



BOP

Boletín Oficial de la Provincia de Granada

Núm. 99 SUMARIO

ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA

	Pág.
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA. Secretaría de Gobierno. Granada.-Nombramiento de Jue de Paz sustituto de Ventas de Huelma	68
Nombramiento de Juez de Paz titular de Ventas de Huelma	68
Nombramiento de Juez de Paz sustituto de Cúllar Vega ...	68
JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO DIECIOCHO DE GRANADA.-Juicio verbal 313/17	68
JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE GRANADA.-Delito leve inmediato 208/18	69
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO SEIS DE GRANADA.- Autos 244/18	69
JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO NUEVE DE GRANADA.-Juicio de delito leve 58/19	69
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA.-Autos 1005/18	69
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO CINCO DE GRANADA.-Ejecución 57/19	70
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO SEIS DE GRANADA.- Autos 58/19	70
JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO SIETE DE GRANADA.-Autos 863/18	70

AYUNTAMIENTOS

BAZA.-Listas cobratorias de los impuestos por IBI urbano, rústico y de características especiales, ejercicio 2018	71
Expediente de calificación ambiental	71
Nombramiento de funcionario de carrera	72

E.L.A. DE CARCHUNA-CALAHONDA.-Normas y modelos de declaración de actividades y retribuciones de los miembros de la Corporación	72
CÁSTARAS.-Aprobación definitiva del presupuesto general de 2019	82
CIJUELA.-Padrón de la tasa de recogida de basura, 2º bimestre de 2019	1
CUEVAS DEL CAMPO.-Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)	82
GÜEVÉJAR.-Proyecto de actuación	82
ÍLLORA.-Aprobación definitiva de plan de despliegue de fibra óptica, expte. 545/2018	82
LOJA.-Listado definitivo de admitidos/as-excluidos/as para cuatro plazas de Bombero/a-Conductor/a	83
Listado definitivo de admitidos/as-excluidos/as para una plaza de Bombero/a Conductor/a, consolidación	85
MONACHIL.-Aprobación definitiva Plan Municipal de Vivienda y Suelo, expte. 13/16 OP	2
PAMPANEIRA.-Aprobación definitiva del presupuesto para 2019	85
E.L.A. DE VENTAS DE ZAFARRAYA.-Aprobación inicial del expediente de suplemento de crédito por el RLTGG	86

ANUNCIOS NO OFICIALES

COMUNIDAD DE REGANTES ACEQUIA ESCÚZAR-LAS TORRES.-Padrón de los recibos de la comunidad	87
Nueva ordenanza y reglamentos	87
COMUNIDAD DE REGANTES ACEQUIA EL VENTORRO.- Nueva ordenanza y reglamentos	87



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 2.625

AYUNTAMIENTO DE CIJUELA (Granada)

Aprobación del padrón de la tasa de recogida de
basura, 2º bimestre de 2019

EDICTO

D. Juan Antonio Bellido Lozano, Alcalde del Ayunta-
miento de Cijuela (Granada),

HACE SABER: Que, por Junta de Gobierno Local de
3 de mayo de 2019, se ha aprobado el padrón de la tasa

de recogida domiciliaria de basura correspondiente al
segundo bimestre de 2019.

Se somete el padrón a exposición pública en el plazo
de quince días a efectos de reclamaciones, a contar
desde el siguiente al de la publicación de este anuncio
en el B.O.P.

Lo que hago público a los efectos oportunos.

Cijuela, 15 de mayo de 2019.-El Alcalde, fdo.: Juan
Antonio Bellido Lozano.

NÚMERO 2.533

AYUNTAMIENTO DE MONACHIL (Granada)*Aprobación definitiva Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Exp. 13/16 OP***EDICTO**

D. José Morales Morales, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento.

HACE SABER Que el Ayuntamiento en Pleno, en sesión celebrada el día 2 de abril de 2019, acordó aprobar definitivamente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Monachil.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, mediante el presente se hace público el texto íntegro del citado plan.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Contra este acto, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo contencioso administrativo de Granada, según lo dispuesto en los art. 8 al 14 de la Ley 29/98, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la notificación del presente acto.

Todo ello sin perjuicio de cualquier otro recurso que se considere oportuno interponer.

Monachil, 16 de mayo de 2019.- El Alcalde, fdo.: José Morales Morales.

P.M.V.S.

 **Diputación
de Granada**
Avanzamos junt@s

Delegación de Obras Públicas y Vivienda
Servicio de Ordenación del Territorio y Urbanismo



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
DEL MUNICIPIO DE **MONACHIL**



Oficina de Registro
ENTRADA
20/05/2019 10:46
Número Registro 20423

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

Noviembre 2017



BLOQUE 1. Generalidades

1. Introducción

1.1. Antecedentes	11
1.2. Motivo del PMVS	11
1.3. Objetivos PMVS	11
1.4. Vigencia PMVS	11

2. Marco legislativo

2.1. Derecho fundamental: Art.47.C.E.	11
2.2. Competencia Estatal	12
2.3. Competencia autonómica	13

BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

3.1. Introducción	21
3.2. Información preliminar	21
3.3. Análisis socio-demográfico	23
3.3.1. Metodología	
3.3.2. Principales indicadores	
3.3.3. La población de Monachil	
3.3.4. Proyección de la población de Monachil	
3.4. Previsión de hogares a través de la proyección socio-demográfica	28

4. Perfil del demandante de vivienda protegida

4.1. Introducción	28
4.2. Metodología	29
4.3. Caracterización de los demandantes	29
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	32
4.4.1. Jóvenes	
4.4.2. Personas de 35 a 65 años	
4.4.3. Mayores de 65 años	
4.5. Procedimiento y adjudicación según la ordenanza reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida	33
5. Estimación necesidades de vivienda protegida	33
5.1 Aspectos preliminares	33
5.1.1 Introducción	
5.1.2 Metodología	
5.2. Demanda de vivienda protegida	34
5.2.1. Criterios y factores a tener en cuenta	
5.2.2. Viviendas según licencias	
5.2.3. Conclusiones de la Demanda de Vivienda Protegida	
5.3. Necesidades de vivienda protegida	38
5.3.1. Aspectos cuantitativos	
5.3.2. Aspectos cualitativos	
5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos	39
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	47
5.5.1. Legislación de aplicación	
5.5.2. Otros programas del Plan de Vivienda. Rehabilitación	



5.5.3. Programa de transformación de infravivienda		8.2. La vivienda en la Planificación Subregional	85
5.5.4. Rehabilitación residencial		8.3. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda	85
5.5.5. Rehabilitación urbana		8.4. El Planeamiento Urbanístico	86
6. Colectivos en riesgo de exclusión social	56	8.4.1. Planeamiento General Vigente	
6.1 Introducción	56	8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)	
6.2 Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social	56	8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano	
6.2.1 Mujeres maltratadas		8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento	
6.2.2 Mujeres en situación vulnerable		9. Análisis del régimen de tenencia, titularidad y uso	93
6.2.3. Mayores en situación vulnerable		9.1. Titularidad de las viviendas protegidas y número de viviendas	93
6.2.4 Menores en situación vulnerable		9.2. Régimen de tenencia y número de viviendas	94
6.2.5. Personas sin hogar		9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)	94
6.2.6 Desahucios		9.4. Viviendas deshabitadas	94
6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes	59	9.5. Vivienda pública	94
6.4. Dotaciones y equipamientos	60	9.6. Viviendas destinadas para la venta	94
7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas	62	9.7. Viviendas rehabilitadas	94
7.1. Introducción	62	10. Patrimonio Municipal de vivienda y suelo	94
7.2. Vulnerabilidad urbana. Indicadores por barrios	62	10.1. Patrimonio Municipal de viviendas	94
7.3. El parque de viviendas. Estado de conservación e infravivienda	65	10.2. Patrimonio Municipal de suelo	95
7.3.1. Densidad de viviendas		11. Solares y ruinas	95
7.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas		BLOQUE 4. Planificación, programación y gestión del Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación	
7.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios		12. Síntesis de demanda y oferta	96
7.3.4. Detección de infravivienda		13. Objetivos y estrategias	99
7.3.5. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación		13.1. Objetivos	99
7.4. Áreas de rehabilitación integral	83	13.2. Estrategias de carácter general	100
BLOQUE 3. Oferta de vivienda protegida		13.2.1. Acceso a la vivienda	
8. Análisis de planeamiento	84	13.2.2. Alojamientos transitorios	
8.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	84		



13.2.3. Uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial		ANEXOS: Documentación	
13.2.4. Información y asistencia a la ciudadanía		ANEXO I	121
13.3. Líneas estratégicas a seguir	102	Solares de Titularidad municipal	
13.3.1. Estrategias en cuanto a Programas de Rehabilitación Urbana y Autonómica		ANEXOS: Inventario de actuaciones previstas	
13.3.2. Estrategias en cuanto a Infravivienda (Actuaciones Municipales y Programa de Transformación de Infravivienda)		ANEXO II	127
13.3.3. Estrategias en cuanto a Alojamientos Transitorios		Solares públicos con propuesta de Vivienda Protegida	
13.3.4. Estrategias en cuanto a Vivienda Protegida		ANEXO III	131
14. Programación y Planificación	103	Sectores del planeamiento con reserva de Vivienda Protegida	
14.1. Programa de Actuación	103		
14.2. Evaluación económica-financiera	104		
14.2.1. Rehabilitación			
14.2.2. Infravivienda			
14.2.3. Obra Nueva			
14.3. Recursos municipales	111		
14.3.1. Recursos integrantes del Patrimonio Municipal de suelo y de las viviendas de titularidad municipal o ente público			
14.3.2. Viviendas Protegidas			
14.3.3. Recursos económicos			
14.3.4. Designación de agente municipal para gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo			
15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	113		
15.1. Modo e instrumentos de seguimiento	113		
15.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	113		
15.3. Plan de Comunicación y Participación	113		
15.3.1. Introducción			
15.3.2. Programa de participación y colaboración			
15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación			
15.3.4. Participación Ciudadana.			



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 Monachil 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 Monachil, como asistencia técnica de la Diputación de Granada. El redactor de dicho documento es Antonio de Luna Giménez, arquitecto.

1.2. Motivo del PMVS

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

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

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

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

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

1.3. Objetivos PMVS

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

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

1.4. Vigencia PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2017 a 2021, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio, cumpliendo 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. 148.1.3º CE al establecer que las Comunidades Autónomas podrán asumir como competencia exclusiva "la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda", competencia que ha sido efectivamente incluida en todos los Estatutos de Autonomía.

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

2.2. Competencia Estatal

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

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

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

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



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

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

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

2.3. Competencia autonómica

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

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

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

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

La función social de la vivienda configura el contenido esencial del derecho mediante la posibilidad de 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 deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna.

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

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

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

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

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

En lo referente a nuestra Comunidad Autónoma, el Estatuto de Autonomía para Andalucía dedica los artículos 25 y 37.1.22ª 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



En 2015 se han ejecutado un total de 106.941 lanzamientos de inmuebles en la comunidad andaluza, bien sea por impagos de hipotecas o de alquiler. Esta cifra supone el 15,9% del total nacional, por debajo en términos absolutos de Cataluña (23,1%) y ligeramente por delante de la Comunidad Valenciana (14,9%).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ductivo del sector económico vinculado a la construcción residencial.

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

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

Por otra parte, las actuaciones de rehabilitación consumen menos energía y recursos materiales que la construcción de nueva planta. Además, las actuaciones de eficiencia energética en edificios existentes reducen el consumo de energía primaria y las emisiones de 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 rehabili-



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

I

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

Para facilitar el ejercicio efectivo del derecho se recoge 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 Re-

gistro 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 independien-



te, 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 aquellas 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 ciu-

dadanía.

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

II

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

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

resulta necesaria la adaptación de este texto, tanto en lo que se refiere al órgano que ejerce la competencia como a la regulación de los propios requisitos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, introduce la posibilidad de establecer excepciones al requisito de no tener otra vivienda para ser destinatario o destinataria de vivienda protegida. Para ello se han tenido en cuenta los criterios sugeridos por el Defensor del Pueblo 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 reallojo o la adjudicación de viviendas a

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

19



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.



Vista general del Barrio de la Vega de Monachil desde Calle Granada.



BLOQUE 2. Demanda de vivienda protegida

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

3.1. Introducción

En este apartado del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se realizará un primer análisis del estado actual del parque residencial y de los problemas que plantea la vivienda en el municipio de Monachil, lo que justificará las propuestas y actuaciones definidas en este documento.

Después de una toma de datos inicial y de la recopilación de información relevante, se ha procedido a elaborar un estudio previo y un análisis extendido a toda la población, así como al parque de vivienda existente, incluyendo su situación actual y las tendencias de la localidad.



Situación del municipio de Monachil en la provincia de Granada

3.2. Información preliminar

En lo referente al término municipal de Monachil podemos indicar que se encuentra enclavado en un fértil valle del macizo de Sierra Nevada, mirando hacia la vega granadina. Esta población se sitúa a tan sólo 8 Km de la capital, conectada por la GR-3202, incluyendo en su término municipal lugares tan señalados como el pico Veleta o la Estación de Esquí de Sierra Nevada. Su amplio territorio, con unos 90,13 km², está atravesado de este a oeste por el río Monachil, presentando una morfología alargada con desniveles que van desde los

3.394 msnm. del pico Veleta hasta los 740 msnm. donde se encuentra el punto más bajo de su vega.

Tradicionalmente, Monachil ha sido un municipio predominantemente agrícola y ganadero, lo que ha condicionado que el hábitat se agrupe en las zonas bajas, evitando las condiciones estacionarias de la producción agraria en las zonas de alta montaña y los rigores climáticos de las grandes alturas. Monachil conserva la morfología y estructura de los núcleos serranos, manteniendo las características edificatorias del núcleo tradicional, lo que otorga a este entorno una singularidad



Ortofotografía Monachil año 1956.



hoy perdida en la práctica totalidad de los pueblos que conforman el entorno de Granada.

En el término municipal de Monachil se localizan tres áreas urbanas: Monachil Pueblo, el Barrio de Monachil y la Estación de Esquí de Sierra Nevada.

El Pueblo posee un núcleo urbano distribuido en terrazas fluviales a ambas laderas del río. Su población se distribuye en tres barrios: Miraflores, Barrio Alto y el Barrio de la Iglesia. La morfología del emplazamiento ha dado lugar a que las viviendas aparezcan, sobre todo en Miraflores y Barrio Alto, siguiendo las curvas de nivel del terreno, con calles en pendiente y una estructura urbana muy irregular. Esta situación ha limitado la posible expansión del núcleo urbano, por lo que la población comenzó a desplazarse a zonas más bajas, con mayores posibilidades de crecimiento y mejores comunicaciones, dando lugar al nacimiento de lo que hoy en día constituye el Barrio de Monachil.

El Barrio de Monachil, que agrupa el Barrio de la Vega y Barrio del Genital, ocupa los terrenos de cultivo de las vegas y las laderas colindantes, presentando menores

limitaciones morfológicas y mayores expectativas de crecimiento.

Por último, nos encontramos con el núcleo urbano de Sierra Nevada, enclavado íntegramente en el término municipal de Monachil, ligado estrechamente a la estación de esquí y vinculado con la demanda de una serie de servicios para los amantes del deporte blanco. Se encuentra dividido en dos sectores: la Urbanización, situada en la zona llamada Pradollano y que se extiende desde los 2.000 msnm hasta los 2.500 msnm en la margen derecha del río Monachil, y las instalaciones deportivas, formadas por los medios mecánicos y las pistas.

La población de Monachil se sitúa alrededor de los 6.000 habitantes, distribuyéndose la mayor parte de la misma en el Barrio, con unos 4.500 residentes, y en menor medida en el Pueblo, con aproximadamente 1.200 vecinos. En el núcleo urbano de Sierra Nevada, aunque con una ocupación bastante fluctuante, hay censadas oficialmente unas 300 personas.

En cuanto a la historia y al patrimonio de Monachil, podemos afirmar que esta localidad es un precioso enclave cultural y turístico. Al iniciar la visita a este municipio lo primero que nos encontramos es el popularmente llamado Barrio de Monachil. Varios aspectos de este populoso barrio resultan esenciales para su caracterización.

En primer lugar la gran concentración de viviendas que, a partir del núcleo inicial, se han ido incorporando en las últimas décadas. En segundo lugar, destaca la existencia de numerosos restaurantes y merenderos lo que facilita que la visita sea muy satisfactoria para el paladar.

Por otro lado, en lo referente al patrimonio podríamos destacar:

1. Yacimiento Arqueológico del Cerro de la Encina.

El municipio de Monachil conserva el preciado, y aún casi inédito, tesoro de su historia milenaria en los restos arqueológicos del Cerro de la Encina, y hasta él se remontan los orígenes de Monachil, año 1300 a. C., "Cultura del Argar"; siendo la colonia argárica más occidental de Andalucía, el enclave estratégico de este poblado constituye una importante vía de comercio y comunicación. Muy importantes fueron también las estructuras defensivas que se hicieron en Monachil.

Hacia el 1600 a.C. se levantó sobre la primera estructura una potente fortificación que presidía la vida del poblado.

La fortificación ocupaba gran parte de la meseta y quedaba abierta a través de dos puertas. Sus muros estaban contruidos con piedras unidas con barro. El recinto fue reforzado mediante la construcción de muros paralelos. En el año 1200 a.C. se abandonó definitivamente el poblado.

Hacia el año 1000 a.C. un nuevo poblado aparece ad-



Vista general del núcleo de Monachil Pueblo.



crito a la "Cultura del Bronce Final del Sudeste". Monachil vuelve a cobrar vida con este nuevo asentamiento, renaciendo de sus ruinas volvió a convertirse en un enclave importante de la última parte de la Prehistoria del Sudeste.

Se conservan numerosos fragmentos en el Museo Arqueológico.

