativa y cuantitativa la disponibilidad de terrenos equipamentales del municipio que por sus condiciones serían aptos para su destino a promociones de Alojamientos Protegidos.
- Valorar la idoneidad de los terrenos para la posible ejecución de promociones de Alojamientos Protegidos cumpliendo, de este modo, con una de las exigencias del contenido mínimo esencial del PMVS.



Estrategias relacionadas con la determinación de alojamientos dotacionales de protección municipal

- Impulsar modalidades de promoción de alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Realización de un Plan de intervención social, que se desarrollará de acuerdo con los principios y niveles de intervención establecidos en el artículo 8 del Decreto 141/201 y acreditará la sostenibilidad del proyecto.

Estrategias relacionadas con la determinación de alojamientos protegidos de régimen especial

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

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

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

- Actuaciones desde la escala urbana para la rehabilitación de edificios y viviendas contemplando la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, si como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad del municipio.
- Se establecerán criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

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

- Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existente en el municipio, su grado de obsolescencia, reflejando las situaciones de infravivienda y rehabilitación.
- Tras el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal.
- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación:

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

Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda

- La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

- El Ayuntamiento de Molín, 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 Molín, 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 vivien-



das y edificios. Es previsible, por tanto, la renovación de programas anteriores o incluso la inclusión de nuevos programas en el futuro Plan Andaluz.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

Se plantea también a largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas industriales y productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles.
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

13.2.4. Información y asistencia a la ciudadanía

Se propone dotar de mayores recursos a medio plazo al Área de Urbanismo, que contará con más funciones para el desarrollo del PMVS, de coordinación, de difusión de programas y ayudas, de observatorio y de concertación con la administración de la Junta de Andalucía, con dos posibles instrumentos:

Estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda

Desde las oficinas municipales se realizarán las siguientes prestaciones a la ciudadanía.

- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de

vivienda.

- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca 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.

- 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 el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020. El objetivo es realizar un estudio económico y financiero más preciso por parte del municipio para la correcta inversión en las necesidades de vivienda planteadas.

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

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

13.3. Líneas estratégicas a seguir

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

13.3.1. Estrategias en cuanto a rehabilitación del parque residencial

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

- Puesta en marcha de las políticas concertadas de re-



habilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.

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

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

13.3.2. Estrategias en cuanto Infravivienda (Actuaciones Municipales, programa y 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.

- 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.

- 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.

13.3.3. Estrategias en cuanto a Programas de Rehabilitación Urbana.

Este municipio no cuenta con áreas de rehabilitación integral, regeneración del espacio público ni rehabilitación de edificios públicos. Por lo tanto no se establecen

estrategias específicas a corto plazo.

Esto no quiere decir que en futuro no sea necesario establecer dichas líneas de actuación si surgen estos tipos de rehabilitación urbana.

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 vivienda protegida.

- Actualización permanente del Registro de Demandantes 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.

- Fomentar convenios con propietarios privados de Moclin para la rehabilitación y oferta de las viviendas sin uso actual para cubrir la demanda de vivienda protegida.

- 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.

13.3.6. Estrategias en cuanto a Programa de permuta de vivienda pública y privada y bolsa de viviendas.

- Creación de un Registro de Oferta de viviendas. El objetivo 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.

- En Moclin existe stock de viviendas deshabitadas que podrán mobilizarse para estos fines.

- Creación de bolsa de viviendas para alquiler social, mediante convenio con el Ayuntamiento, acogiéndose al programa del Plan Estatal de Fomento del Alquiler de viviendas, y obteniéndose la cesión de la vivienda por el número de años que estime el Ayuntamiento, éste la devolverá, finalizado el tiempo convenido en perfecto estado.

13.3.7. Estrategias en cuanto a alojamientos para jóvenes.

- El Ayuntamiento cederá terrenos del Patrimonio Municipal del Suelo, a precio de costo, para promover la autoconstrucción de viviendas a la población joven. Con ello el Ayuntamiento pretende fijar a la población joven y que no emigren a otros municipios cercanos.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

157



14. Programación y Planificación

14.1. Programa de Actuación

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

Actuaciones para vivienda protegida

En cuanto a la creación de vivienda protegida de obra

nueva, el municipio cuenta con solares municipales distribuidos tanto en el núcleo principal como en los anejos de Puerto Lope (Urbanización Montesol) y Tiena. Dispone de un gran número de solares privados, que tras convenio con los propietarios o compra de los mismos por parte del Ayuntamiento, podrían ofertarse. Ya que no existen edificios públicos para su adecuación como vivienda protegida, tal y como se muestra en la tabla de Programa de Actuación, dicha obtención se llevará a cabo con la ejecución de obra nueva. En el caso de que existieran edificios públicos, se les daría

prioridad para la obtención de vivienda protegida frente a la ejecución de obra nueva.

Programa de Actuación para Vivienda Protegida										
	Titularidad	Denominación ámbito	Ref. Catastral	Superficie Edificable viv. protegida	Nº viviendas estimadas protegidas	2019	2020	2021	2022	2023
Adecuación de Edificios existentes	Municipal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Otras administraciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Obra Nueva en Solares	Municipal	Moclin	0529710VG-3302G0001YQ	636,93 m ² t	11	X	-	-	-	-
		Tiena	0007023VG3300E-0001TK	469,30 m ² t	8	X	-	-	-	-
	Otras administraciones	Urb. Montesol	5551002VG2355B	2.500 m ² t	25	X	-	-	-	-
Obra nueva en sectores	Privada	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		UE-2	-	1.815,00 m ² t	12	X	-	-	-	-
	Tiena	UE-3	-	1.074,80 m ² t	8	-	X	-	-	-
		UE-6	-	2842,56 m ² t	14	-	-	X	-	-
		UE-7	-	986,09 m ² t	4	-	X	-	-	-
	Tiena	UE-8	-	1.713,98 m ² t	11	-	-	-	X	-
		UE-9	-	534,60 m ² t	3	-	-	-	-	X
		UE-10	-	1.404,00 m ² t	5	-	-	-	-	X
		-	-	-	-	-	-	-	-	-
		-	-	-	-	-	-	-	-	-

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)

159

Programa de Actuación para Vivienda Protegida										
	Titularidad	Denominación ámbito	Ref. Catastral	Superficie Edificable	Nº viviendas estimadas protegidas	2019	2020	2021	2022	2023
Obra nueva en sectores	Tózar	UE-2	-	3.167,28 m ² t	20	X	-	-	-	-
		UE-4	-	490,68 m ² t	3	-	X	-	-	-
		UE-5	-	2.524,50 m ² t	16	-	-	X	-	-
		UE-6	-	393,12 m ² t	2	-	X	-	-	-
		UE-7	-	1.491,88 m ² t	9	-	X	-	-	-
	Olivares	UE-1	-	748,92 m ² t	3	-	X	-	-	-
		UE-3	-	1.396,80 m ² t	6	-	X	-	-	-
		UE-4	-	1.308,48 m ² t	6	-	X	-	-	-
		UE-5	-	1.529,89 m ² t	7	-	X	-	-	-
		UE-6	-	1.048,95 m ² t	5	-	X	-	-	-
		UE-7	-	558,90 m ² t	2	-	X	-	-	-
		UE-8	-	1.226,14 m ² t	6	X	-	-	-	-
		UE-9	-	1.696,73 m ² t	8	X	-	-	-	-
		UE-10	-	1.713,08 m ² t	9	-	X	-	-	-
		UE-12	-	1.003,20 m ² t	5	-	X	-	-	-
		UE-13	-	2.227,80 m ² t	10	-	-	X	-	-
		UE-14	-	685,26 m ² t	3	-	-	X	-	-
		UE-15	-	2.109,00 m ² t	9	-	-	X	-	-
		UE-16	-	2.468,10 m ² t	11	-	-	-	X	-
		UE-19	-	2.372,05 m ² t	11	-	-	-	X	-
		SAU-3	-	4.693,12 m ² t	43	-	-	-	-	X

Programa de Actuación para Vivienda Protegida										
	Titularidad	Denominación ámbito	Ref. Catastral	Superficie Edificable	Nº viviendas estimadas protegidas	2019	2020	2021	2022	2023
Obra nueva en sectores	Puerto Lope	UE-1	-	1.342,35 m ² t	8	X	-	-	-	-
		UE-3	-	3.553,91 m ² t	22	X	-	-	-	-
		UE-5	-	1.714,95 m ² t	12	-	X	-	-	-
		UE-6	-	2.470,61 m ² t	17	-	X	-	-	-
		UE-8	-	1.353,24 m ² t	9	-	-	X	-	-
		UE-10	-	1.127,85 m ² t	8	-	-	X	-	-
		UE-11	-	2.391,84 m ² t	16	-	-	X	-	-
		UE-13	-	3.238,50 m ² t	28	-	X	-	-	-
		UE-14	-	1.734,48 m ² t	11	X	-	-	-	-
		UE-15	-	5.258,10 m ² t	35	-	-	-	X	-
		SAU-2	-	5.692,62 m ² t	52	-	-	-	-	X

Actuaciones en rehabilitación y eliminación de infravivienda

En el municipio se han detectado 160 viviendas que necesitan rehabilitación, todas ellas de titularidad privada. De estas 160 viviendas con necesidad de rehabilitación, 1 de ellas es considerada infravivienda.

A continuación, en la tabla de Programa de Actuación, se observa que se le da la misma prioridad a las actuaciones de rehabilitación del parque viviendas como a la eliminación de infravivienda.

Programa de Actuación para Rehabilitación y eliminación de Infravivienda										
	Titularidad	Denominación ámbito	Ref. Catastral	Superficie Construida	Nº viviendas	2019	2020	2021	2022	2023
Vivienda	Municipal	Eliminación de Infravivienda	-	-	-	-	-	-	-	-
		Mejora y conservación del parque residencial	-	-	-	-	-	-	-	-
	Otras administraciones	Mejora y conservación del parque residencial	-	-	-	-	-	-	-	-
		Eliminación de Infravivienda	0508712VG3300H	73 m ² t	1	X	-	-	-	-
	Privada	Mejora y conservación del parque residencial	-	-	159	X	X	X	X	X
Áreas de Rehabilitación Integral	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



14.2. Evaluación económica-financiera

Basándonos en las premisas que establece el Decreto 141/2016, es necesario establecer unos baremos basados en las cantidades para ayudas expuestas y en las condiciones del parque de viviendas del Municipio, para la elaboración de una estimación económica de las posibles cuantías a alcanzar.

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

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

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

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

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

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

Resumen Económico Financiero Rehabilitación

El Decreto 141/2016, en sus artículos 78 al 82, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de rehabilitación autonómica recogido en dicho Decreto. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

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

- 45% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 7.200 euros, no superiores a 2,5 veces IPREM.
- 55% si los ingresos familiares no son superiores a 1,5 veces IPREM, hasta un máximo en este caso de 8.800 euros.

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

Por tanto, el coste en mejora de Eficiencia energética

debe ser al menos 4.000 euros del coste total de las obras y la Subvención se incrementará en 800 euros en ambos casos. Las subvenciones con un:

- IPREM menor a 2,5, se incrementarán de 7.200 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 de Moclín no cuenta con viviendas municipales con necesidades de rehabilitación, pero en un futuro podría tenerlas.

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

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

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

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m²
- Factor de localización (Fl) para el municipio de Moclín: 0,95
- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en



el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00
 - Factor de calidad (Fc), para viviendas entre 70 y 130 m²: 1,00
 - Factor de reforma (Fr): 0,6
 - Módulo base de reforma (Mr): 299,25 €/m²
 $Mr = Mo \cdot FI \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$

Resumen Económico Financiero Infravivienda

El Decreto 141/2016, en sus artículos 63 al 67, determina la condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de transformación de infravivienda recogido en dicho Decreto. Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias o tengan el derecho real de uso y disfrute de las mismas y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 1,5 veces el IPREM.

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.

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)

Resumen Económico Financiero Obra nueva

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

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

- Módulo base (Mo): 525,00 €/m².
- Factor de localización (FI) para el municipio de Moclín: 0,95.
- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en

el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00.

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

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

$$Mc = Mo \cdot FI \cdot Ft \cdot Fc$$



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, revestimientos y alicatados	20%	6.320 €	3.200 €	12,00%
IX. Instalaciones de electricidad	4%	1.264 €	640 €	2,40%
X. Instalaciones de fontanería y saneamiento	3%	948 €	480 €	1,80%
XI. Griferías y sanitarios	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 de Actuación de 31.600 €

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

(3) El porcentaje a tener en cuenta para el presupuesto estimativo por capítulos para rehabilitación de edificios públicos se ha calculado aplicando un coeficiente de reducción de 0,6

14.2.1. Rehabilitación

Rehabilitación. Programa de rehabilitación autonómica				
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 78 al 82 Decreto 141/2016				
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo	Máximo subvencionable		
≤ 2,5 IPREM	16.000€	45% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	7.200€+800€	8.000€
≤ 1,5 IPREM	16.000€	55% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	8.800€+800€	9.600€
Estimación económica				
Máximo subvencionable	Nº viviendas	Estimación presupuesto subvencionable		
9.600 €	159	1.526.4000 €		

Al desconocer el IPREM de los posibles beneficiarios del Programa de Rehabilitación, la estimación del presupuesto se ha realizado según el caso más desfavorable.

Rehabilitación. Viviendas públicas				
	Denominación	Superficie construida	Nº viviendas	Estimación presupuesto
Viviendas municipales	-	-	-	-
Viviendas otras administraciones	-	-	-	-

*Mo: 525€/m²; Ft: 0,95; Ft: 1,00; Fc: 1,00; Fr: 0,6
Mr: 299,25 €/m²*

14.2.2. Infravivienda

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

14.2.3. Obra Nueva

Evaluación Económica Financiera obra nueva de vivienda protegida					
	Denominación	Superficie	Superficie edificable Viviendas protegidas	Nº estimado de vivien- das protegidas	Costes estimados
Solares Municipales	Moclín	m ² s	2.123,10 m ² t	11	1.058.896,13 €+ gastos de gestión y urbanización
	Tiena	m ² s	1.564,34 m ² t	8	780.214,58 €+ gastos de gestión y urbanización
	Urbanización Montesol	m ² s	2.750 m ² t	25	1.371.562,50 €+ gastos de gestión y urbanización
Solares otras administraciones	-	-	-	-	-
Solares privados	-	-	-	-	-
Sectorios_Tiena	UE-2	6.050 m ² s	1.815,00 m ² t	12	905.231,25 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-3	3.937 m ² s	1.074,80 m ² t	8	536.056,50 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-6	10.080 m ² s	2.842,56 m ² t	14	1.417.726,80 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-7	4.058 m ² s	986,09 m ² t	4	491.812,39 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-8	7.232 m ² s	1.713,98 m ² t	11	854.847,52 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-9	3.960 m ² s	534,60 m ² t	3	266.631,75 €+ gastos de gestión y urbanización
Sectorios_Tózar	UE-10	4.680 m ² s	1.404,00 m ² t	5	700.245,00 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-2	12.720	3.167,28 m ² t	20	1.579.80,90 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-4	1.740	490,68 m ² t	3	244.726,65 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-5	8.415	2.524,50 m ² t	16	1.259.094,38 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-6	1.560	393,12 m ² t	2	196.068,60 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-7	5.716	1.491,88 m ² t	9	744.073,16 €+ gastos de gestión y urbanización

Mo: 525€/m²; FI: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00;
Mc:498,75€/m²

Evaluación Económica Financiera obra nueva de vivienda protegida					
	Denominación	Superficie	Superficie edificable Viviendas protegidas	Nº estimado de vivien- das protegidas	Costes estimados
Sectorios_Olivares	UE-1	3.160m ² s	748,92 m ² t	3	373.523,85 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-3	4.800 m ² s	1.396,80 m ² t	6	696.654,00 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-4	4.640 m ² t	1.308,48 m ² t	6	652.604,40 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-5	5.604 m ² t	1.529,89 m ² t	7	763.033,64 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-6	3.885 m ² s	1.048,95 m ² t	5	523.163,81 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-7	2.070 m ² s	558,90 m ² t	2	278.751,38 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-8	4.348 m ² s	1.226,14 m ² t	6	611.535,33 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-9	6.427 m ² t	1.696,73 m ² t	8	846.243,09 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-10	6.275 m ² t	1.713,08 m ² t	9	854.396,16 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-12	3.800 m ² t	1.003,20 m ² t	5	500.346,00 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-13	9.400 m ² t	2.227,80 m ² t	10	1.111.115,25 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-14	2.820 m ² t	685,26 m ² t	3	341.773,43 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-15	7.400 m ² t	2.109,00 m ² t	9	1.051.863,75 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-16	8.660 m ² t	2.468,10 m ² t	11	1.230.964,88 €+ gastos de gestión y urbanización
	UE-19	9.194 m ² t	2.372,05 m ² t	11	1.183.060,94 €+ gastos de gestión y urbanización
	SAU-3	46.011 m ² t	4.693,12 m ² t	43	2.340.694,60 €+ gastos de gestión y urbanización

Mo: 525€/m²; FI: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00;
Mc:498,75€/m²

Evaluación Económica Financiera obra nueva de vivienda protegida					
	Denominación	Superficie	Superficie edificable Viviendas protegidas	Nº estimado de vivien- das protegidas	Costes estimados
Sectorios_Puerto Lope	UE-1	4.710 m ² s	1.342,35 m ² t	8	669.497,06 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-3	13.018 m ² s	3.553,91 m ² t	22	1.772.514,61 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-5	7.725 m ² s	1.714,95 m ² t	12	855.331,31 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-6	9.576 m ² s	2.470,61 m ² t	17	1.232.215,74 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-8	7.160 m ² s	1.353,24 m ² t	9	674.928,42 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-10	5.150 m ² s	1.127,85 m ² t	8	562.515,19 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-11	9.060 m ² s	2.391,84 m ² t	16	1.192.930,20 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-13	12.700 m ² s	3.238,50 m ² t	28	1.615.201,88 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-14	5.840 m ² s	1.734,48 m ² t	11	865.071,90 € + gastos de gestión y urbanización
	UE-15	20.620 m ² s	5.258,10 m ² t	35	2.622.477,37 € + gastos de gestión y urbanización
	SAU-2	55.810 m ² s	5.692,62 m ² t	52	2.839.194,23 € + gastos de gestión y urbanización

Mo: 525€/m²; FI: 0,95; Ft: 1,00; Fc:1,00;
Mc:498,75€/m²



14.3. Recursos municipales

Para llevar a cabo las actuaciones del Plan de Vivienda será necesario que el ayuntamiento adopte una serie de medidas.

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

Patrimonio Municipal de Suelo

El Ayuntamiento de Moclin cederá los solares que a continuación se numeran para dotar de un total de 44 viviendas protegidas en el municipio, en caso de que fuese necesario, aunque en la actualidad sólo se han demandado 5 viviendas.

Patrimonio Municipal de Suelo	
SOLAR- MOCLÍN	
Superficie parcela	1.769,25 m ²
Nº Viviendas de Protección	11
SOLAR- TIENA	
Superficie parcela	1.303,62 m ²
Nº Viviendas de Protección	8
SOLAR- PUERTO LOPE- URB. MONTESOL	
Superficie parcela	2.500 m ²
Nº Viviendas de Protección	25

Patrimonio Municipal de Viviendas

El Ayuntamiento de Moclin no posee viviendas municipales, a fecha de redacción de este plan, por lo que no puede ceder ningún tipo de vivienda para abastecer las viviendas demandadas en el municipio.