2. Iglesia de la Encarnación

Esta Iglesia es la obra arquitectónica más importante de Monachil, erigida canónicamente como parroquia en 1501, época de tránsito a la Granada mudéjar, dicha Iglesia se construyó encima de la mezquita mayor (aljama) de las tres existentes en Monachil.

La iglesia actual muestra claramente las diferentes etapas constructivas en las que se realizó, pero toda ella pertenece al tipo denominado como mudéjar.

Dentro de la iglesia merece especial atención el retablo mayor, ya que el mismo pertenece a lo mejor que salió de los talleres del renacimiento granadino, y es considerado uno de los más importantes en nuestra provincia, datado en el siglo XVI, siendo atribuido al taller de Pedro Machuca.

Además del retablo existen otras obras importantes por la devoción que se le profesa a San Antón, patrón de Monachil.

3. Convento-seminario Nuestra Señora del Buen Consejo de los Padres Agustinos Recoletos.

Construido en los inicios del siglo XX, en sus orígenes fue una fábrica de telas.

4. Casa del Molino o de los Señores de Aragón.

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 fa-



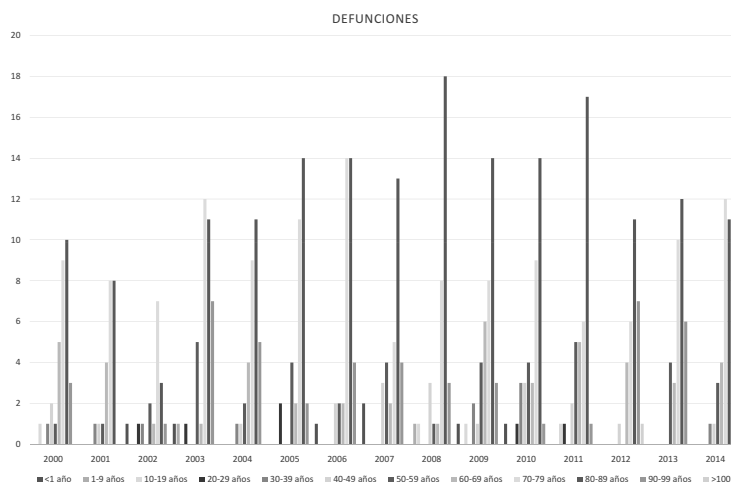
milias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas. Como se puede observar en la tabla de Movimiento Natural de la Población, la natalidad de Monachil se mantiene relativamente constante desde el año 2005, con un máximo de 103 nacimientos en el año 2007 y un mínimo de 62 en el año 2014.

Mortalidad

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

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Población										
Nacimientos	76	82	103	97	96	92	78	79	83	62
Defunciones	35	39	33	36	40	39	38	30	35	42
Crecimiento Vegetativo	41	43	70	61	56	53	40	49	48	20

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



Como puede observarse en el gráfico, la mayor parte de las defunciones registradas entre los años 2000 a 2014 se producen en edades superiores a los 70 años, siendo el mayor porcentaje en personas con edad comprendida entre los 80 y los 89 años; alcanzando el máximo de defunciones en este tramo en 2008 (con 18 defunciones) y 2011 (con 17 defunciones). El valor total de defunciones en el municipio de Monachil se ha mantenido prácticamente constante desde el año 2000, moviéndose en un rango entre 30 (año 2012) y 42 defunciones anuales (año 2014).

Haciendo balance entre los nacimientos y defunciones de este municipio podemos observar un continuo crecimiento positivo de la población, el cual se acentuó notablemente en los años 2007 y 2008, llegando a valores próximos al doble de la media del resto de años.

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.

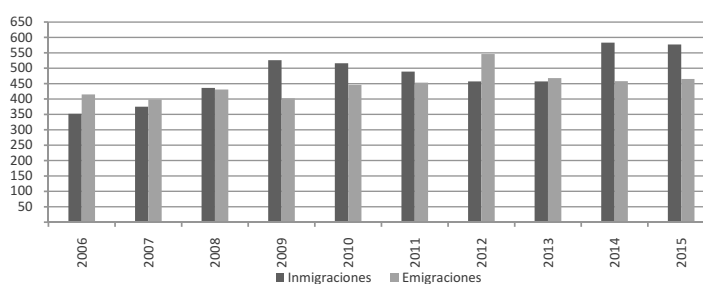
Aspectos fundamentales a considerar al proyectar la estructura de las migraciones son, entre otros, las perspectivas de evolución económica y social del territorio, características propias del municipio (tamaño, planes de urbanismo, situación geográfica, accesibilidad...), movilidad residencial y, por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

Los movimientos migratorios se convierten en la variable que más cambios ha experimentado y seguirá ex-

	Europa	África	América	Asia	Oceanía	TOTAL INMIGRACIÓN	POBLACIÓN TOTAL
Año	Población						
2006	9	1	18	0	0	28	6289
2007	21	0	20	1	0	42	6270
2008	13	7	14	5	0	39	6644
2009	21	12	3	0	0	36	6967
2010	14	14	16	1	0	45	7294
2011	8	9	7	4	0	28	7399
2012	16	6	6	0	0	28	7402
2013	13	5	6	2	0	26	7359
2014	26	7	7	0	0	40	7398
2015	19	3	8	1	0	31	7538

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Inmigraciones desde el extranjero.

MOVIMIENTOS MIGRATORIOS



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Estadística de Variaciones Residenciales en Andalucía.



perimentando 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 puede apreciarse en las tablas anteriores, desde el año 2006 la inmigración total en el municipio de Monachil ha ido creciendo progresivamente en dos tramos diferenciados, hasta el año 2009 (después del cual se produjo un descenso de la inmigración) y hasta los años 2014-2015. La inmigración extranjera en este municipio procede principalmente de Europa, África y América; observándose en la tabla de inmigraciones desde el extranjero que los valores anuales no han sido objeto de muchas variaciones, encontrándose entre las 26 del año 2013, y las 45 del año 2010.

Por otro lado, y tal y como se puede observar en la gráfica de movimientos migratorios, las emigraciones se han mantenido en valores sensiblemente parecidos, teniendo en el año 2012 un notable ascenso puntual.

3.3.3. La población de Monachil

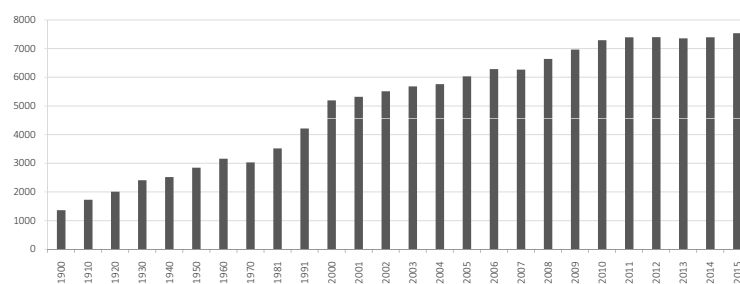
El ámbito territorial que abarca este estudio se centra en el municipio de Monachil. Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2016 del municipio de Monachil asciende a 7.681, de los cuales 1.195 residen en el núcleo de Monachil, 6.087 en Barrio de la Vega, 207 en Sierra Nevada y los 192 restantes en diseminados.

Del total de la población censada en el municipio, 3.952 son hombres y 3.729 son mujeres. La distribución por sexo es, por tanto, prácticamente al 50%.

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

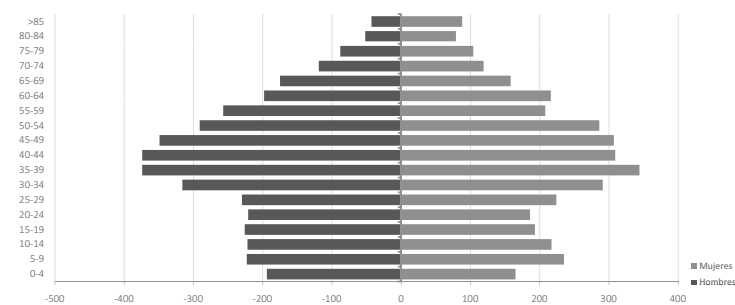
- La mayor parte de la población se encuentra comprendida en la franja de edad entre los 30 y los 50

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 de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes. Año 2016.



años.

- El grueso de la población masculina se concentra en las edades comprendidas entre los 35 y los 50 años, destacando la franja de los 35 a los 39 años. De forma escalonada, la población se reduce sensiblemente a partir de los 50, 60, 70 y 80 años.

- La población femenina, aunque algo más homogénea, también cuenta con su mayor concentración en la franja de edad entre los 35 y los 50 años; descendiendo gradualmente su número según ascen- demos en la edad.

En los últimos 10 años (2007-2016) Monachil ha sufrido un ascenso poblacional del 22,50%.

Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de Monachil alcanza su máximo en el año 2015 con 7.538 habitantes, más del doble de la población existente en los inicios de los años 80. Es a partir de la década de los 80 cuando se aprecia un notable aumento de la población de este municipio, favorecido por su cercanía a la capital granadina.

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

- La provincia presenta un incremento poblacional ascendente hasta el año 2011, cuando se produce un ligero decrecimiento.

- La población de Monachil cuenta con un continuo crecimiento poblacional desde el año 2008, disminuyendo sensiblemente a partir del año 2011, y llegando a ser negativo en el año 2013. En el año 2015 el crecimiento de este municipio es del 1,89%, superando sensiblemente la tendencia negativa de la provincia situada en el -0,23%.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Población										
Monachil	6.289	6.270	6.644	6.967	7.294	7.399	7.402	7.359	7.398	7.538
		-0,30%	5,96%	4,86%	4,69%	1,44%	0,04%	-0,58%	0,53%	1,89%
Granada	876.184	884.099	901.220	907.428	918.072	924.550	922.928	919.319	919.455	917.297
		0,90%	1,94%	0,69%	1,17%	0,71%	-0,18%	-0,39%	0,01%	-0,23%

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

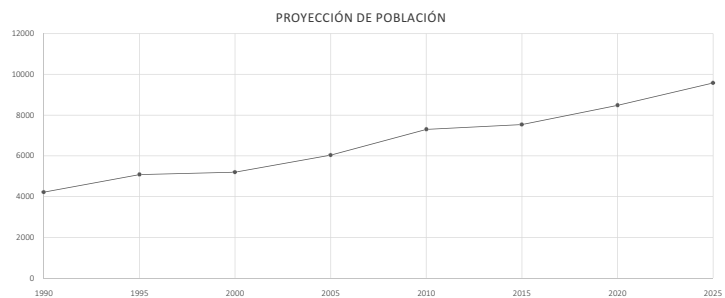
3.3.4. Proyección de la población de Monachil

Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Monachil 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, ésta no tiene excesiva relevancia para el objetivo final del estudio,

que es la estimación del número de hogares futuros, 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 pa-



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



sado 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.

Para los cálculos de la previsión de población se han tomado los datos del padrón de habitantes desde el año 2000 al 2016. En el año 2000 Monachil tenía un total de 5.199 habitantes, aumentando a 7.681 habitantes en el 2016. Esto supone un crecimiento positivo del 47,74%, siendo su tasa de crecimiento promedio en los años indicados del 0,025.

Se ha calculado el crecimiento de la población para una previsión de 3 años (año 2018) y 7 años (año 2022), obteniendo los siguientes resultados:

Proyección para 2018	8.068
Proyección para 2022	8.901

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	572	783	534	630	128	83	2.730

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

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

Tal y como se indica en la tabla de Principales Indicadores en referencia al Censo de Población y Viviendas del año 2011, el tamaño medio del hogar en el municipio de Monachil es de 2,71 personas. Por otro lado, existe un notable porcentaje de núcleos monoparentales (17,69%).

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

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 Monachil. 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 Monachil así como sus principales características socio-familiares para, posteriormente, poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

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

Los préstamos para la financiación de la vivienda, especialmente los de tipo variable, tienen el problema de que al no existir una correlación directa entre la evolución de los tipos de referencia y la renta disponible de las familias, en ocasiones, generan una situación inicialmente favorable que puede derivar en otra donde haya problemas para poder hacer frente al pago de la hipoteca por una subida excesiva de los tipos de interés.

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

Para ello, la calificación de una vivienda protegida exi-

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 monoparentales	Porcentaje de núcleos de familia numerosa
2,71	93,49%	-	0,80	41,79%	46,37%	17,69%	-

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



ge, 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 Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, 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.

Monachil tiene aprobada la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, publicada en BOP de 21 de mayo de 2010,

cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio de Monachil y regular su funcionamiento, no obstante, en la actualidad se está procediendo a la actualización de dicha Ordenanza para su adaptación a lo establecido en el Decreto 1/2012 citado anteriormente.

4.2. Metodología

Para la realización del estudio de la renta familiar de los demandantes de vivienda protegida se ha partido de los datos existentes en el Registro de Demandantes de Vivienda de la Junta de Andalucía y de los datos facilitados por el propio Ayuntamiento de Monachil.

Como ya se ha indicado, el Registro de Demandantes del municipio de Monachil no se encuentra actualizado, aunque el ayuntamiento ya ha iniciado el proceso para su adaptación al Decreto 1/2012. Desde los servicios sociales de este municipio, y a fecha de octubre de 2017, informan que contamos con un total de 5 solicitudes.

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 Municipal 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

	Solicitudes a las inscripciones activas			Sexo del primer demandante (inscripciones)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones)			
	Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Mujer		Hombre		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
	Nº	Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	Nº	Nº
Monachil	5	17	-	4	80%	1	20%	1	2	1	1
Granada	4.445	9.102	3.175	1.733	54,58%	1.442	45,42%	262	138	282	76

Fuente: Ayuntamiento Monachil. Reg. Púb. Municipal Demandantes de Vivienda Protegida. Consejería Fomento y Vivienda. Reg. Púb. Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: Estadística mensual mes de octubre 2016



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 Monachil existen actualmente 5 solicitudes de demandantes de vivienda protegida; aunque por el momento ninguna de ellas ha pasado a convertirse en inscripción, desde la administración local confirman que todas ellas cumplen con los requisitos establecidos para que este hecho se produzca.

Aunque la muestra no es demasiado representativa frente a la población del municipio, sí que podemos afirmar que el 80% de los solicitantes actuales son mujeres, frente al 20% de hombres.

Consta una solicitud en la cual dentro de la unidad familiar hay, al menos, una persona con discapacidad.

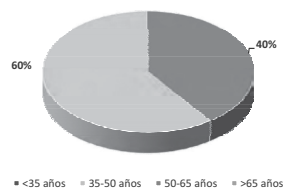
La edad de los solicitantes se encuentra comprendida entre los 29 y los 45 años, destacando que en un 80% de las solicitudes el IPREM familiar se encuentra entre 0 y 1 veces el índice indicado, siendo el 20% restante entre 1 y 1,5 veces el mismo.

4.3.1. Edad de los demandantes

Para solicitar la inscripción como demandante de vivienda protegida es necesario ser mayor de edad.

De las solicitudes para inscribirse en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Monachil podemos destacar que la edad más avanzada es la de 45 años frente a los 29 del solicitante más joven; por tanto, no constan solicitudes del grupo de especial protección "mayores de 65 años", aunque sí contamos con un 40% (dos solicitudes) pertenecientes al grupo "menores de 35 años". Como ya se ha indicado, al no ser una muestra representativa (únicamente cinco solicitudes), se considera que hacer un análisis en lo referente a la edad de los

EDAD DEL DEMANDANTE



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

demandantes no nos va a arrojar información relevante para el documento que nos ocupa. No obstante, sí que podemos afirmar que los jóvenes se sitúan como los principales usuarios del registro.

4.3.2. Composición de la unidad familiar

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

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

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

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

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

Será causa denegatoria de la solicitud el hecho de que el integrante de una unidad familiar o de convivencia estuviese ya inscrito como demandante de una 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 Monachil, el número de miembros de la unidad familiar o de convivencia asciende a 17.

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 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 Monachil existen un total de 387 hogares monoparentales según los datos obtenidos por el Censo de Población y Vivienda del año 2011 del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía, de los cuales tan sólo uno ha solicitado el acceso a vivienda protegida. Por otro lado, se entiende por familia numerosa la inte-



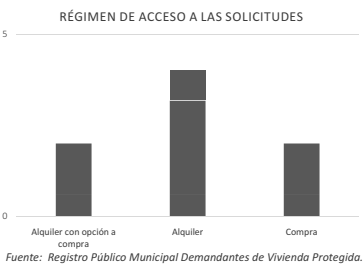
grada por uno o dos ascendientes, con tres o más hijos o hijas, sean o no comunes.

Entre las solicitudes realizadas en Monachil encontramos dos cuya composición familiar es la de familia numerosa: la primera, formada por 5 miembros en la unidad familiar, mientras que la segunda cuentan con 4 miembros, perteneciendo también al grupo de especial protección "Víctimas de la Violencia de Género".

4.3.3 Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

Como se puede observar en el gráfico, el Régimen de Alquiler es el más demandado por los solicitantes de vivienda protegida en el municipio de Monachil (80% de las solicitudes). La compra y el alquiler con opción a compra se encuentran igualadas, en un 40% de las solicitudes.

De los datos anteriores se deduce que la mayoría de los demandantes de vivienda protegida eligen el alquiler como primera opción para el acceso a la vivienda, siendo menor la preferencia por la compra o el alquiler con opción a compra.



4.3.4. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida

La información facilitada por los servicios municipales en lo referente a demandantes de vivienda protegida no especifica el origen geográfico de sus solicitantes, por lo que no es posible llevar a cabo un análisis en lo que a ello se refiere.

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 para cada uno de los solicitantes de vivienda protegida.

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 2016 son los siguientes.

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

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

En el municipio de Monachil, los solicitantes de vivienda protegida tienen un IPREM familiar entre 0 y 1,5 veces dicho índice, concentrándose la mayoría de ellos (80%) en el rango 0-1 IPREM, lo que pone de manifies-

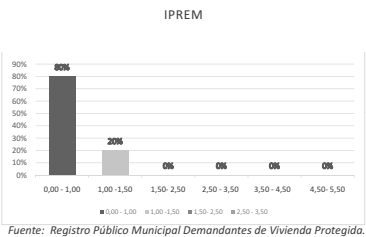
to la dificultad que en los momentos actuales tienen los demandantes en lo referente al acceso a la vivienda y la creación de un hogar.

4.3.6. Renta media de la unidad familiar

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

A estos efectos, la renta anual se obtendrá por agregación de las rentas de cada uno de los miembros computables de la familia que obtenga 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 se necesitarán, y qué políticas de vivienda se utilizarán, en los nuevos hogares de los demandantes de Monachil, es necesario tener en cuenta cuáles son sus ingresos, siendo este dato imposible de obtener a nivel municipal; en cambio, sí lo conocemos para la Comunidad Autónoma 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 Autónoma Andaluza en el primer trimestre de 2015, procedentes del Observatorio de la Emancipación de Andalucía.

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

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

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

tipo de contratos, en un 40,7% de los casos.

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

La capacidad adquisitiva de la población joven a lo largo de 2015 es muy baja, así el 71,5% de las personas de entre 16 y 29 años no percibe ningún salario, una

situación que también sufren las personas entre 30 y 34 años (44 %). La tasa de pobreza de la población de menos de 30 años era del 46,8% en el 2014.

De las solicitudes presentadas por este grupo de edad (menores de 35 años) en el municipio de Monachil el 100% tiene un IPREM familiar inferior a 1.

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

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



4.4.2. Personas de 35 a 65 años

Existen tres solicitudes de inscripción en el registro de demandantes dentro de este rango de edad. Dos de ellas cuentan con un IPREM familiar inferior a 1 mientras que la tercera se encuentra entre 1 y 1,5 veces el IPREM. Una de las solicitudes presentadas dentro de este grupo cuenta con, al menos, una persona con discapacidad en su composición familiar, necesitando vivienda adaptada.

4.4.3. Mayores de 65 años

De las cinco solicitudes de inscripción presentadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Monachil ninguna se realiza por personas dentro de este rango de edad.

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

El municipio de Monachil se encuentra tramitando la actualización de la Ordenanza Reguladora del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida conforme al Decreto 1/2012, de 10 de enero, regulador del RPMDVP (Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida).

5. Estimación necesidades de vivienda protegida

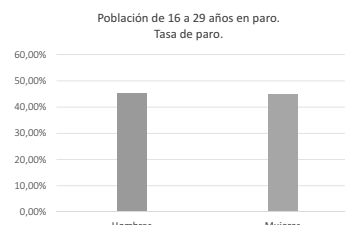
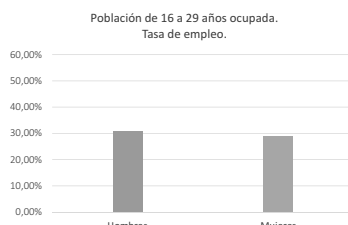
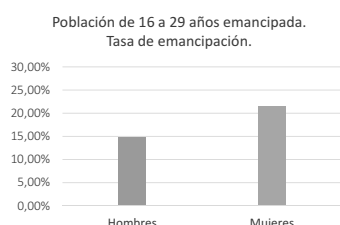
5.1 Aspectos preliminares

5.1.1 Introducción

En este capítulo se determinan las necesidades futuras de Vivienda Protegida para el municipio de Monachil.

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

Con la finalidad de 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 próximos en busca de



Fuente: Observatorio de emancipación de Andalucía. Año 2016

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

33



vivienda más barata.

La creación de una oferta de vivienda protegida suficiente y adaptada a las características y a la 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 Monachil para el horizonte 2014-2022 se obtendrán mediante la siguiente fórmula:

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

A continuación se profundiza en la elaboración de las cifras correspondientes a la Demanda de Vivienda Protegida, teniendo en cuenta que los datos de solicitudes para inscribirse en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida 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 Monachil 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 Monachil se ha estudiado el planeamiento territorial, analizando las determinaciones legales de aplicación, especialmente las derivadas del Plan de Ordenación del 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 An-

dalucía, aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, Monachil se encuentra clasificado según se indica:

- Unidad territorial: Centro Regional de Granada.
- Tipo de unidad territorial: Unidades de los Centros Regionales.
- Jerarquía del Sistema de ciudades: Centro rural o pequeña ciudad 2.

PEPMF (Plan Especial del Medio Físico): el municipio está afectado por la protección de Borreguiles de Sierra Nevada (PE-1), Sierra Nevada (CS-5), y El Trevenque (PS-9).

Evaluación de la capacidad urbanística del municipio de Monachil

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 General de Ordenación Urbanística 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 Monachil, 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 el análisis del Registro de Demandantes, de forma que, si bien reflejan una cierta tendencia en los requerimientos, veremos más adelante que se trata de 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 apartado 4 anterior, los solicitantes de vivienda protegida en el municipio de Monachil son todos menores de 50 años: 2 de ellos menores de 35, mientras que los 3 restantes se encuentran entre los 35 y los 50 años (45 años el de edad más avanzada); por tanto, podríamos indicar que los demandantes pertenecen en su mayoría al sector más joven de la población de este municipio. No obstante, al considerar que la muestra de solicitantes es poco representativa teniendo en cuenta la población total del municipio se estima que el análisis de los datos referentes a los solicitantes no va a arrojar información relevante sobre la demanda de vivienda.

Demanda reflejada en base a la proyección de población.

Tal y como se ha analizado en el apartado 3.3.4. para con el municipio de Monachil, se ha estimado para el año 2018 una población de 8.068 habitantes, mientras que para el año 2022 la población rondaría los 8.901 habitantes.

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



Capacidad de absorción de la demanda por el planeamiento urbanístico.

El planeamiento urbanístico vigente en el término municipal de Monachil, tal y como refleja la propia Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de sus Normas Subsidiarias, permitiría la construcción de 1.671 viviendas en los sectores residenciales delimitados, 948 en el suelo urbanizable del Barrio de la Vega (SAU-U2) y las otras 723 viviendas en los restantes sectores o áreas residenciales del planeamiento urbanístico (406 en Monachil Pueblo y 317 en el Barrio de la Vega). Al menos el 30% de la edificabilidad residencial será destinada a vivienda de protección; por tanto, la demanda de vivienda protegida cuantificada mediante el Registro Público Municipal quedaría asegurada, siempre y cuando se produzca el desarrollo de los suelos residenciales aún sin iniciar en este municipio.

Por otro lado, las estimaciones de crecimiento poblacional para el municipio arrojan un total de población para el año 2025 de 9.583 habitantes, lo que supone un incremento de 2.045 personas respecto a la población censada en el año 2015.

Demanda reflejada por la encuesta municipal

El Ayuntamiento de Monachil, con motivo de la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ha realizado una encuesta a la población del municipio sobre la vivienda en la cual reside y la vivienda demandada.

Se han recibido un total de 10 encuestas rellenas, todas ellas en formato papel. La muestra de población que ha participado en las encuestas es muy pequeña si se considera la población total del municipio de Monachil, por lo que los datos no son suficientes para considerarlos como representativos de esta población, no obstante se procede a analizar el contenido de las mismas a continuación.

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 en lo siguiente:

- En cuanto a la antigüedad de la vivienda, podemos indicar que un 30% de los encuestados reside en viviendas construidas antes de 1990, un 40% cuenta con viviendas cuya antigüedad tiene su origen entre los años 1990 y 2005, mientras que el 30% restante reside en inmuebles construidos entre el 2005 y el 2015.
- El 80% de las encuestas refleja que no han realizado ninguna obra de rehabilitación en su vivienda en los últimos diez años.
- El 70% reside en viviendas unifamiliares aisladas o adosadas, mientras que el restante 30% lo hace en edificios plurifamiliares.
- En lo referente al número de personas que residen en la vivienda, en el 50% de las encuestas se indica que son dos personas, siendo esta configuración la mayoritaria; se considera interesante el hecho de que en ninguno de los casos el número de usuarios de la vivienda llega a 5 personas o más.
- Las superficies de las viviendas son muy variadas: un 30% cuenta con una superficie de vivienda comprendida entre los 50 y los 70 m², otro 30% dispone de una superficie de 71 a 90 m², un 20% cuenta con una superficie de 91 a 110 m², mientras que el 10% restante reside en una vivienda cuya superficie supera los 110 m².
- La distribución interior de las viviendas, según el contenido de las encuestas, cuenta con dos y tres dormitorios en el 70% de los casos (40% para dos

dormitorios y 30% para tres dormitorios), con cuatro dormitorios en un 20% de las encuestas y uno en el 10% restante.

- Ninguno de los encuestados reside en viviendas de protección en la actualidad, indicando en el 100% de los casos que la vivienda es libre.
- El 50% de las encuestas refleja que el régimen de titularidad sobre la vivienda en la que se reside es en propiedad; por otro lado, un 40% cuenta con vivienda en régimen de alquiler, contando el 10% restante con vivienda cedida.
- La totalidad de los encuestados indica que su vivienda se usa como vivienda habitual.
- El 40% de los encuestados declara que alguna de las personas que residen en la vivienda podría querer demandar una nueva vivienda, pudiendo afrontar cuotas de hasta 200 euros.
- Un 40% declara que tiene una dificultad alta o que no puede hacer frente a los gastos actuales derivados del uso de su vivienda; esta dificultad es media en otro 40% de los casos, mientras que el 20% restante indica que la dificultad es baja.
- Destaca que en un 40% de las encuestas se especifican problemas vinculados con la accesibilidad en lo que al uso de la vivienda se refiere.
- En caso de intervención en la vivienda, y dados los problemas indicados anteriormente, un 60% de los encuestados necesita mejorar la accesibilidad de su vivienda para personas mayores y/o discapacitados. Otras intervenciones solicitadas son las derivadas de la presencia de humedades en fachada (en un 30% de los casos), la carpintería exterior (en un 30% de las encuestas), y en cuartos húmedos (en un 20% de los casos).



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

- Al menos el 70% de los encuestados declara que residen en viviendas de 3 o menos habitaciones (sin contar cocina y baños).
- El 40% declara que la vivienda cuenta con dos baños.
- El 100% de los encuestados dispone de abastecimiento de agua sanitaria proveniente de la red general de abastecimiento y evacuación de aguas residuales a la red general de saneamiento.
- En lo referente al suministro eléctrico en baja tensión destaca que el 40% de las encuestas rellenas refleja que éste se produce en la tensión de 125 voltios, el mismo porcentaje que indica que su tensión de suministro es de 220 voltios (el 20% restante no especifica esta información). En el 70% de los casos confirman que cuentan con diferencial instalado en su cuadro eléctrico, y un 60% afirma tener protección sobreintensidades.
- En la totalidad de las encuestas rellenas se informa de la existencia de algún sistema de calefacción: un 10% con calefacción central, un 30% con calefacción individual, y un 60% con otros sistemas como radiadores eléctricos, convectores, chimenea, etc.
- De los que afirman residir en edificios plurifamiliares, un 50% dispone de ascensor mientras que el otro 50% carece del mismo.

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

- En cuanto a las deficiencias detectadas en el interior de la vivienda, las más destacadas son las originadas por problemas de accesibilidad (en el 50% de los casos), humedades en interiores (40% de los casos), y falta de presión en el suministro de agua potable (40% de las encuestas); otras deficien-

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Obra nueva	Obra mayor	37	19	21	18	10	8	10	9	12	5
	Obra menor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total	37	19	21	18	10	8	10	9	12	5
Obra Rehabilitación	Obra mayor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Obra menor	172	191	170	191	153	190	178	130	117	81
	Total	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
TOTAL		209	210	191	209	163	198	188	139	129	86

Fuente: Ayuntamiento de Monachil. Elaboración propia.

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Tipo licencia	Privada	209	210	190	208	163	198	188	139	128	86
	Pública	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-
	Total	209	210	191	209	163	198	188	139	129	86
Programa	Rehabilitación autonómica	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Infravivienda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Total	12	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Fuente: Ayuntamiento de Monachil. Elaboración propia.

cias menos destacadas son problemas debidos a la falta de aislamiento térmico y fallo en el cierre de carpinterías exteriores (en el 20% de las encuestas rellenas). Menos numerosas son las humedades exteriores, la poca ventilación, la falta de luz natural, y la presencia de pavimento resbaladizo.

- En lo referente a las deficiencias detectadas en el entorno de la vivienda, en el 40% de las encuestas

rellenas se indica un exceso de ruido (tráfico, vecinos, etc.) y peligro de accidentes de tráfico. Otra deficiencia notable es la vinculada con el alcantarillado (indicada en un 30% de los casos), así como la contaminación derivada del tráfico rodado, los malos olores continuos, asfalto deficiente o inexistente, la existencia de solares sucios y la falta de espacios verdes (todas éstas últimas reflejadas en un 20% de



las encuestas). Por último, aquellas mencionadas en menor medida son las originadas por acequias descubiertas, aguas estancadas, malas comunicaciones viarias o calles cortadas, y el vandalismo.

De todos los datos expuestos, y aunque la muestra no es representativa del total de la población del municipio (como ya se ha mencionado anteriormente), se pueden extraer algunas conclusiones:

En lo referente a la vivienda, las características más comunes son la vivienda unifamiliar con una antigüedad que data del año 1990 a la actualidad, con una superficie menor a los 90 m², dentro de los cuales se distribuyen dos o tres dormitorios, y en la cual no se han llevado a cabo reformas; por otro lado, aunque no es necesaria una rehabilitación integral, sí que se detectan deficiencias vinculadas con la accesibilidad en el interior de la vivienda.

5.2.2. Viviendas según licencias

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obra emitidas por el Ayuntamiento de Monachil en el periodo de 2007 a mediados de 2017.

Desde el 2008 al 2011 el total de licencias de obra otorgadas en Monachil se mantuvieron en un número sensiblemente constante (entre 190 y 210 anuales); el año 2012 tiene un ligero descenso (un total de 163 licencias), volviendo a incrementarse en los dos años posteriores (198 licencias en 2013 y 188 licencias en 2014), volviendo a recaer en mayor medida a partir de 2015.

Según la información facilitada por los servicios municipales, la mayoría de las licencias de obra nueva son obras mayores privadas en autopromoción, siendo el resto promociones privadas y obras mayores de carácter público.

Por el contrario, las licencias otorgadas para rehabilitación son en todos los casos obras menores solicitadas

por particulares, no constando ninguna de titularidad pública.

En cuanto al número de licencias se refiere, podemos destacar que las de rehabilitación suelen superar en diez veces a las de obra nueva en la mayoría de los años.

Por otro lado, y como se puede apreciar en la tabla según tipo de licencia, prácticamente la totalidad de ellas son otorgadas a privados; únicamente constan licencias de obra de carácter público en 2010, 2011, y 2016 (una en cada año).

En lo referente a programas para actuaciones y ayudas facilitadas por entes públicos en el municipio de Monachil, cabe destacar el Programa de Rehabilitación Autonómica de la Consejería de Fomento y Vivienda en el año 2008.

5.2.3. Conclusiones de la Demanda de Vivienda Protegida

La demanda de vivienda protegida en base a los datos de las solicitudes para inscribirse en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida se refleja a continuación.

Según régimen de acceso

SOLICITUDES	
Régimen de alquiler	4
Régimen de alquiler con opción a compra	2
Compra	2

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

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

Según tipología del hogar demandado

No se han facilitado datos sobre la tipología del hogar demandado en las solicitudes recibidas.

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

Solicitudes de vivienda adaptada

De las solicitudes recibidas sólo una de ellas indica la necesidad de vivienda adaptada.

Solicitudes según nivel de ingresos

SOLICITUDES			
Nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
0-0,99	4	2	2
1-1,49	(*)	(*)	(*)
1,5-2,49			
2,5-3,49			
3,5-4,49			
Mayor de 4,5			
Total	4	2	2



Como se observa en la tabla, la preferencia para los demandantes de vivienda protegida de Monachil es el régimen de alquiler.

(*) Se hace necesario indicar que no todos los solicitantes han indicado preferencia por el régimen de acceso a la vivienda.

De los 5 demandantes de vivienda protegida, dos de ellos han seleccionado las tres opciones de acceso (compra, alquiler, y alquiler con opción a compra), no obstante, dado que el IPREM familiar es inferior a 1 en los dos casos, no reuniría las condiciones para resultar adjudicatario de una vivienda en propiedad.

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 han 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, se observa un crecimiento progresivo de la población, por lo que se prevé la creación de nuevos hogares en el municipio de Monachil.

Necesidades derivadas de la casuística social:

No se han facilitado datos concretos en cuanto a las necesidades de alojamiento derivadas de la casuística social, especialmente en cuanto a grupos de exclusión social y residencial se refiere.

Estimación del porcentaje 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 alojamiento tutelados y no aumenta en relación a otros grupos en cuanto a acceso a la vivienda propiamente dicha.

Solicitudes activas del Registro Público Municipal de Demandantes de vivienda protegida.

Al estar actualizándose el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en la actualidad, ninguna de las solicitudes ha pasado a convertirse en inscripción, no obstante, los servicios municipales confirman que en todos los casos se cumplen los requisitos establecidos en la ordenanza en vigor para que esto se produzca.

La ordenanza reguladora del registro de demandantes de vivienda protegida de Monachil, 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."

Dentro de las solicitudes activas, se les dará preferencia a aquellas cuyo solicitante se encuentre empadronado en el municipio, y dentro de los mismos, a aquel con más antigüedad de empadronamiento.