14.3.2. Viviendas Protegidas

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

14.3.3. Recursos económicos

Medidas de carácter general

- Crear una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda. El municipio de Moclin 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 periodos 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 de hasta el 95% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por concurrir circunstancias sociales. (Vivienda Protegida, Infravivienda y rehabilitación)

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

En cuanto a viviendas protegidas

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

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

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

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.

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- El Ayuntamiento asumirá las tasas e impuestos por las



licencias de las obras de rehabilitación.

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

En cuanto a viviendas protegidas

- 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 de 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, , financiará y ejecutará las obras complementarias de urbanización que fueran necesarias y asumirá las tasas e impuestos por las licencias de las obras de rehabilitación.

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

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

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Designar a un agente responsable para el asesora-

miento 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.



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 Alcaldesa de Moclín o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de Moclín o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Moclín.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos del Municipio.
- El asistente social del Ayuntamiento de Moclín.

Deberán programarse de manera periódica (mínimo anualmente), mesas de trabajo de la comisión en la que también podrán intervenir otros agentes vinculados al desarrollo del PMVS.

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

En todas estas áreas se nombrará un responsable que se encargará de actualizar la toma de datos, diagnóstico de la situación y redacción de informes periódicos que serán evaluados por la comisión de seguimiento del PMVS.

Se deberá mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de Moclín.

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
Actuaciones	Atención y satisfacción de la demanda insatisfecha					
	Actualización del registro de demandantes de vivienda protegida					
	Evolución y combatimiento del hacinamiento					
	Transformación de viviendas inadecuadas o infravivienda					
	Funcionamiento de la política de precios de la vivienda					
	Mejora y conservación del parque residencial					
	Eliminación de infravivienda					
	Mejora y conservación de viviendas					



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 Moclín 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 co-

munidad, 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 consideren 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.

176

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN		2. ENCUESTA A DEMANDANTES	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación (TV, prensa...) para comenzar la campaña de difusión del mismo.	Descripción	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través de la web del Ayuntamiento. Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS.
Objetivos	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 Moclín.	Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo de Moclín y Gabinete de Prensa.(en caso de existir)	Responsables	Administración Municipal y Técnicos Municipales.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía de Moclín en general con acceso a la prensa, radio y redes sociales (y TV local en su caso).	Audiencia Objetivo	Demandantes potenciales de vivienda y población en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.	Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y Materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en	Recursos y Materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes VP Informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Página web municipal Díptico informativo Nota de prensa Medios de comunicación (Prensa, radio y TV en su caso) Redes sociales	Canales de Comunicación	Encuesta en papel Encuesta on-line en la web municipal Medios de comunicación Redes sociales

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

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

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

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

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

ANEXOS. DOCUMENTACIÓN

ANEXO I. Tabla solicitud de inscripción en el RMDVP

ANEXO II. Encuesta Municipal

ANEXO III. Licencias 2007-2016 y programas de Rehabilitación Autonómica

ANEXO IV. Relación de viviendas en situación de Infravivienda

ANEXO V. Certificado de inexistencia Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

ANEXOS. INVENTARIOS DE ACTUACIONES PREVISTAS

ANEXO VI. Sectores del Planeamiento con reserva de vivienda protegida

ANEXO VII. Solares públicos con propuesta de vivienda protegida

ANEXO VIII. Viviendas privadas. Rehabilitación y eliminación de infravivienda



ANEXOS: Documentación

ANEXO I

Tabla de solicitud de inscripción en el RMDVP



Josefa Caba Pérez (1 de 1)
Firma: 20171127017
Firma: 20171127017
Firma: 20171127017

CONSEJERÍA DE FOMENTO Y VIVIENDA

REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Datos acumulados 2009 – 2017

Municipio	Provincia	Solicitudes e inscripciones activas		Régimen de acceso (inscripciones/solicitudes) ⁽¹⁾								Sexo del 1º Demandante (inscripciones/solicitudes)								Edad del 1º Demandante (inscripciones/solicitudes)							
		Solicitudes		Inscripciones		Alquiler		Alquiler con opción a compra		Compra		Mujer		Hombre		< 35 años		< 50 años		< 65 años		>= 65 años					
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%				
Moclín	Granada	5	60,00%	0	0,00%	3	60,00%	1	20,00%	1	20,00%	2	40,00%	3	60,00%	5	100,00%										
Granada		12.952		9.328	4,917	34,17%	5.899	43,94%	2.894	21,89%	4.886	52,42%	4.434	47,58%	3.823	41,62%	3.479	37,33%	1.386	14,87%	632	6,78%					

		EPREM familiar (inscripciones/solicitudes)										Composición familiar y accesibilidad (inscripciones/solicitudes) ⁽¹⁾									
Municipio	Provincia	[0 – 1]		[1 – 1,5]		[1,5 – 2,5]		[2,5 – 3,5]		[3,5 – 4,5]		[4,5 – 5,5]		Familia monoparental		Familia con discapacidad		Personas con discapacidad		Necesidad de vivienda adaptada	
		N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%	N.º	%
Moclín	Granada	3	60,00%	3	60,00%									4	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Granada		6.998	70,80%	1.180	12,70%	1.118	12,00%	338	3,60%	71	0,80%	17	0,20%	937	567	823	209				

Moclín, a 23 de Noviembre del 2017
LA ALCALDESA-PRESIDENTA
Fdo. Josefa Caba Pérez
(Documento firmado digitalmente)





ANEXO II

Encuesta municipal



ENCUESTA PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO		
DATOS GENERALES DE LA VIVIENDA		
Antigüedad vivienda	Anterior a 1950	23
	1950-1975	6
	1975 – 1990	15
	1990 – 2005	2
	2005 – 2015	1
	Posterior a 2015	0
Rehabilitación en los últimos 10 años	Sí	10
	No	0
Residentes en la vivienda	1	10
	2	16
	3	11
	4	8
	5	1
	>5	0
Tipología vivienda	Unifamiliar Aislada	0
	Unifamiliar Adosada	47
	Edificio de viviendas	1
	Otros	0
Superficie vivienda	Menos de 50 m ²	0
	De 50 a 70 m ²	4
	De 71 a 90 m ²	11
	De 91 a 110 m ²	12
	Más de 110 m ²	21
Dormitorios en la vivienda	1	1
	2	7
	3	28
	4	8
	5	2
	>5	2
Tipo de régimen	Vivienda Libre	40
	Vivienda de protección oficial	7
	Otros	1
Régimen de titularidad	En propiedad	40
	En alquiler	3
	Alquiler con opción a compra	0
	Cesión de usos	2
	Otros	0
Hipoteca	Sí	12
	Cuota mensual	0
	No	33
Uso de la vivienda	Vivienda habitual	44
	Segunda residencia	3

Ocupación en caso de segunda vivienda	Sin uso	0
	Fines de semana	2
	Períodos vacacionales	1
¿La alquilaría?	Casi nunca	1
	Sí	1
	No	15
Residente en la vivienda que demande	Otros	3
	Sí	15
	No	27
Cuota a afrontar en nueva vivienda	Motivo	0
	Hasta 90 euros	15
	90-120 euros	0
Conocimiento del registro de demandante de vivienda	Cuota a afrontar	1
	120-150 euros	1
	150-200 euros	0
Dificultad para afrontar gastos	Conocimiento del registro de demandante de vivienda	16
	Sí	31
	No	1
vivienda Dificulta	Baja	1
	Media	18
	Alta	27
Dificultad uso de la vivienda	No puedo hacer frente	3
	Accesibilidad	14
	Salubridad	26
Tipo de rehabilitación necesaria	Confortabilidad	40
	Accesibilidad	9
	Cuartos húmedos	26
Habitaciones vivienda	Cubierta	17
	Humedades en fachada	9
	Carpintería exterior	33
Baños vivienda	Rehabilitación Integral	10
	1	1
	2	1
Habitaciones con ventilación natural	3	6
	4	17
	5	12
Baños vivienda	>5	10
	1	31
	2	17
Habitaciones con ventilación natural	3	0
	1	1
	2	1
Baños vivienda	3	5
	4	8
	5	12

Instalaciones y servicios de la vivienda		
Habitaciones vivienda	1	1
	2	1
	3	6
	4	17
	5	12
Baños vivienda	>5	10
	1	31
	2	17
Habitaciones con ventilación natural	3	0
	1	1
	2	1
Baños vivienda	3	5
	4	8
	5	12



	>5	23
Abastacimientode agua caliente sanitaria	De la red general de abastecimiento	45
	De abastecimiento privado (pozo, aljibe,	0
	No posee abastecimiento de agua	2
	Otros	1
Evacuación de saneamiento	A la red general de saneamiento	47
	Evacuación independiente	0
	No posee evacuación de aguas residuale	1
	Otros	0
Suministro eléctrico	125 v./ 220 v.	46
	Con diferencial	14
	Con Protección sobreintensidades	4
Sistema Calefacción	Central	0
	Individual	1
	Radiadores eléctricos, convectores, chir	38
	No posee	9
Ascensor	Sí	0
	No	1
Electrodomésticos	En trámite	0
	Frigorífico	45
	Lavadora	44
	Secadora	15
	Lavavajillas	12
	Calentador eléctrico	24
	Calentador gas	22
	Televisión	45
	Ordenador	20
	Internet	23
	Teléfono fijo	20

	Exceso de ruidos	3
	Contaminación por tráfico	5
	Malos olores continuos	7
	Asfalto deficiente o inexistente	0
Deficiencias en entorno de la viviendaDeficienci as en entorno de la vivienda	Deficiencias en alcantarillado	10
	Limpieza de calles	14
	Acequias descubiertas	0
	Aguas estancadas	1
	Solares sucios	13
	Vertederos de basura	2
	Malas comunicaciones, calles cortadas,..	3
	Falta de espacios verdes	2
	Peligro de accidentes de tráfico	9
	vandalismo	0
	chabolismo	0