De las 5 solicitudes recibidas en el registro de Monachil contamos con una familia monoparental, una familia víctima de la violencia de género, y una familia con algún miembro con discapacidad (necesitada de vivienda adaptada). El IPREM se encuentra por debajo de 1 en 4 de las 5 solicitudes, situándose el quinto entre 1 y 1,5 veces dicho índice.

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 y según los parámetros marcados por la ordenanza



reguladora de Monachil, parece posible que todas las solicitudes pasen a convertirse en inscripciones.

Como se ha reflejado en el apartado anterior, algunos solicitantes han marcado los tres regímenes de acceso a la vivienda, lo que no arroja un dato representativo de la demanda real residencial del municipio. Por otro lado, la demanda de compra de vivienda por parte de una unidad familiar cuyos ingresos sean inferiores a una vez el IPREM dificulta, o imposibilita, dicho acceso. Este tipo de colectivos deberá optar en mayor medida por las actuaciones en régimen de alquiler, quedando su viabilidad condicionada al nivel de ingresos familiar.

Estado del parque de viviendas existente.

El estado del parque de viviendas de los núcleos de Monachil es en general bueno, aunque hay ciertas zonas donde se concentra un mayor número de edificaciones en mal estado o ruina; destaca en este sentido el casco antiguo de Monachil Pueblo.

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 Monachil es de 16.936,70 euros según el IECA.

5.3.2. Aspectos cualitativos

Necesidades cualitativas

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

Tal y como refleja el Censo de Población y Viviendas del año 2011, el tamaño medio del hogar en el municipio de Monachil es de 2,71 personas por hogar.

Grado y grupos de exclusión social.

Otro 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 demandante de vivienda o alojamiento protegido.

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

5.4. Programas de vivienda protegida y nivel de ingresos

5.4.1. Legislación de aplicación

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

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 correspondería en caso de haber efectuado la declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

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

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

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

Nº miembros	Coefficiente
1	1,00
2	0,90
3 o 4	0,85
5 o más	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, fue aprobado mediante Decreto 395/2008, de 24 de junio. Actualmente está vigente el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado mediante el Decreto 141/2016, de 2 de agosto. Es la base de la regulación de los programas para el desarrollo de las políticas de vivienda, entre ellos se encuentran los programas que a continuación se relacionan, y que se encuadran en las siguientes iniciativas:

Título 2. Disposiciones en materia de vivienda

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

Título 3. Disposiciones en materia de rehabilitación

- cap.1 Medidas para la eliminación de infravivienda
- cap.2 Rehabilitación residencial
- cap.3 Rehabilitación urbana

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



5.4.3. Actuaciones protegidas en materia de vivienda

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

1. Actuaciones en materia de vivienda:
 - 1.A. Vivienda protegida
 - a) Viviendas Protegidas de Régimen Especial.
 - b) Viviendas Protegidas de Régimen General.
 - c) Viviendas Protegidas de precio limitado.
 2. Fomento del alquiler:
 - a) Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.
 - b) Programa de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.
 - c) Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.
 3. Medidas de carácter habitacional:
 - a) Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
 - b) Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de ofertas de viviendas.
 4. Parque público residencial:
 - a) Parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma.
 - b) Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

5.4.4. Programas detallados de acceso a la vivienda

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

1.Vivienda Protegida

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

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

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

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

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

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

del proyecto.

Personas destinatarias de viviendas protegidas.

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

Personas destinatarias de alojamientos protegidos.

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

Superficie y diseño para la calificación.

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

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

En el caso de alojamientos, la superficie útil máxima de cada una de las unidades habitacionales será de 45



metros cuadrados, permitiéndose que hasta un 25 por ciento de las unidades alcancen los 70 metros cuadrados.

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

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

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

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

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

En aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al

Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

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

Ayudas a adquirentes de vivienda protegida.

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

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

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

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

ingresos familiares de las personas solicitantes, en el momento de la presentación de la solicitud.

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

2. Fomento del alquiler

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

Objeto.

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

En la promoción de estas viviendas, se destinarán:

- a) Al menos la mitad de las viviendas a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, siendo los criterios de adjudicación los que se determinen por los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida para el caso de actuaciones de viviendas del parque público.
- b) El resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM.
- c) Los planes municipales de vivienda y suelo podrán modificar estas reservas y límites de ingresos, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 14 y 15 del Plan Estatal 2013-2016.

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

En el caso de cesión en alquiler, los contratos se ajustarán a lo establecido en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y transcurrido el plazo de vigencia y prórrogas regulado en dicha Ley,



únicamente podrán formalizarse nuevos contratos con la misma persona arrendataria cuando se sigan cumpliendo los requisitos que permitieron la primera adjudicación de la vivienda.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas las siguientes entidades promotoras:

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

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

Las ayudas abordarán las siguientes líneas de actuación:

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

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

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

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

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

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

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

Este Programa tiene por objeto la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público,



fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.

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

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

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

- 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.

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

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

i) Generación de empleo asociado y remuneración justa.

3. Medidas de carácter habitacional

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

Objeto.

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

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

Selección de las personas autoconstructoras.

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

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

Objeto.

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

Requisitos.

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

- 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.

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

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

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

zación de las energías renovables.

c) La accesibilidad a las edificaciones.

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

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

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

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

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

Objeto.

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

do su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

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

5.4.5. Niveles de ingresos

Nivel de ingresos. Programas de alquiler.

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

Nivel de ingresos. Programas de alquiler opción a compra.

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

Nivel de ingresos. Programas de compra de vivienda.

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

5.4.6. Conclusiones

En base al análisis anterior, podemos observar a grandes rasgos, que el programa de alquiler con opción a compra es el más solicitado por los demandantes de vivienda protegida en Monachil, fundamentalmente menores a 1 IPREM. En los programas de venta, las rentas



de los demandantes son más variables, situándose el grueso de los demandantes entre 1,5 y 2,50 IPREM.

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

5.5. Otros programas del Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación

Si bien el desarrollo de la vivienda protegida configura el hilo esencial del presente Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación, debe de hacerse referencia 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 Monachil.

5.5.1. Legislación de aplicación

La Ley 1/2010, de 8 de marzo, en sus artículos 17 y 18 establece:

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

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

2. Sin perjuicio del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación establecido en la legislación

urbanística, los propietarios tienen la obligación de velar por el mantenimiento a su costa de las viviendas en condiciones de calidad, dignas y adecuadas.

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

Artículo 18. Rehabilitación integral de barrios y centros históricos.

1. Las Administraciones Públicas andaluzas, en el marco de las previsiones del plan autonómico y de los planes municipales de vivienda y suelo y en el ámbito de sus competencias, podrán delimitar áreas de rehabilitación integral en barrios y centros históricos. Para su ejecución, la Administración de la Junta de Andalucía y los municipios, así como las restantes administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos, podrán convenir el establecimiento de áreas de gestión integrada a los efectos de lo previsto en la Sección Segunda del Capítulo IV del Título IV de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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

3. El acuerdo de delimitación puede comportar:

a) La aprobación de normas, planes y programas de

conservación y rehabilitación de viviendas.

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

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

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

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 Monachil 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.

El presupuesto máximo para cada actuación será de 16.000 euros: ayuda máxima:

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

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

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

- I.P.R.E.M. menor a 2,5, se incrementarán de 7.600 euros hasta un máximo de 8.000€
- I.P.R.E.M. menor de 1,5, se incrementarán de 8.880 euros hasta un máximo de 9.600€.

5.5.3. Programa de transformación de infravivienda

Con fecha 8 de agosto de 2016 se publicó el Decreto 141/2016, que aprueba el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

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

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

de rehabilitación de áreas determinadas, de adecuación del espacio público y de rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano, social y patrimonial.

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

Mapa urbano de la infravivienda en Andalucía

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

Programa de transformación de infravivienda

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

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

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

- Los elementos de cimentación y estructura.
- Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno.



- Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; en relación a su dotación o adaptación a la normativa vigente.
- b) La mejora de la disposición y dimensiones de espacios interiores, así como la dotación de los mismos, incluyendo la mejora de sus condiciones de ventilación e iluminación natural, cuando resulten necesarios para garantizar la funcionalidad básica de la vivienda resultante.
- 3. Además, podrán ser objeto de financiación, cuando se realicen de manera complementaria a las anteriores, las actuaciones de rehabilitación que tengan por finalidad:
 - a) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
 - b) La mejora de la eficiencia energética. En particular:
 - La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
 - La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.
 - La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.
- 4. La normativa de desarrollo del presente Plan establecerá los criterios de aplicación en las convocatorias para la selección de actuaciones, priorizando en función de sus finalidades:
 - a) Las destinadas a subsanar graves daños estructurales o de otro tipo que afecten a la estabilidad de la edificación.
 - b) Las destinadas a dotar de estanqueidad a las cubiertas, fachadas y medianeras.
 - c) Las destinadas a dotar de instalaciones básicas a la

edificación.

- d) Las destinadas a dotar de ventilación e iluminación natural a los espacios interiores de la edificación.
- e) Las destinadas a garantizar la accesibilidad en las viviendas ocupadas por personas con discapacidad.

Personas beneficiarias

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

Requisitos y limitaciones

1. Las actuaciones se desarrollarán en zonas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía, declaradas objeto de actuación de transformación por la Consejería competente en materia de vivienda, previa convocatoria pública a los Ayuntamientos.
2. Las infraviviendas objeto de actuación habrán de cumplir los siguientes requisitos:
 - a) No estar calificadas urbanísticamente como fuera de ordenación o en situación de asimilado en régimen de fuera de ordenación, según lo previsto en el artículo 53 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, a efectos de obtención de licencia municipal de obras.
 - b) Tener una superficie útil, o alcanzarla con la actuación, no inferior a la mínima establecida en el planeamiento urbanístico, o a 36 metros cuadrados, en caso de no establecerse dicho requisito en el mismo.
 - c) Presentar unas condiciones de seguridad estructural y constructiva avaladas por el correspondiente informe

técnico, que garanticen la viabilidad de la intervención, salvo que las adquieran como resultado de la actuación.

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

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

- a) Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente y no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de diez años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.
- b) No podrá obtenerse una segunda ayuda para la rehabilitación de la misma vivienda, si no hubieran transcurrido, al menos, tres años desde la concesión de la ayuda anterior y la presentación de la nueva solicitud.
- 5. No será de aplicación la limitación de transmisión establecida en el apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda

Objeto

Este Programa tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de



especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.

Selección de actuaciones

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

Ejecución de las actuaciones

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

Financiación

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

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

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

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

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

En cada caso, el presupuesto se deberá ajustar a las unidades de obra necesarias a ejecutar, resultantes del estudio técnico correspondiente, teniendo en cuenta

que el total de las ayudas a conceder no excederá el máximo estipulado en el Decreto.

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



misimos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Requisitos y limitaciones

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

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

b) Su construcción debe haberse finalizado antes de 1981.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

3º) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias

para su adaptación a la normativa vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Personas beneficiarias

Podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones en las viviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias, tengan el

derecho real de uso y disfrute de las mismas, o sean arrendatarias, autorizadas por la persona propietaria, y tengan ingresos familiares ponderados no superiores a 2,50 veces el IPREM.

Requisitos y limitaciones

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

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

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

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

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

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

e) No tener la consideración de infravivienda tal y como



se define en el artículo 61.

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

- Habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente y no podrán transmitirse intervivos durante el plazo de cinco años desde la fecha de terminación de las obras de rehabilitación objeto de las ayudas.
- 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.
- No será de aplicación la limitación de transmisión establecida en el anterior apartado 4.a), ni será exigible la devolución de la ayuda recibida, cuando la vivienda haya sido objeto de dación, o cualquier otra transmisión pactada como medio liberatorio de la deuda, al acreedor o a cualquier sociedad de su grupo, o de transmisión mediante procedimiento de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial.

Programa de adecuación funcional básica de viviendas

La Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que

constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

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

- 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.
- 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:

- Obras de mejora de la envolvente térmica de los edificios.
- Instalación que utilicen energías renovables o cogeneración de alta eficiencia para la generación de energía térmica y/o eléctrica.
- Renovación de los sistemas de iluminación y climatización.
- Mejora de las condiciones de iluminación y ventilación natural.
- 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:

- La viabilidad técnica y mayor eficiencia energética de las actuaciones propuestas.
- La viabilidad económica y financiera de las propuestas.
- 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

- 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.
- Este tipo de actuaciones se establecerán mediante orden de 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

- 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.
- Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación.

Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

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

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

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

Actuaciones acogidas al Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas, regulado en el Plan Estatal 2013-2016

Las actuaciones localizadas en ámbitos urbanos delimitados como Áreas de Rehabilitación Integral podrán ser objeto de financiación con cargo a las ayudas pre-



vistas en el Capítulo VI del Plan Estatal 2013-2016, o Plan estatal que lo sustituya, en su caso, para el Programa de fomento de la regeneración y renovación urbanas. En tal caso, la delimitación prevista en el artículo 90 tendrá los efectos de la delimitación de Ámbito de Regeneración y Renovación Urbanas requerida en el artículo 27 del citado Plan.

Regeneración del espacio público

Objeto

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

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

Financiación

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

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

Rehabilitación de edificios públicos

Objeto

El programa para la rehabilitación de edificios 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.



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 Monachil 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.

No han sido facilitados datos referentes a denuncias por malos tratos en el municipio de Monachil por parte de la Unidad de Violencia de Género de la Subdelegación de Gobierno de Granada.

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 único progenitor (varón o mujer) y uno o varios hijos.

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

Según los datos del INE, Censo de Población y Viviendas 2011, los núcleos monoparentales en los que la mujer era cabeza de familia en el año 2011 son 226 en el municipio de Monachil.

Los servicios sociales del municipio de Monachil no han facilitado actualmente datos referentes al número de mujeres, cabezas de familia de hogares monoparentales, que se encuentran 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 2005, en Monachil, y según el Padrón Municipal de Habitantes, existían 721 personas mayores de 65 años, este número ha ido aumentando progresivamente hasta los 997 contabilizados en el año 2015. De este colectivo, en el año 2015 el 43,53% supera los 75 años de edad, con un total de 434 personas.

Mayores de 65 años (sin superar los 75):

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
398	408	437	454	444	471	492	494	519	563

Mayores de 75 años:

2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
343	338	369	378	382	392	392	413	425	434

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

Como se comprueba, el número de personas de este grupo de población ha ido aumentando en los últimos 10 años; en menor medida para la población mayor de 75 años, cuya tendencia es menos pronunciada que en la franja de edad comprendida entre los 65 y los 75 años. Por otro lado, esta población mayor de 65 años suponía un 13,23% respecto al total de población del

municipio de Monachil en el año 2015.

Los servicios sociales del municipio de Monachil no han facilitado datos referentes al número de mayores que viven solos en la actualidad y han demandando algún tipo de ayuda.

6.2.4 Menores en situación vulnerable

A día de hoy, los servicios sociales del municipio de Monachil no han facilitado datos referentes al número de menores en situación vulnerable (menores en riesgo, integrantes de familias en situación de exclusión social, etc.).

6.2.5. Personas sin hogar

La situación de las personas sin hogar es cada vez más precaria debido a la falta de recursos suficientes para trabajar con todas ellas con la finalidad de su incorporación en procesos de adaptación social. Por su parte, los recortes sociales, escudados en la crisis económica, no hacen sino agravar dicha situación, empujando a más gente hacia situaciones de carencia de hogar y, a la vez, condenando a las personas sin hogar a permanecer en la calle períodos más prolongados, manteniendo su dependencia de los recursos sociales.

Los servicios sociales del municipio de Monachil no han facilitado datos referentes al número de personas sin hogar que hayan demandando algún tipo de ayuda.

6.2.6 Desahucios

No se han facilitado datos referentes a personas desahuciadas que hayan demandado ayuda por parte de los servicios sociales del municipio de Monachil.

Información y asesoramiento en Materia de desahucios.

Se plantea mantener este servicio en dependencias



municipales por su gran utilidad al ciudadano que se vea involucrado en procedimientos de desahucio.

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 o 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 desahucio informándolo y acompañándolo en el procedimiento judicial de desahucio y en la relación frente a la entidad de crédito.

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

Qué servicios ofrece

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

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

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

Intermediación. Cuando se produce impago de la hipo-

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

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

Qué requisitos se necesitan para acceder

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

6.3 Grupos de especial protección del registro de demandantes

Los grupos de especial protección son los así definidos en la Orden de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

A continuación se detallan los grupos de especial protección y qué documentación es necesaria para acreditarlo de cara a su inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida de Monachil.

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 único cónyuge en el libro de familia, el libro; si aparecen los dos, la resolución judicial 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 provocadas por la ruptura de unidades familiares (resolución judicial).

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

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

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

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

CAS = Personas procedentes de Situaciones Catastróficas.



Actualmente, las solicitudes que constan en el municipio de Monachil se reparten entre los siguientes grupos:

Grupos de especial protección			
JOV	2	RUP	-
MAY	-	EMI	-
FNM	2	DEP	-
FMP	1	DIS	1
VVG	1	RIE	-
VT	-	CAS	-

En el registro de demandantes de vivienda protegida de Monachil no consta que haya: mayores de 65 años, víctimas de terrorismo, personas procedentes de ruptura de la unidad familiar, emigrantes retornados, personas en situación de dependencia, personas en riesgo o exclusión social, ni personas procedentes de situaciones catastróficas.