Problemas en la vivienda y su entorno

	Accesibilidad	11
	Humedades exteriores	5
Deficiencias en interior de la viviendaDeficienci as en interior de la vivienda	Humedades en interiores	27
	Goteras	11
	Poca ventilación	7
	Falta de luz natural	10
	Insectos/Roedores	16
	Aislamiento térmico	6
	Las ventanas no cierran	28
	Falta presión en la red de agua	3
	Suelo resbaladizo	18



ANEXO III

Licencias de obras 2007-2016 y Rehabilitación Autonómica



LICENCIAS DE OBRA DE LOS ÚLTIMOS 10 AÑOS. 2007-2017

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Obra nueva	Pública	0	3	3	2	2	2	0	2	3	0
	Autopromoción	18	18	13	7	12	7	3	3	5	4
	Privada	20	13	4	9	1	0	0	0	3	0
	Total	38	34	20	18	15	9	3	5	11	4
Obra de Rehabilitación	Obra mayor	4	9	28	7	17	5	2	3	1	1
	Obra menor	266	255	249	286	235	185	231	175	160	185
	Total	270	264	277	293	252	190	233	178	161	186
	TOTAL	308	298	297	311	267	199	236	183	172	190

Nº OBRAS REALIZADAS SEGÚN CONVENIOS CON OTRAS ADMINISTRACIONES

		2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Programas/Convenios	Rehabilitación autonómica	0	25	15	0	0	0	0	0	0	0
	Infraviviendas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Otros	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Fomento para el alquiler	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Total	0	25	15	0	0	0	0	0	0	0

En Moclin a 17 de Octubre del 2017
 LA ALCALDESA-PRESIDENTA
 Fdo. Josefa Caba Pérez
 (Documento firmado digitalmente)



ANEXO IV

Relación de Viviendas en situación de Infravivienda



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
Referencia catastral: 0508712VG3300400190X

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE

Localización: CL ERAS AG TIENA 12 15248 MOCLÍN (GRANADA)
 Clase: Urbano
 Uso principal: Residencial
 Superficie construida: 73 m²
 Año construcción: 1990
 Valor catastral (2017): 6.932,33 €
 Valor catastral suelo: 2.537,38 €
 Valor catastral construcción: 4.401,35 €

TITULARIDAD
 Apellidos Nombre / Razón social: MARTÍN JIMÉNEZ (GRANADA)
 NIF: 24075927D
 Domicilio fiscal: CL TIENA 15248 MOCLÍN (GRANADA)

CONSTRUCCIÓN
 Edificio: 47
 Superficie m²: 73
 Destino: VIVIENDA

PARCELA CATASTRAL
 Superficie global: 43 m²
 Parcela construida sin división horizontal

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del catastro.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MOCLÍN (GRANADA)
 Realidad: VIVIENDAS
 Fecha de emisión: 11/10/2017

Página 102

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
Referencia catastral: 0508712VG3300400190X

RELACIÓN DE PARCELAS COLINDANTES

Referencia catastral: 0508712VG3300400190X
 Localización: CL ERAS AG TIENA 14 MOCLÍN (GRANADA)
 Titularidad principal: Apellidos Nombre / Razón social: MARTÍN JIMÉNEZ (GRANADA)
 NIF: 24075927D
 Domicilio fiscal: CL TIENA 15248 MOCLÍN (GRANADA)

Referencia catastral: 0508712VG3300400190X
 Localización: CL ERAS AG TIENA 17 MOCLÍN (GRANADA)
 Titularidad principal: Apellidos Nombre / Razón social: MARTÍN JIMÉNEZ (GRANADA)
 NIF: 24075927D
 Domicilio fiscal: CL ERAS AG TIENA 17 MOCLÍN (GRANADA)

Referencia catastral: 0508712VG3300400190X
 Localización: CL ERAS AG TIENA 19 MOCLÍN (GRANADA)
 Titularidad principal: Apellidos Nombre / Razón social: MARTÍN JIMÉNEZ (GRANADA)
 NIF: 24075927D
 Domicilio fiscal: CL ERAS AG TIENA 19 MOCLÍN (GRANADA)

Referencia catastral: 0508712VG3300400190X
 Localización: CL ERAS AG TIENA 20 MOCLÍN (GRANADA)
 Titularidad principal: Apellidos Nombre / Razón social: MARTÍN JIMÉNEZ (GRANADA)
 NIF: 24075927D
 Domicilio fiscal: CL ERAS AG TIENA 20 MOCLÍN (GRANADA)

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del catastro.
 Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MOCLÍN (GRANADA)
 Realidad: VIVIENDAS
 Fecha de emisión: 11/10/2017

Página 203



ANEXO V

Certificado de inexistencia Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas



AYUNTAMIENTO DE MOCLÍN (Granada)

Plaza de España, 1 - C.P. 18247 - Moclin (Granada) - Tlf: 958 403 051 - Fax: 958 403 096
 info@ayuntamientodemoclin.com - www.ayuntamientodemoclin.com

Expediente: 80/2016

DON ANTONIO CALANCHA MARTÍN, SECRETARIO - INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE MOCLIN-Granada,

CERTIFICO:

Que al objeto de cumplimentar y dar trámite a la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de este municipio, y a petición de la Técnico Redactora del mismo con nombramiento por parte del Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de la Diputación Provincial de Granada, hago constar que este Ayuntamiento no tiene formalizado ni aprobado el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, por lo que el mismo no está en funcionamiento.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, se expide el presente, de orden y con el visto bueno de la Sra. Alcaldesa, en Moclin, en fecha de la firma digital.

Vº Bº LA ALCALDESA
 Fdo. Josefina Caba Pérez

EL SECRETARIO
 Fdo. Antonio Calancha Martín

(Documento firmado digitalmente)



ANEXOS: Inventario de actuaciones previstas

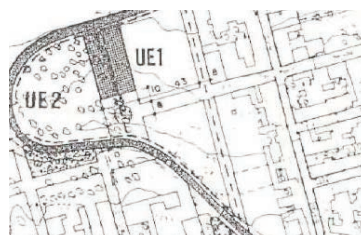
ANEXO VI

Sectores del planeamiento con reserva de Vivienda Protegida



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TIENA	UE-2
Objetivos: Ordenar crecimiento en el borde norte del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 1,00 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 54 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	6.050 m ² 100%
Cesiones	
Vario:	562 m ² 9,29% Obligatorio
Zonas Verdes:	-
Equipamientos:	612 m ² 10,11% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	486 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	4.388 m ² 72,53%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL/PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: ESTUDIO DE DETALLE (E.D.)	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



TIENA_UE-2	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	6.050 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	1,00 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	6.050 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	4.235 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.815 m ²
DENSIDAD GLOBAL	

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
32	20	12

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.

SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TIENA	UE-3
Objetivos: Ordenar crecimiento en el borde Norte del núcleo urbano.	
Características: suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,91 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 47 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	3.937 m ² 100%
Cesiones	
Vario:	540 m ² 4,44% Obligatorio
Zonas Verdes:	561 m ² 15,00% Según P.E.
Equipamientos:	-
Patr.Mun.Suelo:	281 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	2.525 m ² 64,13%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional:	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



TIENA_UE-3	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	3.937 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,91 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	3.582,67 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	2.507,87 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.074,80 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
18	10	8

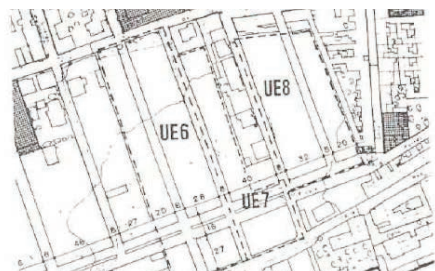
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TIENA	UE-6
Objetivos:	Ordenar crecimiento junto a otras UE.
Características:	Suelo urbano no consolidado.
	USO GLOBAL: Residencial
	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,94 m ² /m ²
	DENSIDAD GLOBAL: 39 viv/Ha
	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial
Ordenanza:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)
Superficie Bruta:	10.080 m ² 100%
Cantones:	
Varios:	3.000 m ² 29,78% Obligatorio
Zonas Verdes:	504 m ² 5% Según P.E.
Equipamientos:	-
Patr. Mun.Suelo:	856 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	-
Superficie Neta Edificable:	5.918 m ² 55,71%
Desarrollo Obligatorio:	PLAN ESPECIAL, PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).
Desarrollo Opcional:	-
Sistema de Actuación:	COMPENSACION



TIENA_UE-6	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	10.080 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,94 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	9.475,20 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	6.632,64 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.842,56 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
39	25	14

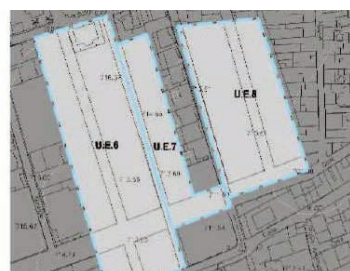
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TIENA	UE-7
Objetivos:	Ordenar crecimiento junto a otras UE.
Características:	Suelo urbano no consolidado.
	USO GLOBAL: Residencial
	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,81 m ² /m ²
	DENSIDAD GLOBAL: 39 viv/Ha
	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial
Ordenanza:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)
Superficie Bruta:	4.058 m ² 100%
Cantones:	
Varios:	1.286 m ² 31,75% Obligatorio
Zonas Verdes:	- Según P.E.
Equipamientos:	-
Patr. Mun.Suelo:	274 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	-
Superficie Neta Edificable:	2.739 m ² 67,5%
Desarrollo Obligatorio:	PLAN ESPECIAL, PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).
Desarrollo Opcional:	-
Sistema de Actuación:	COMPENSACION



TIENA_UE-7	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	4.058 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,81 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	3.286,98 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	2.300,89 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	986,09 m ²

VIVIENDAS TOTALES

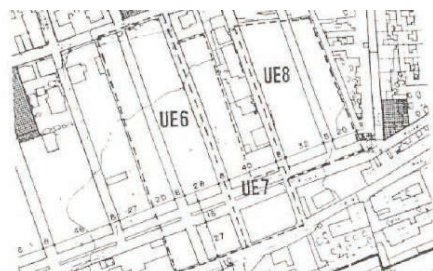
VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
64	60	4

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.


SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TIENA	UE-8
Objetivos:	Ordenar vacío urbano previendo zona verde en barrio claramente deficitario al respecto.
Características:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
	USO GLOBAL: Residencial
	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,79 m ² /m ² s
	DENSIDAD GLOBAL: 29 viv/Ha
	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial
Ordenanza:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)
Superficie Bruta:	7.232 m ² 100%
Cesiones	
Vario:	1.736 m ² 24% Obligatorio
Zonas Verdes:	1.446 m ² 20% Según P.E.
Equipamientos	
Patr.Mun.Suelo:	405 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	3.645 m ² 50,40%
Desarrollo Obligatorio:	PLAN ESPECIAL (P.E.), GESTION PROYECTO DE COMPENSACION (P.C.)
Desarrollo Opcional:	
Sistema de Actuación:	COMPENSACION



TIENA_UE-8	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	7.232 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,79 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.713,28 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.999,30 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.713,98 m ²

VIVIENDAS TOTALES

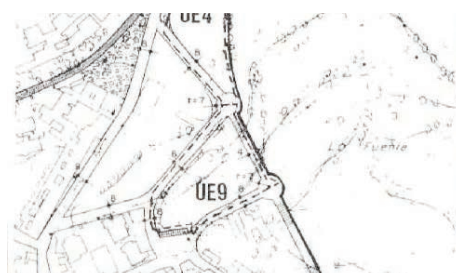
VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
28	17	11

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.


SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TIENA	UE-9
Objetivos:	Ordenar borde Este del núcleo previa la comunicación con otras zonas de nuevos desarrollos urbanos
Características:	Suelo urbano no consolidado.
	USO GLOBAL: Residencial
	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,45 m ² /m ² s
	DENSIDAD GLOBAL: 20 viv/Ha
	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial
Ordenanza:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR EXTENSIVA (R.U.E.)
Superficie Bruta:	3.960 m ² 100%
Cesiones	
Vario:	1.150 m ² 29,04% Obligatorio
Zonas Verdes:	=
Equipamientos:	297 m ² 7,50% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	251 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	2.262 m ² 57,12%
Desarrollo Obligatorio:	PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACION (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACION (P.U.)
Desarrollo Opcional:	-
Sistema de Actuación:	COMPENSACION



TIENA_UE-9	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	3.960 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,45 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	1.782 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	1.248,40 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	534,60 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
7	4	3

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TIENA	UE-10
Objetivos: Ordenar borde Oeste del núcleo urbano.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 1,09 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 46 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	4.680 m ² 100%
Cesiones	
Vialidad:	480 m ² 10,26% Obligatorio
Zonas Verdes:	480 m ² 10,26% Según P.E.
Equipamientos:	-
Patr.Mun.Suelo:	373 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	3.350 m ² 71,79%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: ESTUDIO DE DETALLE (E.D.).	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



TIENA_UE-10	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	4.680 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	1,00 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	4.680 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.276 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.404 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
22	17	5

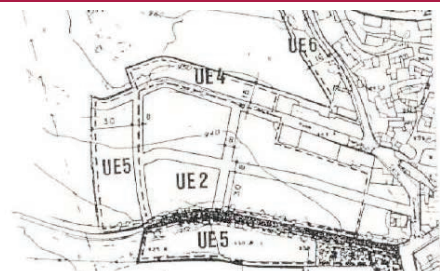
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.

SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



Núcleo: TOZAR	UE-2
Objetivos: Ordenar el borde Este del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,83 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 40 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	12.720 m ² 100%
Cesiones	
Vialidad:	2.768 m ² 21,76% Obligatorio
Zonas Verdes:	1.272 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos:	1.392 m ² 10,23% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	736 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	9.640 m ² 52,20%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



Tózar_UE-2	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	12.720 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,83 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	10.557,60 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	7.390,32 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	3.167,28 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
50	30	20

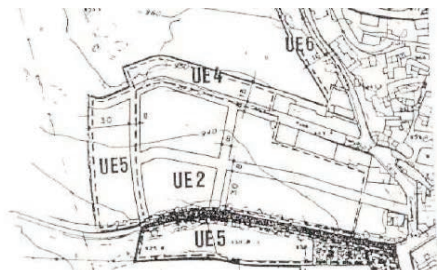
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TOZAR	UE-4
Objetivos: Ordenar el borde Norte del núcleo en contacto con UE-2.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,94 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 39 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	1.740 m ² 100%
Sistemas Locales	
Varios:	424 m ² 24,37% Obligatorio
Zonas Verdes:	-
Equipamientos:	174 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	150 m ² 10% aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	962 m ² 59,08%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



TÓZAR_UE-4

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	1.740 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,94 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	1.635,60 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	1.144,92 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	490,68 m ² t

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
6	3	3

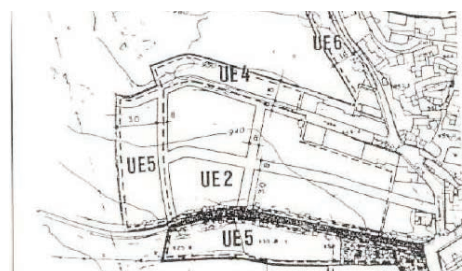
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TOZAR	UE-5
Objetivos: Ordenar el borde Oeste del núcleo en contacto con la carretera al mismo con delimitación discontinua.	
Características: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 1,00 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 50 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	8.415 m ² 100%
Cesiones	
Varios:	644 m ² 7,65% Obligatorio
Zonas Verdes:	842 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos:	842 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	609 m ² 10% aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	5.478 m ² 65,09%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



TÓZAR_UE-5

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	8.415 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	1,00 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	8.415 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	5.890,50 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.524,50 m ² t

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
42	26	16

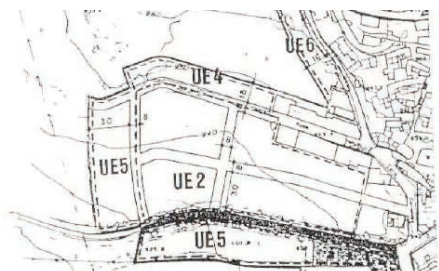
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TOZAR	UE-6
Objetivos: Ordenar el borde Noroeste del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 9,84 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 34 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta: 1.560 m ²	100%
Cesiones	
Vario: 320 m ²	20,51% Obligatorio
Zonas Verdes: -	
Equipamientos: 312 m ²	20% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo: -	10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales: -	
Superficie Neta Edificable: 835 m ²	53,33%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



TÓZAR_UE-6

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	1.560 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,84 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	1.310,40 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	917,28 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	393,12 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
5	3	2

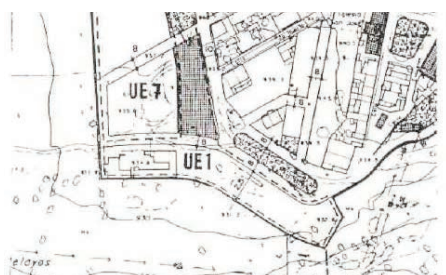
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: TOZAR	UE-7
Objetivos: Ordenar el borde Oeste del núcleo.	
Características: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 9,87 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 40 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta: 5.716 m ²	100%
Cesiones	
Vario: 1.054 m ²	18,61% Obligatorio
Zonas Verdes: -	
Equipamientos: 1.143 m ²	20% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo: 351 m ²	10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales: -	
Superficie Neta Edificable: 3.158 m ²	55,25%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



TÓZAR_UE-7

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	5.716 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,87 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	4.972,92 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.481,04 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.491,88 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
22	13	9

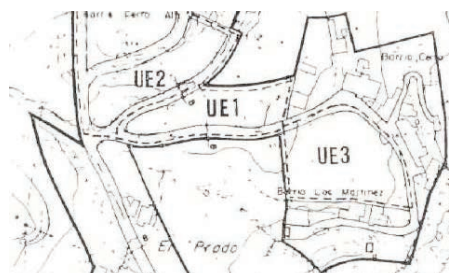
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-1
Objetivos: Ordenar el borde Noroeste del Barrio de los Martínez.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,79 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 33 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	3.160 m ² 100%
Cesiones	
Vialidad:	1.103 m ² 36,96% Obligatorio
Zonas Verdes:	237 m ² 7,5% Según P.E.
Equipamientos:	-
Pat. Mun.Suelo:	175 m ² 10% aprov. Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	1.580 m ² 50,00%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-1	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	3.160 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,79 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	2.496,40 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	1.747,48 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	748,92 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
10	7	3

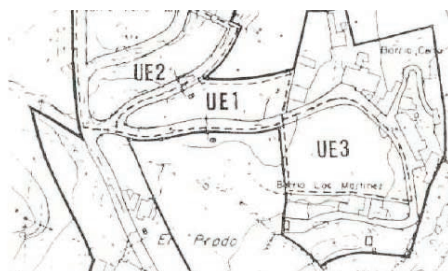
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-3
Objetivos: Ordenar vacío urbano en el Barrio de los Martínez, situado al Norte del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,97 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 41 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	4.800 m ² 100%
Cesiones	
Vialidad:	532 m ² 11,08% Obligatorio
Zonas Verdes:	480 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos:	480 m ² 10% Según P.E.
Pat. Mun.Suelo:	331 m ² 10% aprov. Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	2.977 m ² 62,02%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-3	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	4.800 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,97 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	4.656 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.259,20 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.396,80 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
19	13	6