Discapacitados

En el modelo de solicitud del registro de demandantes de vivienda protegida de Monachil 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 facilitados desde el Ayuntamiento de Monachil en referencia a las solicitudes recibidas indican que sólo existe una 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

Es evidente que las viviendas deben adaptarse a las condiciones particulares de los demandantes y, puesto que el Plan Municipal de Vivienda 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 se ha planteado incluye las dotaciones y los equipamientos, o como se han denominado anteriormente: 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 sólo en lo referente a la arquitectura, sino también en el diseño social de la promoción, en función del colectivo al que 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 implicado en cada una de ellas. Los alojamientos no funcionan del mismo modo que lo hacen los bloques de viviendas, responden a unas necesidades

que van más allá de la mera residencia; pretenden dar determinadas respuestas a situaciones sociales concretas. 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 similar a la provocada por la violencia de género en cuanto a la necesidad de servicios y equipamientos para sus hijos. En este sentido conviene que las viviendas dispongan de espacios 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 añ-



Vista general de Monachil desde Calle Granada



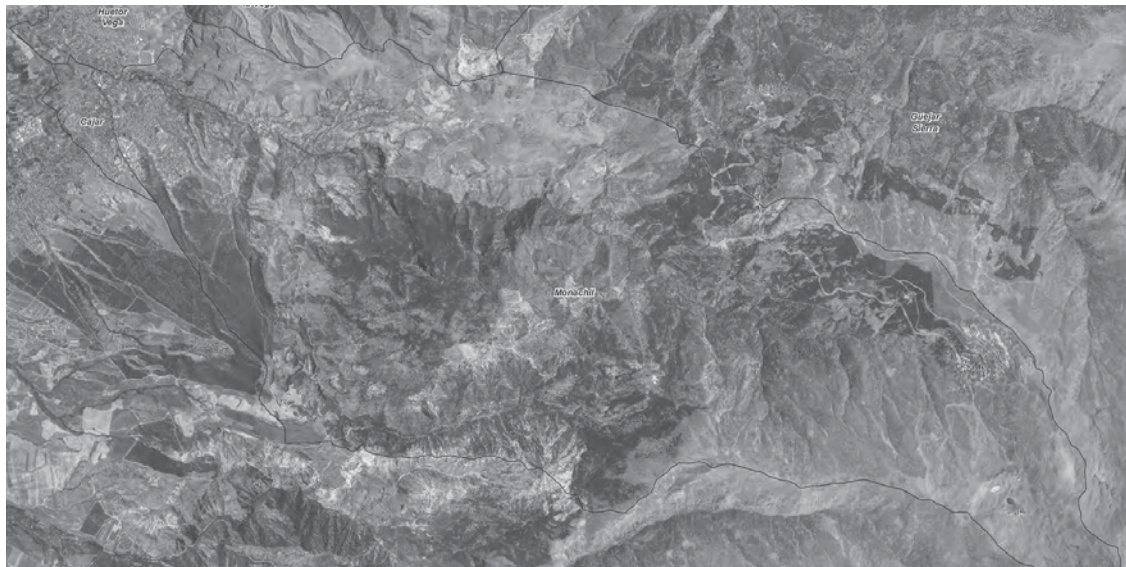
dido como gimnasio o sala de terapias varias, adaptado a personas mayores.

Son todas estas características las que dotan de una personalidad propia a los alojamientos equipamentales, diferenciándose así de los bloques de viviendas al uso. Por otra parte, es necesario indicar que estos colectivos son muy diferenciados entre sí, por lo que no es posible homogeneizar respuestas de forma global;

cada colectivo exige un diseño distinto, propio y adaptado a sus necesidades. Para estos diseños propios habrá que coordinarse detalladamente con los Servicios Sociales del propio municipio.

Dar una cifra que nos defina el número de demandantes para cada tipo de colectivo no resulta un ejercicio fácil, dado que muchos colectivos son circunstanciales, salvo aquellos que tienen que ver con la edad y su ca-

pacidad económica. Sin ánimo de dar una cifra global, se puede estimar una proyección en base a la situación actual del registro de demandantes de vivienda protegida, por lo que se estaría hablando de una demanda de alojamiento para los colectivos más básicos de una habitación; entendiéndose por básicos, como se ha dicho, aquéllos relacionados con la exclusión social, mayores y víctimas de violencia de género.



Vista general del término municipal de Monachil con la situación de cada uno de sus núcleos urbanos.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

61



7. Vulnerabilidad urbana y parque de viviendas

7.1. Introducción

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio de Monachil. Se ha recopilado, analizado y elaborado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de este municipio. Asimismo, se ha estudiado 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 Monachil cuenta con tres núcleos: el de Sierra Nevada, el Pueblo y El Barrio.

A continuación se procede a describir los barrios existentes en el término municipal de Monachil, su estado de conservación y los posibles indicadores de vulnerabilidad urbana.

Monachil Pueblo

El Pueblo es la zona más antigua de las áreas urbanas de este término municipal, considerándose el centro del municipio y donde encontramos la mayoría de los servicios públicos para el ciudadano.

Este núcleo urbano se encuentra distribuido en terrazas fluviales a ambas laderas del río. Su población se concentra en tres áreas diferenciadas: Miraflores, Barrio Alto y el Barrio de la Iglesia. La morfología del emplazamiento ha dado lugar a que la edificación residencial aparezca principalmente en Miraflores y en Barrio Alto.

Su tipología principal se basa en viviendas de dos plantas, de escasa superficie, utilizando muros de mampostería y cubierta inclinada de teja árabe. Este tipo de

viviendas son las que se encuentran en peor estado. En años anteriores se desarrollaron promociones de viviendas de nueva construcción en uno de los márgenes del río, de carácter residencial, con 4 y 5 plantas de altura, siendo de tipo "cascada" con terrazas exteriores.

El trazado urbanístico donde quedan insertadas las viviendas más antiguas sigue las curvas de nivel del terreno, con calles en pendiente y una estructura urbana muy irregular. Esta situación ha limitado la posible expansión del núcleo urbano principal, por lo que la población se ha desplazado a zonas más bajas, con mayores posibilidades de crecimiento y mejores comunicaciones viarias, dando lugar al nacimiento de lo que hoy en día constituye el Barrio de Monachil.

Las vías principales del pueblo son las dos que discurren paralelas al río y en cuyo margen se han instalado tanto las nuevas promociones como servicios de tipo turístico.



Vista del Ayuntamiento de Monachil, Plaza Baja, nº 1 (Monachil Pueblo)



Vista desde El Barrio de la Vega (Monachil) hacia Granada.

62

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)



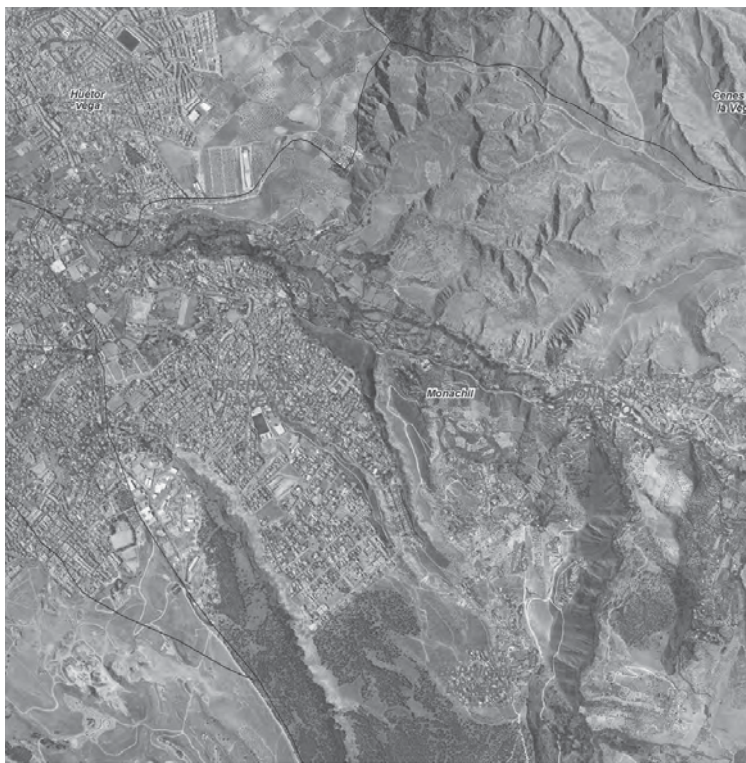
Barrio de la Vega

El Barrio de Monachil, que se compone del Barrio de la Vega del Barrio del Genital y de la Urbanización Cerro del Laúd, ocupa los terrenos de cultivo de las vegas y las laderas colindantes, presentando menores limitaciones morfológicas y mayores expectativas de crecimiento.

No obstante, las viviendas que componen El Barrio se jalonan adaptándose a la pendiente del terreno. Esto crea una alternancia de calles entre las que acompañan al trazado del terreno y las que permiten su interconexión y adoptan pendientes pronunciadas.



Núcleo de Sierra Nevada.



Núcleo urbano de Monachil Pueblo y Barrio de la Vega, donde se localiza la Urbanización Cerro del Laúd.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

63



La tipología predominante es la de vivienda unifamiliar, ya sea aislada o adosada.

Las patologías predominantes que se han percibido tanto en el Pueblo como en el Barrio de la Vega, están relacionadas con el deterioro de las cubiertas, humedades y el estado deficiente de las instalaciones

Sierra Nevada

El núcleo urbano de Sierra Nevada, enclavado íntegramente en el término municipal de Monachil, se haya ligado a la estación de esquí. Se encuentra dividido en dos áreas: la Urbanización, situada en la zona conocida como Pradollano, y las instalaciones deportivas, formadas por los medios mecánicos y las pistas. El parque residencial existente en este núcleo urbano se encuentra en unas óptimas condiciones de conservación, debido a su marcado carácter vinculado con el deporte y el ocio, lo que convierte a la vivienda en un bien preciado.



Vista general del núcleo de Sierra Nevada

64

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)



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

Con la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población y 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 Monachil, 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 especialmente en cuenta la situación de la vivienda protegida.

En los primeros años del siglo XX se produjo un notable crecimiento de la población del municipio, lo que llevó a la construcción de un gran número de viviendas nuevas, destacando a partir de la década de los años 40. Esta tendencia de crecimiento poblacional se ha mantenido prácticamente constante hasta el día de hoy, teniendo descensos puntuales como ocurrió en los años próximos al 1970; lo que ha provocado que el número de construcciones anuales se haya incrementado continuamente hasta llegar a su máximo a mediados de los años 90 (673 edificios), volviendo a descender a valores similares a los de la década de los 70 (332 edificios).

7.3.1. Densidad de viviendas

La densidad de población de Monachil en el año 2015 era de 84,79 habitantes/km², concentrándose la mayor parte de ésta en el núcleo del Barrio de la Vega, con 6.087 habitantes; el resto de la población reside en el núcleo de Monachil Pueblo (1.387 habitantes) y, en menor proporción, en el de Sierra Nevada (207 residentes).

Municipio	Unidad poblacional	Población total
18134- Monachil	Barrio de la Vega	6.087
	Monachil	1.387
	Sierra Nevada	207

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

El parque de viviendas, al igual que la población, se centra en los núcleos urbanos; destacando en el municipio de Monachil el Barrio de la Vega.

Parcelario	Solares	Edificado	Total
Número	618	2.642	3.260

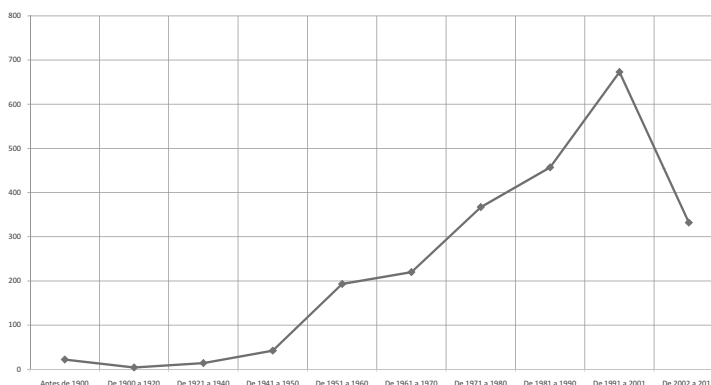
Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía (SIMA).

Parcelas	Solares	Edificadas	Total
Superficie (m ²)	127,9	404,8	532,6

Fuente: Dirección General del Catastro.

Aunque los datos de Catastro son los más actualizados (año 2015), se ha realizado una visita a los núcleos de población contabilizando las viviendas en mal estado de conservación, los solares, y las zonas con déficit de

EVOLUCIÓN DE EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDAS SEGÚN EL AÑO DE CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.



infraestructuras. Dicha información ha sido cotejada por los servicios municipales y ha sido tenida en cuenta a la hora de redactar el documento que nos ocupa.

En ocasiones resulta complicada la coordinación entre la información extraída directamente mediante visita y toma de datos con la obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro, debido a la coexistencia en una misma parcela catastral de distintos estados de la edificación o distintos usos en la misma. Es por ello que la información reflejada en relación al estado de las viviendas deba considerarse estimada, siendo necesario un estudio pormenorizado para obtener una imagen fiel de la situación actual del municipio.

Tras las visitas a los núcleos se han contabilizado:

Unidad poblacional	Solares Públicos	Solares Privados
Barrio de la Vega	2	160
Monachil	1	20
Sierra Nevada	0	0

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 en las edificaciones residenciales podemos destacar lo siguiente:

Número de viviendas

Según los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA) referentes al año 2011, el número total de viviendas en el municipio de Monachil era de 7.416 unidades.

La mayor parte de las viviendas son secundarias (un 39,02%), seguidas muy de cerca por las viviendas principales (2.730 viviendas), con un 36,81%; siendo nece-

sario mencionar también la existencia de un considerable porcentaje de vivienda vacía (24,16%).

Tipo	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas	2.730	2.894	1.792

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Antigüedad

Según los datos de la evolución de los edificios destinados a viviendas por año de construcción del edificio (IECA, Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE), y con los datos facilitados por el Ayuntamiento de Monachil referentes a las licencias de obra otorgadas en los últimos 10 años, se deduce que: de las 2.642 parcelas edificadas contabilizadas en el año 2015, un 49,92% se construyeron antes de los años 90 del siglo XX, es decir, aproximadamente 1.319 edificaciones residenciales tienen más de 30 años de antigüedad. Con más de 100 años existen unas 26 edificaciones (prácticamente un 1% del total), las cuales podrían necesitar, en muchos casos, rehabilitaciones integrales para solucionar deficiencias y adaptarse a las calidades y normativa actual.

Estado de conservación

En este apartado se han tenido en cuenta tanto las viviendas principales como las secundarias existentes en el municipio.

Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº viviendas	7.210	140	0	0

Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística del año 2011, se observa que el 97,24% de las

viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 1,89% tiene alguna deficiencia, no encontrándose ninguna de las viviendas en mal estado ni en ruina.

No obstante, tal y como se ha indicado anteriormente, se ha realizado un trabajo de campo en los núcleos urbanos pertenecientes a este término municipal, contabilizando, de forma estimada, las viviendas en mal estado y en ruina según su estado actual, apreciable desde el espacio exterior. Esta toma de datos ha sido cotejada por los servicios técnicos municipales. De las 2.642 parcelas edificadas existentes en Monachil (según los datos del Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía para el año 2015), los datos obtenidos tras la visita al municipio han sido los siguientes:

Unidad Poblacional	Viviendas públicas en mal estado	Viviendas privadas en mal estado	Viviendas privadas en ruina
Barrio de la Vega	0	11	1
Monachil	0	0	1
Sierra Nevada	0	0	0

Para la detección de viviendas en mal estado o ruina se ha realizado una inspección visual desde el exterior de las edificaciones, por lo que no se han podido contabilizar las viviendas que tuvieran alguna deficiencia en su interior.

Se hace necesario indicar que, aunque no es una tipología muy numerosa en este municipio, en el núcleo urbano de Monachil Pueblo existe un pequeño número de viviendas-cueva.

Unidad Poblacional	Viviendas-cueva Mal estado	Viviendas-cueva Ruina
Pueblo	1	0



Por otro lado, y como era de esperar, se comprueba que una gran mayoría de las viviendas en mal estado privadas se localizan en el núcleo de Monachil Pueblo. De los datos aportados anteriormente podemos resumir que en el municipio de Monachil se estima la existencia de unas 140 viviendas con alguna deficiencia (Censo de Población y Viviendas 2011), siendo un número muy pequeño de éstas viviendas-cueva (ubicadas en el núcleo de Monachil Pueblo); no detectándose edificaciones residenciales en situación de ruina.

Número de habitaciones por vivienda.

Según los datos del IECA, las 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 74,10% de las viviendas principales del municipio de Monachil.

Nº Habitaciones	1	2	3	4	5	6	≥7
Nº viviendas	-	-	134	539	1.117	360	448

Fuente: INE. Censo de Población y Vivienda 2011.

Número de edificios por número de plantas

Los edificios destinados principalmente a vivienda que cuentan con 3 ó más alturas sobre rasante en el municipio de Monachil son unos 408 edificios. La mayor parte de las edificaciones destinadas a vivienda son de dos plantas de altura (un 70,40%), seguidas en número por las viviendas de tres y una planta de altura (con un 12,31% y un 12,05% respectivamente).

Alturas	1	2	3	4	5	≥6	Total
Nº edificios	280	1.636	286	44	32	46	2.324

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 de 2011, se puede afirmar que, del total de edificaciones destinadas a vivienda, la mayor parte de ellas cuenta con 1, 2 ó 3 plantas de altura, lo que representa un 94,76% del total de los edificios residenciales de Monachil.

Accesibilidad en los edificios

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde el espacio público exterior hasta el interior de cada vivienda sin ayuda de otra persona.

Los datos reflejados en la siguiente tabla tienen su origen en la falta de atención de la construcción tradicional en cuanto a la existencia de personas con movilidad reducida se refiere. No obstante, y sin que sirva de justificación alguna, la topografía de las zonas residenciales del municipio de Monachil es compleja, dificultando en muchos de los casos la adecuada comunicación entre los espacios públicos exteriores y los privados o públicos interiores.

De las 7.416 viviendas existentes en este término municipal, según los datos del INE 2011, 5.519 (un 74,42%) no son accesibles; lo que implica numerosas dificultades para las personas mayores y para las personas con movilidad reducida.

Accesible	Sí	No	No consta	Total
Nº viviendas	1.897	5.519	-	7.416

Fuente: IECA. Censo de Población y Vivienda 2011.

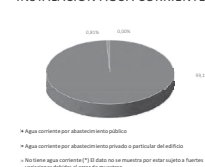
Únicamente 1.897 están adaptadas (un 25,58%) y no cuentan con barreras de accesibilidad en su entorno.

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 99,19% de los hogares existentes en Monachil cuenta con abastecimiento de agua potable procedente de la red pública. El 0,81% restante dispone de agua corriente por abastecimiento privado o particular del propio edificio.

INSTALACIÓN AGUA CORRIENTE



Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.

Evacuación de aguas residuales

La gran mayoría de las viviendas (97,44%) cuenta con evacuación a la red de alcantarillado público, no habiendo datos registrados de las viviendas que disponen de fosas sépticas o sistemas autónomos. Las que no tienen conexión a esta red pública son un porcentaje notablemente inferior, un 2,56% de las viviendas.

EVACUACIÓN AGUAS RESIDUALES



Fuente: INE. Censo de Población y Viviendas 2011.



municipales por su gran utilidad al ciudadano que se vea involucrado en procedimientos de desahucio.

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 sitúa 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 o 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



7.3.4. Detección de infravivienda

De conformidad con el artículo 155 de la LOUA los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una comunicación en el Ayuntamiento de Monachil o mediante 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, el cual facilitará 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 la vivienda 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.

La infravivienda en el municipio de Monachil tiene una

relevancia poco significativa, puesto que, aunque existen numerosas viviendas antiguas (algunas en mal estado de conservación), desde los servicios sociales no se han detectado casos en los cuales las condiciones de habitabilidad de las viviendas ocupadas sean deficientes. Actualmente, el Ayuntamiento no dispone de ningún registro ni mapa urbano de la Infravivienda del municipio.

Según el Decreto 141/2016, artículo 62, podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación para la mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas que tengan por finalidad:

1. La subsanación de GRAVES DEFICIENCIAS relativas al estado de conservación de:

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

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

En el mismo Decreto, en el artículo 64, se establece que podrán ser beneficiarias de las ayudas de este Programa las personas promotoras de las actuaciones sobre las infraviviendas que constituyan su residencia habitual y permanente, siempre que sean propietarias 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.

En los núcleos urbanos de Monachil, como ya se ha indicado anteriormente, existe un considerable número de vivienda antigua: prácticamente un 50% de la edificación residencial fue construida antes de la década de los años 90.

Gran parte de esta vivienda antigua se concentra en el núcleo de Monachil Pueblo, quedando en un segundo lugar el Barrio de la Vega.

Es en este núcleo de Monachil Pueblo donde comprobamos la existencia de un número reducido de viviendas-cueva, las cuales, aunque en mal estado de conservación en su mayoría, no se consideran infravivienda al no encontrarse ocupadas en la actualidad.



Edificación en mal estado de conservación, municipio de Monachil.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

69



Núcleo de Monachil Pueblo							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela (m²)	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares públicos	Pueblo	CL. ALBARICOQUE, 11	2099830VG5029G	733		NO	-
	Pueblo	CL. TEJARES, 00	2599802VG5029H	404		NO	-
Solares privados	Pueblo	CL. ALBARICOQUE, 05	2099804VG5029G	961		NO	-
	Pueblo	CL. ALBARICOQUE, 00	2099831VG5029G	678		NO	-
	Pueblo	CL. ALBARICOQUE, 03	2199705VG5029G	463		NO	-
	Pueblo	PZ. MIRAFLORES, 03	2199706VG5029G	421		NO	-
	Pueblo	CL. TEJARES, 00	2499803VG5029G	126		NO	-
	Pueblo	CL. TEJARES, 00	2499112VG5029G	247		NO	-
	Pueblo	CL. TEJARES, 00	2499113VG5029G	282		NO	-
	Pueblo	CL. TRINIDAD CARRERAS, 50	2499522VG5029G	443		NO	-
	Pueblo	CL. TRINIDAD CARRERAS, 38	2499515VG5029G	2085		NO	-
	Pueblo	CL. CASCAJARES, 27	2099232VG5029G	107		NO	-
	Pueblo	CL. ALBARICOQUE, 22	2099236VG5029G	295		NO	-
	Pueblo	CL. TRAS TORRE, 38	2397012VG5029G	905		NO	-
	Pueblo	CL. TRINIDAD CARRERAS, 06	2499537VG5029G	1086		NO	-
	Pueblo	CL. TRINIDAD CARRERAS, 25	2499523VG5029G	123		NO	-
	Pueblo	CL. TRINIDAD CARRERAS, 54	2499524VG5029G	136		NO	-
	Pueblo	CL. TRINIDAD CARRERAS, 06	2499538VG5029G	968		NO	-
	Pueblo	CL. ALBARICOQUE, 26	2099230VG5029G	108		NO	-
	Pueblo	PZ. ALTA, 11	2298001VG5029G	424		NO	-
	Pueblo	PZ. ALTA, 10	2298002VG5029G	184		NO	-
Inmuebles públicos	Pueblo	-	-	-	-	-	-
Inmuebles privados	Pueblo	CL. RUISEÑOR, 11	2199106VG5029G	262	-	NO	Ruina
	Pueblo	CL. CUEVAS, 00	2200548VG5120A	162	-	SÍ	A rehabilitar



Núcleo del Barrio de la Vega							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares públicos	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0024	1090704VG5019A	1528	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. JUAN SANTA CRUZ	(Sin actualizar Catastro)	1710	-	NO	-
Solares privados	B. DE LA VEGA	CL. MUNTASIL, 0000	0988715VG5008H	627	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. BARCELONA, 0036	0099011VG5009E	530	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ROCIO, 0005	0600215VG5100B	1015	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0008	0890616VG5009B	586	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. NEVEROS, 0018	0896501VG5009F	1000	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. HERVIDERO, 0007	0896502VG5009F	543	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0006	1091804VG5019A	1000	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0010	1091806VG5019A	1024	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. LA SABINA, 0008	1091801VG5019A	523	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0019	1091713VG5019A	615	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0000	1091712VG5019A	615	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CASILLAS, 0008	0701027VG5100B	594	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL LAUD, 0007	1192802VG5019C	815	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0019	0994802VG5009D	883	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CASTAÑEÓS, 0005	0595103VG5009F	345	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CASILLAS, 0000	0701036VG5100B	341	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. BLAS INFANTE, 0000	0695319VG5009F	257	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. BLAS INFANTE, 0000	0695320VG5009F	234	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. BLAS INFANTE, 0000	0695321VG5009F	217	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. BLAS INFANTE, 0000	0695317VG5009F	254	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. BLAS INFANTE, 0000	0695318VG5009F	232	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0000	0888708VG5008H	424	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL LAUD, 0000	1191912VG5019A	573	-	NO	-



Núcleo del Barrio de la Vega							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares privados	B. DE LA VEGA	CL. MUNTASIL, 0028	1089206VG5018G	1179	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MUNTASIL, 0000	1089221VG5018G	1099	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0035	0893709VG5009D	670	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CARRIL BOJAIIRA, 0000	9901033VG4190B	250	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CARRIL BOJAIIRA, 0000	9901034VG4190B	924	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. LOS LLANOS, 0024	0788601VG5008H	1005	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. LOS LLANOS, 0024	0788602VG5008H	1095	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COSMOS, 0000	1293302VG5019C	502	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. TREVENQUE, 0021	0994804VG5009D	1000	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0022	0994839VG5009D	499	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0022	0994841VG5009D	1650	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL TEJO, 0003	0693505VG5009D	997	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CLAVEL, 0010	0801003VG5100B	483	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CLAVEL, 0011	0801004VG5100B	605	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ALHELI, 0006	0900709VG5100B	496	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. TREVENQUE, 0006	0890811VG5009B	1094	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. GRANADA, 0066	0104102VG5100C	2438	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0011	1092709VG5019C	976	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0012	0792401VG5009B	917	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0022	0792406VG5009B	1150	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MALACABI, 0004	0097205VG5009B	1047	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0004	0097203VG5009B	1285	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0001	0890620VG5009B	353	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MALACABI, 0024	9998003VG4099H	2051	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. NEVEROS, 0012	0795001VG5009F	1529	-	NO	-



Núcleo del Barrio de la Vega							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares privados	B. DE LA VEGA	CL. NEVEROS, 0012	0795002VG5009F	1526	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CARRIL BOJIRA, 0033	0000050VG5100A	797	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COSMOS, 0001	1293326VG5019C	472	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0001	0890621VG5009B	316	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0024	1784049VG5018D	489	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0011	0994842VG5009D	487	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0011	0994843VG5009D	487	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0001	0890622VG5009B	315	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MUNTASIL, 0016	0988708VG5008H	1009	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0052	0888701VG5008H	1032	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL TEJO, 0001	0693506VG5009D	653	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0004	0693509VG5009D	721	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0005	0693510VG5009D	2240	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0021	0888105VG5008H	1009	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0023	0888104VG5008H	567	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. LAS VIÑAS, 0017	0994812VG5009D	813	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0016	0994817VG5009D	989	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0014	0994816VG5009D	992	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. TREVENQUE, 0003	0792418VG5009B	527	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0018	0994818VG5009D	998	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COTO, 0003	1784012VG5018D	557	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0015	1784016VG5018D	875	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0013	1784017VG5018D	525	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0009	0994824VG5009D	1042	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0068	0888702VG5008H	686	-	NO	-



Núcleo del Barrio de la Vega							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares privados		CL. CAHORROS, 0007	0496504VG5009E	301	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CAHORROS, 0005	0496505VG5009E	303	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. TOLEDO, 0004	0099026VG5009E	1212	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. TOLEDO, 0001	0099023VG5009E	1353	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL TEJO, 0008	0893713VG5009D	1028	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COTO, 0023	1784002VG5018D	745	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ALHELI, 0003	0899209VG5009H	477	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL TEJO, 0005	0896505VG5009F	887	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. LAS VIÑAS, 0008	0893703VG5009D	991	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MALAGA, 0007	0099021VG5009E	929	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. JAZMIN, 0002	0999017VG5009H	1216	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0004	0693501VG5009D	1047	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0005	0893705VG5009D	985	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0038	1784042VG5018D	772	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0040	1784041VG5018D	756	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0003	0893706VG5009D	1001	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. HERVIDERO, 0007	0896525VG5009F	448	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. HERVIDERO, 0005	0896513VG5009F	1001	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. JUAN SANTA CRUZ, 0012	0000036VG5100A	500	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. MADRID, 0007	0602702VG5100B	279	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0018	0597703VG5009B	300	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. DORNAJO, 0011	0597707VG5009B	315	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. GARCIA LORCA, 0019	0597709VG5009B	299	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. VISTA NEVADA, 0034	0297227VG5009B	285	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MALAGA, 0001	0099013VG5009E	563	-	NO	-



Núcleo del Barrio de la Vega							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares privados	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0010	0691703VG5009B	638	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL JARAL, 0002	0791702VG5009B	436	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL JARAL, 0004	0791703VG5009B	841	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0010	0693504VG5009D	996	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0028	1784047VG5018D	961	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MALAGA, 0005	0099020VG5009E	1033	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ALAVA, 0004	0602206VG5100B	137	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MAESTRO MOYA, 0307	0598825VG5009H	291	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MALACABI, 0020	9998005VG4099H	1379	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. HARALES, 0003	0595706VG5009F	299	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MIMBRES, 0002	0595708VG5009F	296	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. MADRID, 0081	0199401VG5009G	361	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. LA SABINA, 0011	1091813VG5019A	477	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. LA SABINA, 0006	1091814VG5019A	951	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL LAUD, 0002	1092701VG5019C	1224	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. SAN AGUSTIN, 0000	0104111VG5100C	366	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0006	0693502VG5009D	1028	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0008	0693503VG5009D	1061	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CASILLAS, 0009	0701029VG5100B	307	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. TREVENQUE, 0007	0892204VG5009B	939	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. MADRID, 0018	9998007VG4099H	706	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ABENCERRAJES, 0015	0297203VG5009B	301	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MAESTRO MOYA, 0003	0396207VG5009E	366	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL JARAL, 0012	0791707VG5009B	859	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. TREVENQUE, 0001	0791708VG5009B	966	-	NO	-



Núcleo del Barrio de la Vega							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares privados	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0009	0791715VG5009B	940	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COTO, 0013	1784007VG5018D	724	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ENCINAR, 0029	0397701VG5009B	277	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ENCINAR, 0009	0397704VG5009B	294	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ENCINAR, 0007	0397705VG5009B	304	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. BARCELONA, 0016	0099037VG5009E	461	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MOLINILLO, 0004	0304002VG5100C	570	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0009	0890303VG5009B	980	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0003	0890306VG5009B	966	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COTO, 0005	1784011VG5018D	568	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COTO, 0001	1784013VG5018D	840	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0017	1784015VG5018D	842	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0000	1784025VG5018D	836	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0015	0596320VG5009F	312	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. TREVENQUE, 0008	0890801VG5009B	1017	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0000	1091701VG5019A	547	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0005	1091708VG5019A	1066	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ROSA, 0004	1097006VG5019C	1726	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ROSA, 0001	1097007VG5019C	1669	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. AMAPOLA, 0004	1097020VG5019C	774	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COSMOS, 0000	1193712VG5019C	412	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0018	1685710VG5018F	816	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0020	1685711VG5018F	712	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0000	0890317VG5009B	505	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. EL TEJO, 0012	0994829VG5009D	819	-	NO	-



Núcleo del Barrio de la Vega							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares privados	B. DE LA VEGA	AV. LIBERTAD, 0001	0403025VG5100C	956	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MUNTASIL, 0017	0988707VG5008H	515	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. LA DEHESILLA, 0004	0890803VG5009B	498	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. LA DEHESILLA, 0004	0890815VG5009B	460	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0001	1784022VG5018D	612	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	UR. JUAN CABA, 0007	1784020VG5018D	1132	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. ZARAGOZA, 0011	9507004VG4190B	949	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. COTO, 0007	1784057VG5018D	568	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0027	0890624VG5009B	470	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. CERRO GORDO, 0006	0892218VG5009B	512	-	NO	-
	B. DE LA VEGA	CL. LA SABINA, 0012	1091817VG5019A	463	-	NO	-
Inmuebles públicos	B. DE LA VEGA	CL. LA SABINA, 0012	1091823VG5019A	463	-	NO	-
Inmuebles privados	B. DE LA VEGA	-	-	-	-	-	-
	B. DE LA VEGA	CL. MATAS VERDES, 0002	0890623VG5009B	2282	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. CASILLAS, 0005	0701002VG5100B	343	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	AV. GRANADA, 0078	0004804VG4190D	138	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	AV. MADRID, 0061	0300610VG5100A	324	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. MULHACEN, 0028	0890619VG5009B	1051	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0001	0098304VG5009E	370	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. CORDOBA, 0078	0888707VG5008H	3305	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. ZACATIN, 0011	9905017VG4190F	28	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. MOLINILLO, 0004	0404803VG5100C	154	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. ZACATIN, 0017	9905014VG4190F	163	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. GALAN, 0007	0600025VG5100B	1398	-	NO	A rehabilitar
	B. DE LA VEGA	CL. BARCELONA, 0005	0200001VG5100A	350	-	NO	Ruina

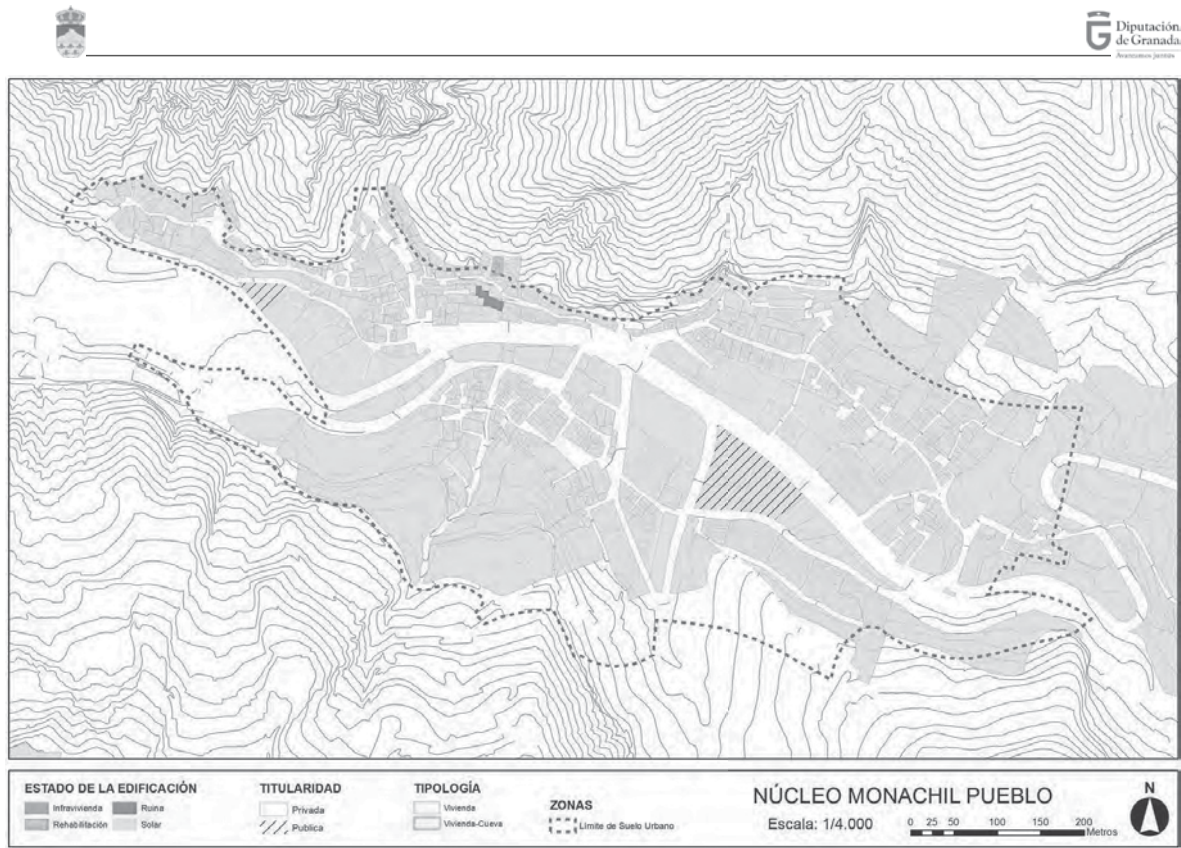
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