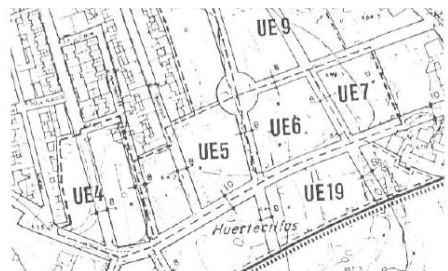
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-4
Objetivos:	Ordenar borde Sur del núcleo.
Características:	Suelo urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,94 m ² /m ²
DENSIDAD GLOBAL:	38 viv/Ha
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30 % aprovechamiento total residencial
Ordenanza:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)
Superficie Bruta:	4.640 m ² 100%
Cesiones:	
Variado:	1.116 m ² 24,05% Obligatorio
Zonas Verdes:	-
Equipamientos:	454 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	306 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	-
Superficie Neta Edificable:	2.754 m ² 59,35%
Desarrollo Obligatorio:	PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).
Desarrollo Opcional:	-
Sistema de Actuación:	COMPENSACION



OLIVARES_UE-4

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	4.640 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,94 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	4.361,60 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.053,12 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.308,48 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
17	11	6

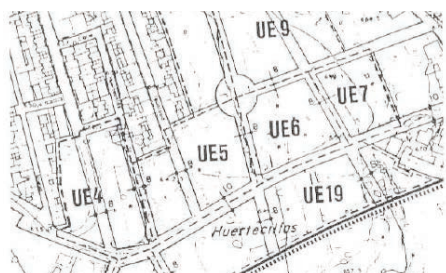
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-5
Objetivos:	Ordenar borde Sur del núcleo.
Características:	Suelo urbano no consolidado.
USO GLOBAL:	Residencial
EDIFICABILIDAD GLOBAL:	0,91 m ² /m ²
DENSIDAD GLOBAL:	42 viv/Ha
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA:	30 % aprovechamiento total residencial
Ordenanza:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)
Superficie Bruta:	5.604 m ² 100%
Cesiones:	
Variado:	1.616 m ² 29,84% Obligatorio
Zonas Verdes:	420 m ² 7,5% Según P.E.
Equipamientos:	-
Patr.Mun.Suelo:	357 m ² 10% Según P.R.
Sistemas Generales:	-
Superficie Neta Edificable:	3.211 m ² 57,29%
Desarrollo Obligatorio:	PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).
Desarrollo Opcional:	-
Sistema de Actuación:	COMPENSACION



OLIVARES_UE-5

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	5.604 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,91 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.099,64 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.569,75 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.529,89 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
23	16	7

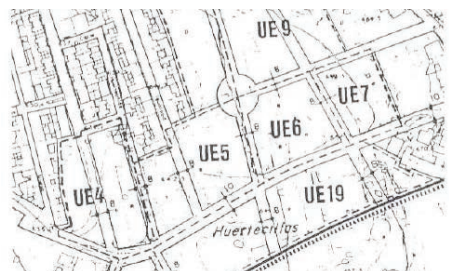
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-6
Objetivos: Ordenar borde Sur del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,90 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 41 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	3.885 m ² 100%
Cesiones	
Vialidad:	1.064 m ² 27,39% Obligatorio
Zonas Verdes:	-
Equipamientos:	308 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	243 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	2.150 m ² 56,37%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-6	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	3.885 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,90 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	3.496,50 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	2.447,55 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.048,95 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
15	10	5

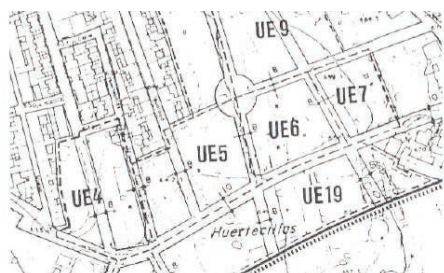
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-7
Objetivos: Ordenar borde Sur del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,90 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 32 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	2.070 m ² 100%
Cesiones	
Vialidad:	568 m ² 27,44% Obligatorio
Zonas Verdes:	-
Equipamientos:	207 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	150 m ² 10%aprov Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	1.145 m ² 56,33%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-7	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	2.070 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,90 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	1.863 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	1.304,10 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	558,90 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
6	4	2

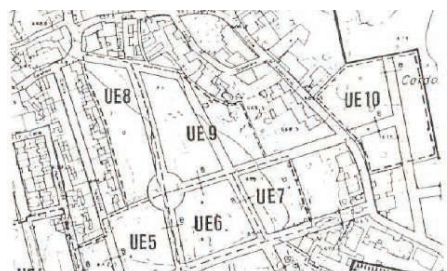
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-8
Objetivos: Ordenar borde Sur del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,94 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 42 viviendas	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	4.348 m ² 100%
Cesiones	
Vialidad:	822 m ² 18,90% Obligatorio
Zonas Verdes:	652 m ² 15% Según P.E.
Equipamientos:	-
Patr.Mun.Suelo:	287 m ² 10% aprov. Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Meta Edificable:	2.587 m ² 59,50%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.)	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-8

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	4.348 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,94 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	4.087,12 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	2.860,98 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.226,14 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
18	12	6

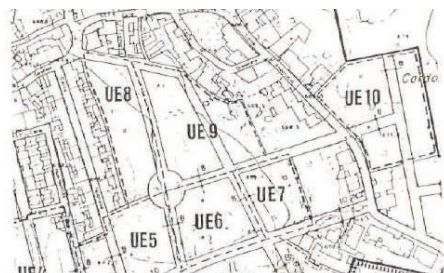
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-9
Objetivos: Ordenar borde Sur del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,88 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 41 viviendas	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	6.427 m ² 100%
Cesiones	
Vialidad:	1.817 m ² 27,79% Obligatorio
Zonas Verdes:	643 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos:	397 m ² 10% aprov. Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Meta Edificable:	5.579 m ² 55,55%
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.)	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-9

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	6.427 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,88 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.655,76 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.959,03 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.696,73 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
26	18	8

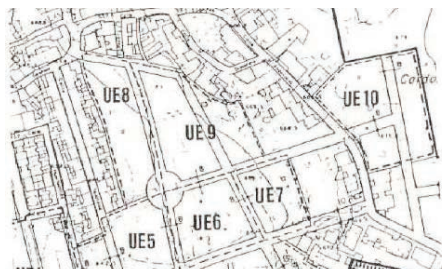
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-10
Objetivos: Ordenación del crecimiento por el borde Este del núcleo, previendo suelo para dotaciones.	
Características: Suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 9,91 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 46 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	6.275 m ² 100%
Cesiones	
Varios:	1.007 m ² 12,83% Obligatorio
Zonas Verdes:	627 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos:	627 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	401 m ² 10% apov. Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Nota Edificable:	3.613 m ² 57,58% N° Est.Viv.: 21
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-10

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	6.275 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,91 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.710,25 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.997,17 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.713,08 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
28	19	9

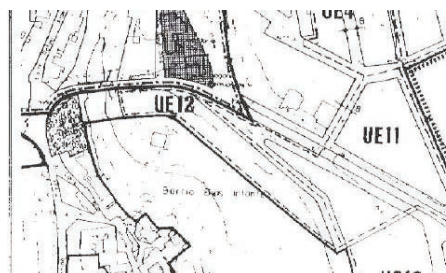
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-12
Objetivos: Ordenación del crecimiento por el borde Este del núcleo, previendo suelo para dotaciones.	
Características: suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,88 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 38 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	3.800 m ² 100%
Cesiones	
Varios:	604 m ² 15,89% Obligatorio
Zonas Verdes:	380 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos:	- m ²
Patr.Mun.Suelo:	282 m ² 10% apov. Según P.C.
Sistemas Generales:	
Superficie Nota Edificable:	2.534 m ² 66,68% N° Est.Viv.: 12
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-12

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	3.800 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,88 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	3.344 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	2.340,80 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.003,20 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
14	9	5

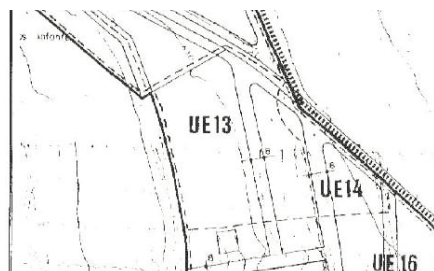
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-13
Objetivos: Ordenación del crecimiento por el borde Este del núcleo, previendo suelo para dotaciones.	
Características: Suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,79 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 35 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	9.400 m ² 100%
Cesiones	
Vías:	1.007 m ² 12,53% Obligatorio
Zonas Verdes:	940 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos:	940 m ² 10% Según P.E.
Pat.Mun.Suelo:	631 m ² 10% aprox. Según P.C.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	5.676 m ² 60,37% N° Est.Viv.: 28
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-13

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	9.400 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,79 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	7.426 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	5.198,20 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.227,80 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
32	22	10

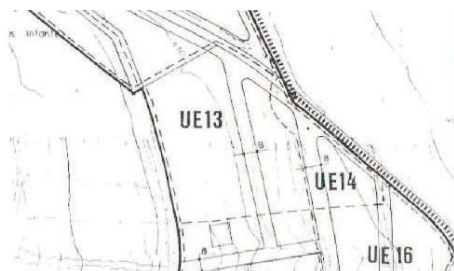
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-14
Objetivos: Ordenar borde Sur del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,81 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 38 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	2.820 m ² 100%
Cesiones	
Vías:	956 m ² 34,96 % Obligatorio
Zonas Verdes:	-
Equipamientos:	211 m ² 7,5% Según P.E.
Pat.Mun.Suelo:	162 m ² 10% aprox. Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	1.461 m ² 51,81% N° Est.Viv.: 8
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-14

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	2.820 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,81 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	2.284,20 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	1.598,94 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	685,26 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
10	7	3

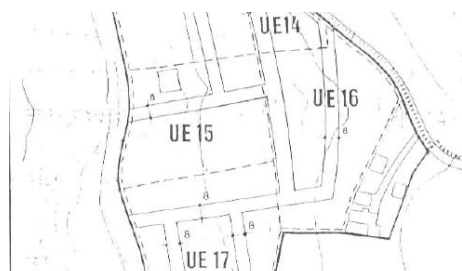
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-15
Objetivos: Ordenar borde Sur del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,56 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 49 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta: 7.400 m ² 100%	
Cesiones	
Viarío	988 m ² 13,08% Obligatorio
Zonas Verdes	740 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos	740 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo	495 m ² 10% apro. Según P.R.
Sistemas Generales	
Superficie Neta Edificable	4.457 m ² 60,23% N° Est.Viv.: 22
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-15

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	7.400 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,95 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	7.030 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	4.921 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.109 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
29	20	9

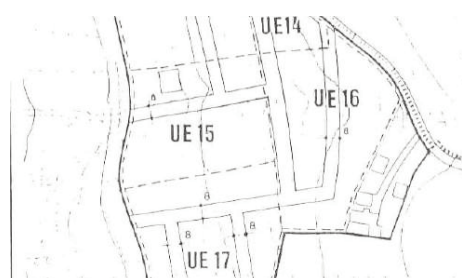
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-16
Objetivos: Ordenar borde Sur del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,56 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 40 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta: 8.660 m ² 100%	
Cesiones	
Viarío	2.032 m ² 23,46% Obligatorio
Zonas Verdes	-
Equipamientos	856 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo	570 m ² 10% apro. Según P.R.
Sistemas Generales	
Superficie Neta Edificable	5.186 m ² 59,88% N° Est.Viv.: 26
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-16

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	8.660 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,95 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	8.227 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	5.758,90 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.468,10 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
34	23	11

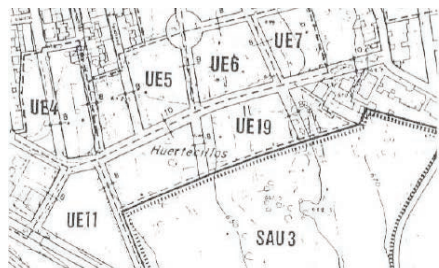
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	UE-19
Objetivos: Ordenar el borde Sur del núcleo en contacto con otras UE.	
Características: Suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,86 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 39 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	9.194 m ² 100%
Cesiones	
Vario:	1.828 m ² 19,88% Obligatorio
Zonas Verdes:	919 m ² 10% Según P.E.
Equipamientos:	919 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	553 m ² 10% aprov Según P.R.
Sistemas Generales	
Superficie Neta Edificable:	4.975 m ² 54,11% Nº Est.Viv.: 27
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_UE-19	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	9.194 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,86 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	7.906,84 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	5.534,79 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.372,05 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
35	24	11

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: OLIVARES	SAU-3
Objetivos: Prever la urbanización de la zona sur del núcleo.	
Características: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,34 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 22 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: Asimilable RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ABIERTA (R.U.A.)	
Superficie Bruta:	46.011 m ² 100%
Cesiones	
Vario:	Según P.P.
Zonas Verdes:	Según LOUA 10% Según P.P.
Equipamientos:	Según LOUA Según P.P.
Patr.Mun.Suelo:	Según LOUA 10% s/Neto Según P.R.
Sistemas Generales	
-	
Desarrollo Obligatorio: PLAN PARCIAL (P.P.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



OLIVARES_SAU-3	
CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	46.011 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,34 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	15.643,74 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	10.950,62 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	4.693,12 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
101	58	43

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.


SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE		UE-1
Objetivos: Ordenar borde Norte del núcleo.		
Características: Suelo urbano no consolidado		
USO GLOBAL: Residencial		
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,96 m ² /m ²		
DENSIDAD GLOBAL: 46 viv/ha		
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial		
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)		
Superficie Bruta:	4.710 m ²	100%
Cesiones		
Vialidad	1.060 m ²	22,93% Según P.E.
Zonas Verdes	471 m ²	10% Según P.E.
Equipamientos	-	-
Patr.Mun.Suelo	3.16 m ²	10% aprov Según P.R.
Sistemas Generales		
Superficie Neta Edificable	2.843 m ²	60,36% N° Est.Viv.: 16
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.)		
Desarrollo Opcional: -		
Sistema de Actuación: COMPENSACION		


PUERTO LOPE_UE-1

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	4.710 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,95 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	4.474,50 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.132,15 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.342,35 m ²

VIVIENDAS TOTALES

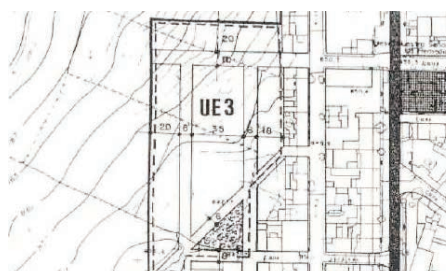
VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
21	13	8

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.


SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE		UE-3
Objetivos: Ordenar borde Oeste del núcleo.		
Características: Suelo urbano no consolidado		
USO GLOBAL: Residencial		
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,91 m ² /m ²		
DENSIDAD GLOBAL: 38 viv/ha		
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial		
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)		
Superficie Bruta:	13.018 m ²	100%
Cesiones		
Vialidad	3.442 m ²	26,44% Obligatorio
Zonas Verdes	578 m ²	4,44% Obligatorio
Equipamientos	724 m ²	5,56% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo	827 m ²	10% aprov Según P.R.
Sistemas Generales		
Superficie Neta Edificable	7.447 m ²	57,21% N° Est.Viv.: 37
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.)		
Desarrollo Opcional: -		
Sistema de Actuación: COMPENSACION		


PUERTO LOPE_UE-3

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	13.018 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,91 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	11.846,38 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	8.292,47 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	3.553,91 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
49	27	22

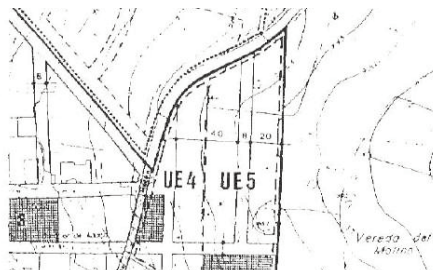
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE	UE-5
Objetivos: Ordenar borde Este del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,74 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 32 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta: 7.775 m ²	100%
Cesiones	
Vialidad: 1.362 m ²	17,90% Obligatorio
Zonas Verdes: 777 m ²	
Equipamientos: 777 m ²	16,45% Obligatorio
Patr.Mun.Suelo: 703 m ²	10% aprov. Según P.R.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable: 4.346 m ²	55,86% N° Est.Viv.: 21
Desarrollo Obligatorio: PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN	



PUERTO LOPE_UE-5

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	7.725 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,74 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.716,50 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.132,15 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.714,95 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
24	12	12

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.

SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE	UE-6
Objetivos: Ordenar borde Oeste del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,86 m ² /m ²	
DENSIDAD GLOBAL: 42 viv/ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta: 9.579 m ²	100%
Cesiones	
Vialidad/Esp.Libres: 2.376 m ²	24,81% Obligatorio
Zonas Verdes: -	
Equipamientos: 958 m ²	10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo: 624 m ²	10%aprov. Según P.C.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable: 5.618 m ²	58,67% N° Est.Viv.: 28
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), GESTIÓN PROYECTO DE COMPENSACIÓN (P.C.)	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COM/PENSACIÓN	



PUERTO LOPE_UE-6

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	9.576 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,86 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	8.235,36 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	5.764,75 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.470,61 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
40	23	17

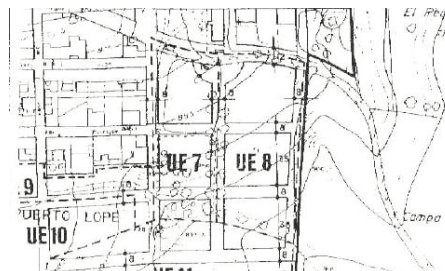
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE	UE-8
Objetivos:	Orientar borde Oeste del núcleo.
Características:	Suelo urbano no consolidado
	USO GLOBAL: Residencial
	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,63 m ² /m ² s
	DENSIDAD GLOBAL: 33 viv/Ha
	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial
Ordenanza:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)
Superficie Bruta:	7.160 m ² 100%
Cesiones	
Varios/Esp.Libres:	2.648 m ² 36,98% Obligatorio
Zonas Verdes:	10% Según P.E.
Equipamientos:	716 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	380 m ² 10% aprov. Según P.C.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	3.416 m ² 47,71% N° Est.Viv.: 20
Desarrollo Obligatorio:	PLAN ESPECIAL (P.E.), GESTION PROYECTO DE COMPENSACION (P.C.)
Desarrollo Opcional:	
Sistema de Actuación:	COMPENSACION



PUERTO LOPE_UE-8

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	7.160 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,63 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	4.510,80 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	3.157,56 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.353,24 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
23	14	9

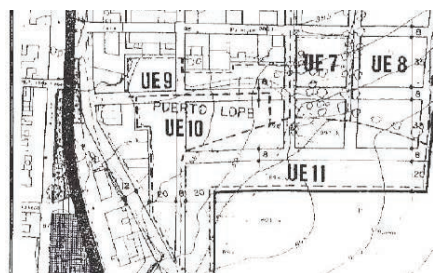
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE	UE-10
Objetivos:	Orientar borde Oeste del núcleo.
Características:	Suelo urbano no consolidado
	USO GLOBAL: Residencial
	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,73 m ² /m ² s
	DENSIDAD GLOBAL: 32 viv/Ha
	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial
Ordenanza:	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)
Superficie Bruta:	5.150 m ² 100%
Cesiones	
Varios/Esp.Libres:	975 m ² 18,93% Obligatorio
Zonas Verdes:	515 m ² 10% Obligatorio
Equipamientos:	515 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	314 m ² 10% aprov. Según P.C.
Sistemas Generales:	
Superficie Neta Edificable:	2.831 m ² 58,67% N° Est.Viv.: 28
Desarrollo Obligatorio:	PLAN ESPECIAL (P.E.), GESTION PROYECTO DE COMPENSACION (P.C.)
Desarrollo Opcional:	
Sistema de Actuación:	COMPENSACION