77



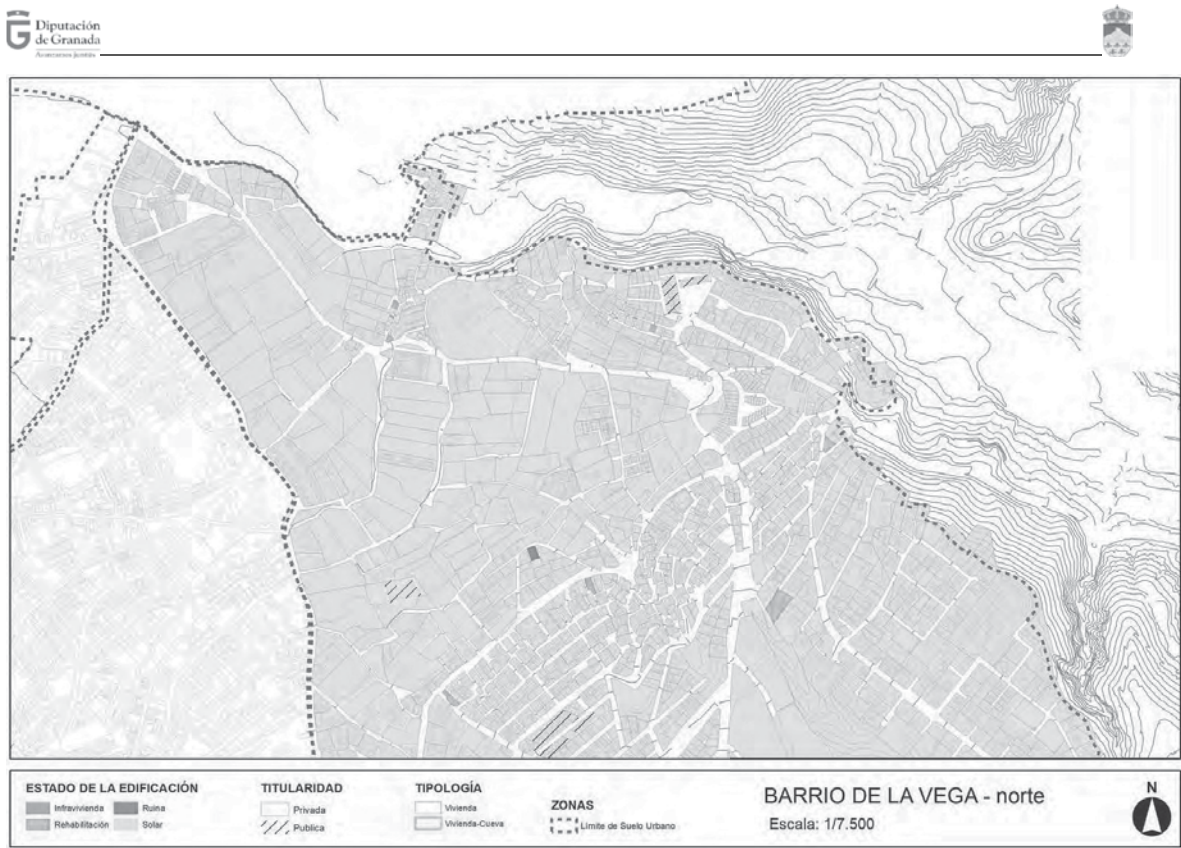
Núcleo de Sierra Nevada							
	Barrio	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Cuevas	Estado Inmueble
Solares públicos	-	-	-	-	-	NO	-
Solares privados	-	-	-	-	-	NO	-
Inmuebles públicos	-	-	-	-	-	NO	-
Inmuebles privados	-	-	-	-	-	NO	-

Se adjuntan a continuación la documentación gráfica elaborada al efecto en la cual se refleja el estado de la edificación residencial y la existencia de solares detectados durante la redacción del plan. Se hace necesario indicar que al no haber detectado inmuebles cuyo estado y situación social pueda considerarse como infravivienda, no se incluye Mapa de localización de infravivienda en el documento que nos ocupa.



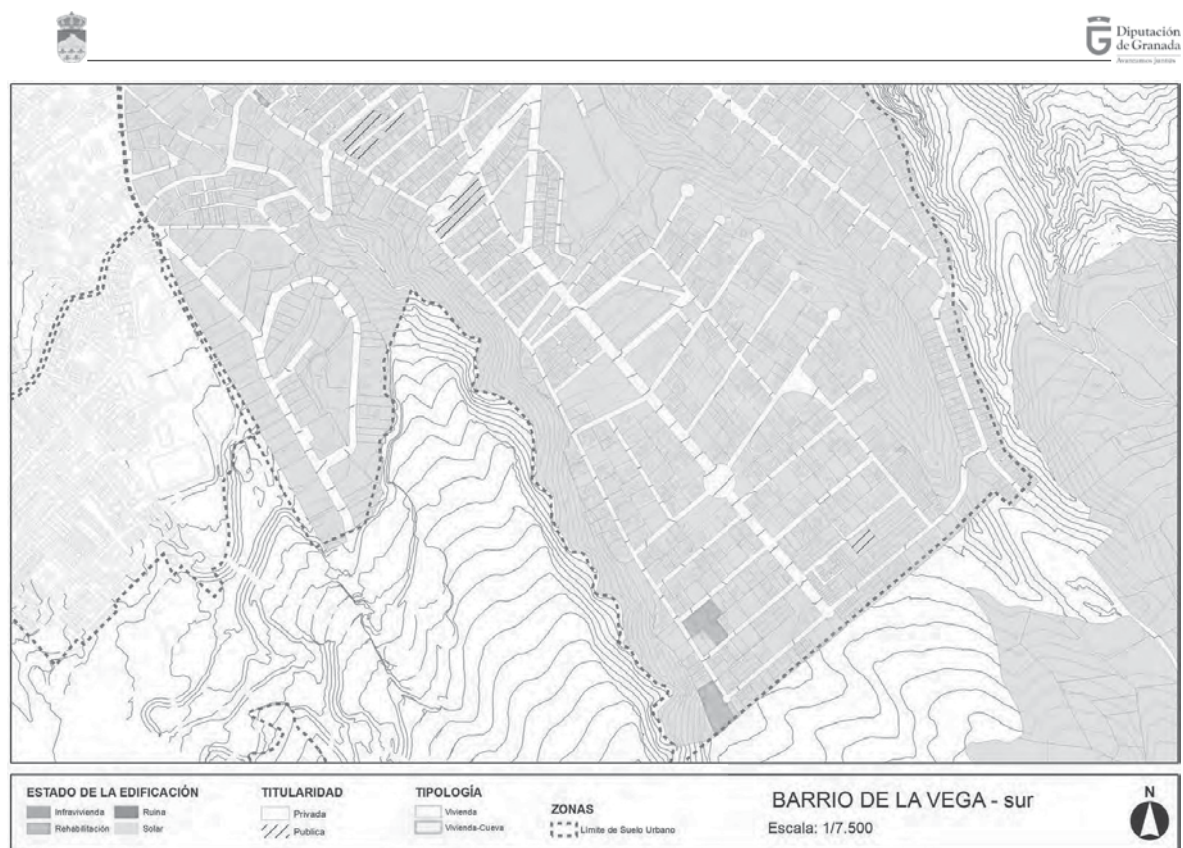
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

79



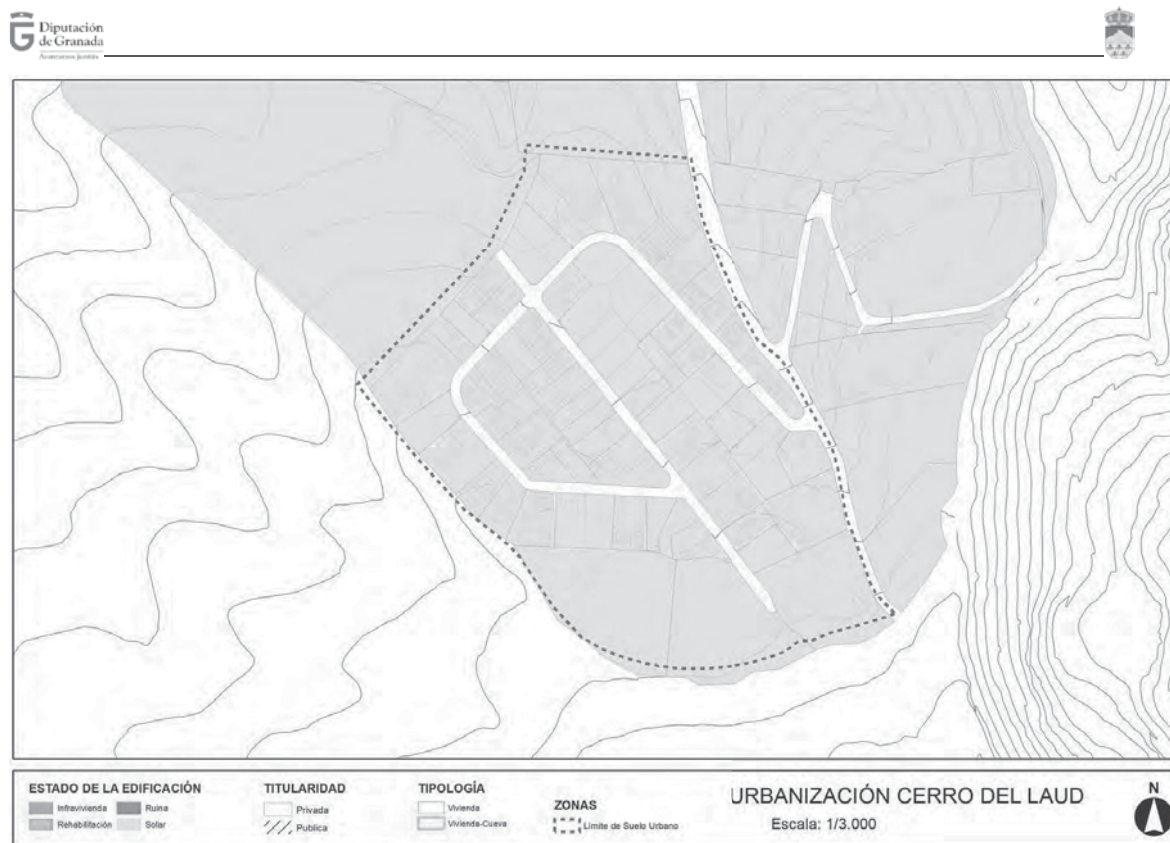
PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

80



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

81



82

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)



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, estableciendo que los instrumentos de planeamiento, o en su defecto el municipio mediante la correspondiente ordenanza, pueden delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

El municipio de Monachil no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA.

Asimismo, este municipio no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Con el Informe de Evaluación de Edificios (I.E.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y el régimen del suelo.

Las obras de mantenimiento que sean necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de cada una de las edificaciones correspondientes, salvo excepciones derivadas por los indicadores de renta.

Con la entrada en vigor del RD 233/2013, de 5 de abril, a través de su artículo 33, se regula el informe

de evaluación del edificio, que evalúa conjuntamente las necesidades de las edificaciones respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación; siendo éste obligatorio para la obtención de subvenciones dirigidas a la rehabilitación de zonas comunes del edificio, sustitución de equipos, carpinterías, etc.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aún 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 aprueban 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 han facilitado informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación de la normativa técnica de la edificación, para poder analizar los ámbitos de especial problemática en este sentido.

7.4. Áreas de rehabilitación integral

Tras la reunión mantenida con los servicios municipales, y tras la inspección visual realizada en los núcleos urbanos del municipio, no se estima necesario la delimitación de áreas susceptibles de rehabilitación integral.



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 Monachil queda enclavado en el nivel de las "Unidades de los Centros Regionales" dentro de la Unidad Territorial "Centro Regional de Granada"; clasificándose en la jerarquía del sistema de ciudades como "Centro rural o pequeña ciudad 2". El modelo territorial del POTa sitúa a Monachil en las Unidades de los Centros Regionales, las cuales se corresponden con los ámbitos de las estructuras urbanas que conforman los Centros Regionales de algunas poblaciones como es Granada (inserta en la Depresión Intrabética). Los Centros Regionales han de desempeñar el primer nivel de especialización funcional gracias a la localización de servicios y dotaciones cuyo ámbito de cobertura sea regional o provincial. La dimensión poblacional de estas unidades obliga a prestar especial atención a la organización funcional interna de servicios y equipamientos con el objeto de lograr una accesibilidad equivalente, que habrá de lograrse tanto por una distribución espacial adecuada como por el cumplimiento de estándares.

8.2. La vivienda en la Planificación Subregional

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son un instrumento que tiene 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 la 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 abas-

tecer las necesidades de población del municipio. De esta forma se facilita la reconducción a la legalidad urbanística de aquellos asentamientos urbanísticos surgidos al margen del planeamiento urbanístico municipal cuando proceda su incorporación al mismo.

- La reforma de la LOUA, prevé que los Planes Generales de Ordenación Urbanística establezcan como determinación estructural una horquilla de densidades 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

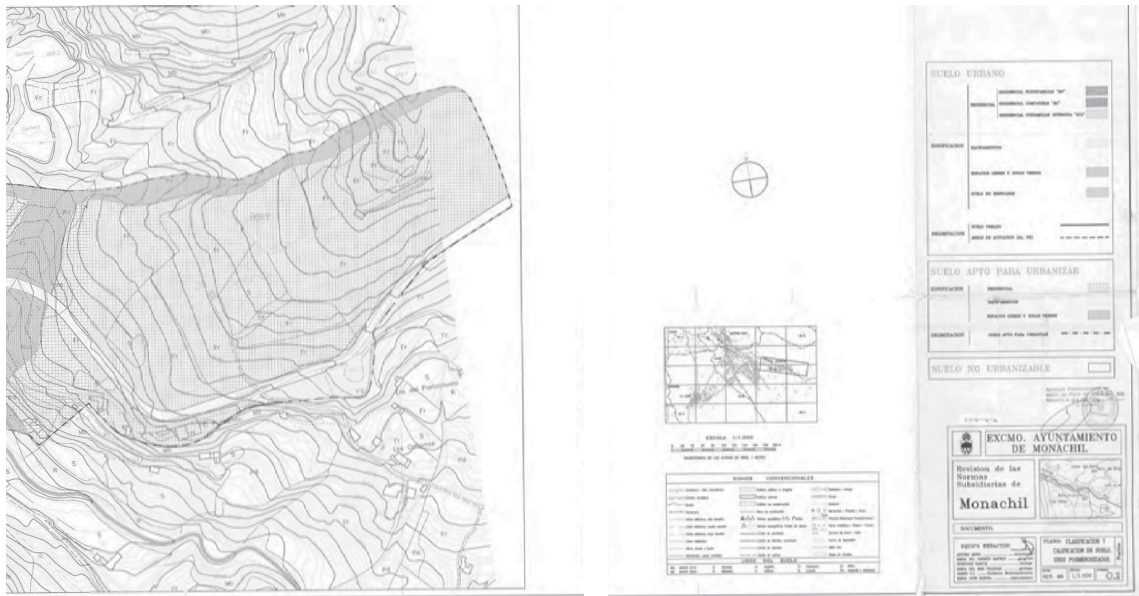
El objeto del presente punto es la descripción del trabajo de análisis que se ha realizado, en el ámbito de la Oferta de Vivienda Protegida para Monachil, en fun-

ción del estado de desarrollo del documento de Revisión de las Normas Subsidiarias del término municipal de Monachil del año 1999.

Se trata de un documento que no se encuentra adaptado a las determinaciones reguladas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estruc-

tural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística. En base a ello, se elaboró la Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de la Revisión de las Normas Subsidiarias del Término Municipal de Monachil de 1999, publicándose en el B.O.P. de Granada de fecha 23 de abril de 2010 su aprobación definitiva.







PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

Monachil	Sectores	Superficie (Ha)	Uso global	Densidad Global (Viv/ha)	Edificabilidad Global (m²/m²s)	Aprov. Medio (m²/m²s)	Aprov. (m²t)	Nº max. Viv.	Viv. Protegida (30% edific.) (m²t)	Cesiones	Sistema de Actuación
Monachil Pueblo	AA-2	2,20	Residencial UI	70	0,83	0,828	1.824	15	-	-	Compensación
	AA-3	7,49	Residencial UI	70	0,78	0,782	5.859,60	52			Compensación
	AA-8	2,64	Residencial UI	75	0,87	0,871	2.299,20	20			Compensación
	AA-9	7,21	Residencial UI	75	0,92	0,922	6.658,80	54			Compensación
	AA-10	7,18	Residencial P	75	1,68	1,678	12.051,20	54			Compensación
	AA-11	1,92	Residencial P	75	2,79	2,792	5.366,40	14			Compensación
	UE-1	3,05	Residencial UI	60	0,72	0,723	2.239,20	19			Compensación
	UE-3	14,39	Residencial UI	65	0,78	0,78	11.230,80	94			Compensación
	UE-4	7,03	Residencial UI	65	0,78	0,78	5.487,60	46			Compensación
	UE-5	5,91	Residencial UI	65	0,78	0,78	4.616,40	36			Compensación

(La información contenida en la tabla de sectores se ha extraído del documento de Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. de Monachil a la L.O.U.A.)