PUERTO LOPE_UE-10

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	5.150 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,73 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	3.759,50 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	2.631,65 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.127,85 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
16	8	8

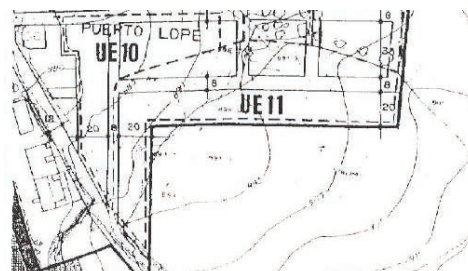
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE UE-11			
Objetivos: Ordenar borde Este del núcleo.			
Características: Suelo urbano no consolidado.			
USO GLOBAL: Residencial			
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,88 m ² /m ² s			
DENSIDAD GLOBAL: 38 viv/ha			
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial			
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)			
Superficie Bruta:	9.060 m ²	100%	
Cesiones			
Vario:	2.040 m ²	22,52%	Obligatorio
Zonas Verdes:	679 m ²	7,5%	Según P.E.
Equipamientos:	679 m ²	7,5%	Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	566 m ²	10% aprox.	Según P.R.
Sistemas Generales:			
Superficie Nota Edificable:	5.096 m ²	56,25%	Nº Est.Viv.: 25
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).			
Desarrollo Opcional: ESTUDIO DE DETALLE (E.D.).			
Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN			



PUERTO LOPE_UE-11

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	9.060 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,88 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	7.972,80 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	5.580,96 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	2.391,84 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
34	18	16

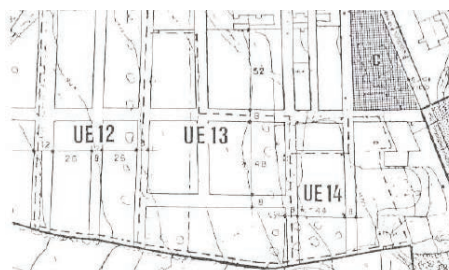
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE UE-13			
Objetivos: Ordenar borde Oeste del núcleo.			
Características: Suelo urbano no consolidado.			
USO GLOBAL: Residencial			
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,85 m ² /m ² s			
DENSIDAD GLOBAL: 42 viv/ha			
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial			
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)			
Superficie Bruta:	12.700 m ²	100%	
Cesiones			
Vario:	2.906 m ²	22,88%	Obligatorio
Zonas Verdes:	839 m ²	5%	Según P.E.
Equipamientos:	1.270 m ²	10%	Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	788 m ²	10% aprox.	Según P.R.
Sistemas Generales:			
Superficie Nota Edificable:	6.917 m ²	54,46%	Nº Est.Viv.: 40
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).			
Desarrollo Opcional: ESTUDIO DE DETALLE (E.D.).			
Sistema de Actuación: COMPENSACIÓN			



PUERTO LOPE_UE-13

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	12.700 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,85 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	10.795 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	7.556,50 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	3.238,50 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
53	33	20

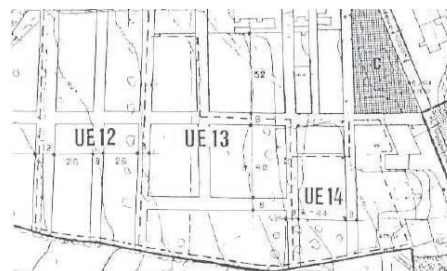
OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE	UE-14
Objetivos: Ordenar borde Ceste del núcleo.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,99 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 48 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	5.840 m ² 100%
Cesiones	
Vario:	902 m ² 15,96% Obligatorio
Zonas Verdes:	252 m ² 5% Según P.E.
Equipamientos:	864 m ² 10% Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	403 m ² 10% apro. Según P.R.
Sistemas Generales:	-
Superficie Neta Edificable:	3.829 m ² 82,14% Nº Est.Viv.: 21
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



PUERTO LOPE_UE-14

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	5.840 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,99 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.781,60 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	4.047,12 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	1.734,48 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
28	17	11

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

Núcleo: PUERTO LOPE	UE-15
Objetivos: Ordenar borde Norte del núcleo en contacto con la N-432.	
Características: Suelo urbano no consolidado.	
USO GLOBAL: Residencial	
EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,85 m ² /m ² s	
DENSIDAD GLOBAL: 42 viv/Ha	
RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR INTENSIVA (R.U.I.)	
Superficie Bruta:	20.620 m ² 100%
Cesiones	
Vario:	7.270 m ² 35,26% Obligatorio
Zonas Verdes:	170 m ² 0,82% Obligatorio
Equipamientos:	881 m ² 4,2 % Según P.E.
Patr.Mun.Suelo:	1.232 m ² 10% apro. Según P.R.
Sistemas Generales:	-
Superficie Neta Edificable:	11.087 m ² 53,77% Nº Est.Viv.: 65
Desarrollo Obligatorio: PLAN ESPECIAL (P.E.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.).	
Desarrollo Opcional: -	
Sistema de Actuación: COMPENSACION	



PUERTO LOPE_UE-15

CATEGORÍA DE SUELO:	SUNC
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	20.620 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,85 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	17.527 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	12.268,90 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	5.258,10 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
86	51	35

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Núcleo:	PUERTO LOPE	SAU-2
Objetivos:	Prever la urbanización de la zona Norte del núcleo.	
Características:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
	USO GLOBAL: Residencial	
	EDIFICABILIDAD GLOBAL: 0,34 m ² /m ² s	
	DENSIDAD GLOBAL: 22 viv/Ha	
	RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % aprovechamiento total residencial	
Ordenanza:	Asimilable: RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ABIERTA (R.U.A.)	
Superficie Bruta:	55.810 m ² .	100%
Cesiones:		
Vario:	Según P.P.	
Zonas Verdes:	Según LOUA	10% Según P.P.
Equipamientos:	Según LOUA	Según P.P.
Patr.Mun.Suelo:	Según LOUA 10% s/veio	Según P.P.
Sistemas Generales:		
Desarrollo Obligatorio:	PLAN PARCIAL (P.P.), PROYECTO DE REPARCELACIÓN (P.R.) Y PROYECTO DE URBANIZACIÓN (P.U.)	
Desarrollo Opcional:	-	
Sistema de Actuación:	COMPENSACION	



PUERTO LOPE_SAU-2

CATEGORÍA DE SUELO:	SUELO URBANIZABLE
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	55.810 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,34 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	18.975,40 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	13.282,78 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	5.692,62 m ² t

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDAS LIBRES ESTIMADAS	VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS
122	70	52

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se han cogido del Plan de Adaptación Parcial a la LOUA, que es planeamiento vigente a la redacción de este Plan.



ANEXO VII

Solares públicos con propuesta de Vivienda Protegida



SOLARES PÚBLICOS



SOLAR_MOCLÍN

LOCALIZACIÓN:	Cl. Hacho, 1
REFERENCIA CATASTRAL:	0529710VG3302G0001YQ
SUPERFICIE:	1.769,25 m ²
USO PORMENORIZADO:	Residencial Unifamiliar intensiva
PARCELA MÍNIMA:	150 m ²
OCUPACIÓN:	60%
Nº PLANTAS:	2
SUPERFICIE EDIFICABLE (obtenida a partir de parámetros urbanísticos):	2.123,10 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS

11

OBSERVACIONES

La superficie es la indicada por el Ayuntamiento.

Para la estimación del número de viviendas protegidas se ha considerado la superficie mínima de parcela (150 m²).

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



SOLAR_TIENA

LOCALIZACIÓN:	Av. Andalucía, 31B
REFERENCIA CATASTRAL:	0007023VG3300E0001TK
SUPERFICIE:	1.303,62 m ²
USO PORMENORIZADO:	Residencial Unifamiliar intensiva
PARCELA MÍNIMA:	150 m ²
OCUPACIÓN:	60%
Nº PLANTAS:	2
SUPERFICIE EDIFICABLE (obtenida a partir de parámetros urbanísticos):	1.564,34 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS

8

OBSERVACIONES

La superficie es la indicada por el Ayuntamiento.

Para la estimación del número de viviendas protegidas se ha considerado la superficie mínima de parcela (150 m²).

249



SOLARES PÚBLICOS



SOLAR_PUERTO LOPE

LOCALIZACIÓN:	Urb. Montesol, 2
REFERENCIA CATASTRAL:	5551002VG235580001JG
SUPERFICIE:	2.500 m ²
USO PORMENORIZADO:	Residencial Plurifamiliar intensiva
PARCELA MÍNIMA:	100 m ²
EDIFICABILIDAD:	1,10 m ² /m ² s
Nº PLANTAS:	2
SUPERFICIE EDIFICABLE:	2750 m ²

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS

25

OBSERVACIONES

La superficie es la indicada por el Ayuntamiento.

Para la estimación del número de viviendas protegidas se ha considerado la superficie mínima de parcela (100 m²).

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MOCLÍN (GRANADA)



251



ANEXO VIII

Viviendas privadas. Rehabilitación y eliminación de Infravivienda



Viviendas privadas: Rehabilitación e Infravivienda				
	Barrio	Viviendas a rehabilitar	Viviendas en ruina	Infravivienda
Moclín	Zona Nueva	1	-	-
	Zona Centro	10	1	-
	Barrio de la Mota	9	2	-
Puerto Lope	Puerto Lope	11	-	-
	Urb. Montesol	1	-	-
Tiena	-	61	6	1
Olivares	-	22	6	-
	Yesares	13	1	-
	Majadillas	5	1	-
Límones	-	8	3	-
Gumiel	-	4	-	-
Tózar	-	14	4	-

(1) Todas las viviendas privadas a rehabilitar, en estado de ruina o infravivienda han sido recogidas más detalladamente en el punto 7