Monachil	Sectores	Superficie (Ha)	Uso global	Densidad Global (Viv/ha)	Edificabilidad Global (m ² t/m ² s)	Aprov. Medio (m ² t/m ² s)	Aprov. (m ² t)	Nº max. Viv.	Viv. Protegida (30% edific.) (m ² t)	Cesiones	Sistema de Actuación
Barrio de la Vega	AA-5	3,11	Residencial UI	75	0,85	0,845	2.635,20	23	30%	-	Compensación
	AA-11	16,02	Residencial UA	35	0,43	0,426	6.827	56	30%	-	Compensación
	UE-1(d)	10,32	Residencial UE	50	0,56	0,56	5.780,80	52	30%	-	Compensación
	UE-3	14,15	Residencial UA	30	0,31	0,315	4.458,60	42	30%	-	Compensación
	UE-4	9,39	Residencial UA	30	0,31	0,31	2.960,55	28	30%	-	Compensación
	UE-5	14,37	Residencial UA	30	0,31	0,31	4.528,80	43	30%	-	Compensación
	UE-6	11,33	Residencial UA	30	0,31	0,31	3.570,75	34	30%	-	Compensación
	UE-8	6,47	Residencial UA	30	0,31	0,31	2.038,05	19	30%	-	Compensación
	UE-11	6,72	Residencial UA	30	0,31	0,31	2.116,60	20	30%	-	Compensación
Barrio de la Vega	SAU-U2	379,20	Residencial UA	25	0,27	0,27	102.386,16	948	30%	-	Compensación

(La información contenida en la tabla de sectores se ha extraído del documento de Adaptación Parcial de la Revisión de las NN.SS. de Monachil a la L.O.U.A.)



8.4.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)

No se está tramitando ningún documento de planeamiento general en la actualidad.

8.4.3. Clasificación y categorías de suelo urbano

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Monachil establece tres clases de suelo:

- Suelo Urbano (S.U.)
- Suelo Apto para Urbanizar (S.A.U.)
- Suelo No Urbanizable (S.N.U.)

Por su parte, la L.O.U.A. define, en sus artículos del 45 al 47, tres clases de suelo con diversas categorías:

- Suelo Urbano:
 - consolidado
 - no consolidado
- Suelo Urbanizable:
 - ordenado
 - sectorizado
 - no sectorizado
- Suelo No Urbanizable.

Suelo urbano consolidado

La Revisión de las Normas Subsidiarias define un total de 9 ordenanzas para los distintos núcleos urbanos del municipio, a saber:

- Residencial Plurifamiliar (R.P.)
- Residencial Compatible (R.C.)
- Residencial Unifamiliar Intensiva (R.U.I.)
- Residencial Unifamiliar Extensiva (R.U.E.)
- Residencial Unifamiliar Abierta 1 (R.U.A.-1)
- Residencial Unifamiliar Abierta 2 (R.U.A.-2)
- Residencial Plurifamiliar Intensiva de Montaña (R.P.I.M.)

- Residencial Plurifamiliar Extensiva de Montaña (R.P.E.M.)

- Residencial Unifamiliar de Montaña (R.U.M.)

Suelo urbano no consolidado

En la Revisión de las NN.SS. de Monachil se definieron, para el suelo urbano, una serie de Áreas de Actuación que se denominaron "Actuaciones Aisladas" (AA) o "Unidades de Ejecución" (UE), en función de los objetivos y fines que contemplaban.

Se delimitaron un total de 31 áreas de actuación: 11 en Monachil Pueblo, 11 en el Barrio de la Vega, y 9 en Sierra Nevada.

En cuanto a las unidades de ejecución, se delimitaron un total de 20, repartidas en los tres núcleos urbanos: 5 en Monachil Pueblo, 14 en el Barrio de la Vega, y 1 en Sierra Nevada.

Actualmente, y como se refleja en el documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, las áreas de actuación que no han iniciado su desarrollo son:

Monachil Pueblo: AA-2, AA-3, AA-8, AA-9, AA-10, AA-11, UE-1, UE-3, UE-4, UE-5.

Barrio de la Vega: AA-2, AA-3, AA-5, AA-6, AA-7, AA-9, AA-10, AA-11, UE-1(d), UE-3, UE-4, UE-5, UE-6, UE-8, UE-11.

Sierra Nevada: AA-8, UE-1B(d).

Suelo urbanizable sectorizado

Por otro lado, la Revisión de las NN.SS. delimitaba tres áreas aptas para la urbanización junto a los núcleos de el Barrio de la Vega y el de Monachil Pueblo:

- SAU-P
- SAU-1
- SAU-2

Tanto el SAU-P como el SAU-1 cuentan con Aprobación Inicial de sus respectivos planes parciales.

Respecto a la las disposiciones que garantizan el suelo suficiente para cubrir necesidades de vivienda protegida, se actuará en aquellos suelos que no cuenten con ordenación pormenorizada en las NN.SS. o ésta no haya sido aprobada con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre.

Reserva de suelo para vivienda protegida

De acuerdo con el documento de Adaptación Parcial de las NN.SS. a la LOUA, en cuyos cuadros de cálculo de edificabilidad se establece la densidad máxima asignada a cada uno de los sectores de suelo, se estima la creación de 1.671 viviendas. En todos estos ámbitos será exigible una reserva del 30% de la edificabilidad residencial como vivienda protegida.

Por otro lado, el Artículo 31 del Decreto 141/2016, establece que son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.



8.4.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

La Revisión de las Normas Subsidiarias contempla, con el desarrollo de los sectores tanto en suelo urbano no consolidado como en suelo urbanizable, la creación de unas 1.671 viviendas nuevas. Si se considera que la unidad familiar está formada por 2,4 habitantes por vivienda, se puede estimar un crecimiento de población en el municipio de Monachil de 4.011 habitantes.

De las viviendas totales, 948 corresponden al sector urbanizable SAU-2, en el Barrio de la Vega, mientras que 406 viviendas corresponderían a sectores en suelo urbano del núcleo de Monachil Pueblo y las restantes 317 viviendas a sectores en suelo urbano del núcleo del Barrio de la Vega. En estos ámbitos es donde será exigible una reserva del 30% de la edificabilidad residencial como vivienda protegida.

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 Monachil y por la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (A.V.R.A.), existen tres promociones de vivienda pública en Monachil, todas localizadas en el núcleo del Barrio de la Vega.

Dichas promociones se encuentran ubicadas entre Plaza Isabel la Católica y calle La Paz, entre calle Vista Nevada y calle Maestro Noguero, y entre calle Dornajo y calle Maestro Moya.

Viviendas protegidas				
Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Número de viviendas existentes	Titularidad
Plaza Isabel la Católica	-	-	-	-
Cl. La Paz	-	-	-	-
Cl. Vista Nevada	-	-	-	-
Cl. Maestro Noguero	-	-	-	-
Cl. Dornajo	-	-	-	-
Cl. Maestro Moya	-	-	-	-



Viviendas en Plaza Isabel la Católica, Monachil.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

93



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 Monachil es la propiedad por compra con pagos pendientes, lo que supone un 52,97% de las 2.730 viviendas computadas. Un 84,65% de las viviendas principales están en propiedad frente al 6,19% que se encuentran arrendadas. De las viviendas en propiedad, el 31,68% se ha pagado totalmente, mientras que el 52,97% tiene pagos pendientes con las entidades de crédito; no se detallan datos referentes a viviendas procedentes por herencia o donación. Por último, las otras formas de tenencia constituyen un 6,26% del total de viviendas del municipio.

Régimen de tenencia	
Propia por herencia o donación	*
Propia, por compra, totalmente pagada	865
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	1.446
Alquiler	169
Otra forma	171
Cedida gratis o a bajo precio	*
(Por otro hogar, pagada por la empresa...)	

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

9.3. Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas)

El número total de viviendas en el municipio según el último Censo de Población y Viviendas de 2011 asciende a 7.416 viviendas, de las cuales 2.730 son viviendas principales, 2.894 viviendas serían secundarias, y 1.792 viviendas se encontrarían vacías.

	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas 2011	2.730	2.894	1.792
Nº viviendas 2001	1.738	1.190	248

Fuente: IECA.
Censo de Población y Viviendas 2011 y
Censo de Población y Viviendas 2001.

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011 se puede apreciar un aumento considerable tanto del número de las viviendas principales como de las viviendas secundarias. Destaca el crecimiento del número de viviendas vacías a más de siete veces la cantidad hace 10 años.

9.4. Viviendas deshabitadas

No se tiene constancia de las viviendas deshabitadas en Monachil más allá de la información aportada en el punto anterior. Tras el trabajo de campo realizado no se puede confirmar el número actualizado de viviendas deshabitadas a día de hoy, contando únicamente con la información del Censo de Población y Viviendas de 2011, con 1.792 viviendas vacías.

9.5. Vivienda pública

Como se ha comentado en el punto 9.1. sobre vivienda protegida, existen 3 promociones de titularidad pública pertenecientes a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, todas localizadas en el núcleo urbano del Barrio de la Vega. En la actualidad, y según la información facilitada desde la A.V.R.A., ninguna de estas viviendas se encuentra deshabitada; por otro lado, si es necesario indicar que alguno de estos inmuebles ya ha pasado a titularidad privada.

No constan otras viviendas de titularidad pública municipal ni estatal.

9.6. Viviendas destinadas para la venta

La oferta de vivienda en venta en el municipio de Monachil es muy numerosa; con fecha de octubre de 2017 encontramos más de 300 inmuebles en venta a través de diferentes portales de Internet.

Por otro lado, y como se ha comprobado recientemente, alguna de las viviendas disponibles para la venta no se anuncia en páginas web, lo que hace suponer que la oferta es aún mayor a lo que se puede pensar en un inicio.

9.7. Viviendas rehabilitadas

En lo referente a rehabilitación de viviendas, en el período 2007-2016, y según los datos aportados por el Ayuntamiento de Monachil, únicamente se ha desarrollado el Programa de Rehabilitación Autonómica 2008, el cual contaba con 15 beneficiarios, habiendo quedado excluidos 4 de ellos antes del inicio de las obras; la ejecución del resto de intervenciones propuestas en este Programa no han podido ser confirmadas por los servicios municipales.

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

De la información facilitada por la administración local se desprende que no existen viviendas de titularidad municipal en Monachil.



10.2. Patrimonio Municipal de suelo

El municipio de Monachil cuenta con 3 solares de propiedad municipal susceptibles de ser contabilizados para la construcción de vivienda protegida. Uno de estos terrenos se localiza en el núcleo de Monachil Pueblo mientras que los dos restantes se ubican en el núcleo del Barrio de la Vega.

El solar ubicado en el núcleo de Monachil Pueblo se localiza en C/ Albaricoque, nº 11, y cuenta con una superficie de 733 m² según la información obtenida a través de la Sede Electrónica del Catastro.

Los terrenos situados en el núcleo del Barrio de la Vega quedan localizados en C/ Mulhacén, nº 24, con 1.528 m²; y en C/ Juan Santa Cruz esquina con C/ Veleros, con 1.710 m², procediendo este último de la reparcelación de la U.E.-9 de las NN.SS. de Monachil.

Por tanto, la superficie total de solares municipales con posibilidad de alojar edificación residencial protegida asciende a 3.971 m².

Al solar de Monachil Pueblo (C/ Albaricoque) le corresponde la ordenanza Residencial Plurifamiliar, "RP", al de C/ Mulhacén la ordenanza Residencial Unifamiliar Extensiva, "RUE", mientras que al situado en C/ Juan Santa Cruz le corresponde la Residencial Unifamiliar Abierta Tipo 2, "RUA 2".

Teniendo en cuenta las ordenanzas correspondientes en cada uno de los solares identificados anteriormente podemos estimar que en el municipio de Monachil se podrían crear unas 24 nuevas viviendas de protección: 15 en edificación plurifamiliar (en los terrenos situados en Monachil Pueblo), 6 unifamiliares en C/ Mulhacén, y otras 3 unifamiliares en C/ Juan Santa Cruz.)

11. Solares y ruinas

En el municipio de Monachil no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas como instrumento complementario de intervención eficaz en el municipio, de conformidad con el artículo 150 de la Ley 7/2002 (L.O.U.A.), a través de "la ejecución mediante sustitución por incumplimiento del deber de edificación", ni hay ningún inmueble con declaración firme de ruina.

Tras la visita realizada en el núcleo se han tomado datos de los solares disponibles y de las posibles edificaciones en situación de ruina, poniendo en común esta información con los servicios técnicos municipales. Se han contabilizado 22 solares en el núcleo de Monachil Pueblo (uno de ellos de titularidad pública), y 162 en el Barrio de la Vega (ubicados 18 de ellos en la Urbanización Cerro del Laud).

Se han detectado dos inmuebles en situación de ruina, uno en el núcleo urbano de Monachil Pueblo y otro en el Barrio de la Vega.

Solares municipales				
Núcleo	Localización	Referencia catastral	Superficie parcela	Nº de viviendas Protegidas
Monachil Pueblo	Cl. Albaricoque, 11	2099830VG5029G0001PX	733 m ²	15
Barrio de la Vega	Cl. Mulhacén, 24	1090704VG5019A0001WP	1.528 m ²	6
	Cl. Juan Santa Cruz	(no actualizado en Catastro)	1.710 m ²	3

Solares y edificaciones privadas en ruina o mal estado de conservación			
Núcleo	Solares privados	Viviendas en mal estado	Viviendas-Cueva en mal estado
Monachil Pueblo	20	1	1
Barrio de la Vega	160	11	0



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 municipio de Monachil.

DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA			
Previsión de población			
Año 1998	Año 2015	Año 2018	Año 2022
4.831 hab.	7.538 hab.	8.068 hab.	8.901 hab.
Existe previsión de un notable crecimiento poblacional.			
Registro de demandantes de vivienda protegida			
Nº DE SOLICITUDES: 5			
SEGÚN RÉGIMEN DE ACCESO			
Régimen de alquiler	4		
Régimen de alquiler con opción a compra	2		
Compra	2		
SEGÚN TIPOLOGÍA DEL HOGAR DEMANDADO			
Un dormitorio	-		
Dos dormitorios	-		
Tres dormitorios	-		
Más de tres dormitorios	-		
SOLICITUD DE VIVIENDA ADAPTADA: 1			
SOLICITUD SEGÚN NIVEL DE INGRESOS			
Nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	4	2	2
1-1,49	*	*	*
1,5-2,49	-	-	-
2,5-3,49	-	-	-
3,5-4,49	-	-	-
Mayor de 4,5	-	-	-
(* no especificadas preferencias en solicitud)			

GRUPOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN	
Jóvenes menores de 35 años	3
Mayores	-
Familias numerosas	2
Familias monoparentales	1
Víctimas de violencia de género	1
Víctimas de terrorismo	-
Personas procedentes de ruptura familiar	-
Emigrantes retornados	-
Personas en situación de dependencia	-
Personas con discapacidad	1
Situación de riesgo o exclusión social	-

Colectivos en situación de riesgo o exclusión	
Mujeres maltratadas	-
Mujeres en situación vulnerable	-
Mayores en situación vulnerable	-
Menores en situación vulnerable	-
Personas sin hogar	-
Desahucios	-
(No se han facilitado datos de los colectivos en situación de riesgo o exclusión)	



VULNERABILIDAD URBANA Y PARQUE DE VIVIENDAS	
Características del parque de viviendas	
Viviendas con aseos en el interior	99,27%
Hogares no posee calefacción	6,59%
Viviendas poseen garaje	79,85%
Existencia de algunas viviendas privadas en mal estado de conservación	
Alto porcentaje de viviendas no accesibles (un 74,42%)	
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 al menos 5 habitaciones.	
Áreas de rehabilitación integral	
No se han delimitado áreas de rehabilitación integral.	

OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA	
Sectores de planeamiento	
A.A.-2 PUEBLO	
Superficie	2.202 m ²
Nº Viviendas de Protección	5 de 15
A.A.-3 PUEBLO	
Superficie	7.494 m ²
Nº Viviendas de Protección	16 de 52
A.A.-8 PUEBLO	
Superficie	2.640 m ²
Nº Viviendas de Protección	6 de 20
A.A.-9 PUEBLO	
Superficie	7.219 m ²
Nº Viviendas de Protección	16 de 54
A.A.-10 PUEBLO	
Superficie	7.183 m ²
Nº Viviendas de Protección	16 de 54
A.A.-11 PUEBLO	
Superficie	1.922 m ²
Nº Viviendas de Protección	5 de 14
U.E.-1 PUEBLO	
Superficie	3.095 m ²
Nº Viviendas de Protección	6 de 19
U.E.-3 PUEBLO	
Superficie	14.399 m ²
Nº Viviendas de Protección	28 de 94
U.E.-4 PUEBLO	
Superficie	7.034 m ²
Nº Viviendas de Protección	14 de 46
U.E.-5 PUEBLO	
Superficie	5.918 m ²
Nº Viviendas de Protección	12 de 38

Sectores de planeamiento	
A.A.-5 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	3.118 m ²
Nº Viviendas de Protección	7 de 23
A.A.-11 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	16.022 m ²
Nº Viviendas de Protección	17 de 56
U.E.-1(d) BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	10.322 m ²
Nº Viviendas de Protección	16 de 52
U.E.-3 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	14.155 m ²
Nº Viviendas de Protección	13 de 42
U.E.-4 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	9.399 m ²
Nº Viviendas de Protección	9 de 28
U.E.-5 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	14.378 m ²
Nº Viviendas de Protección	13 de 43
U.E.-6 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	11.336 m ²
Nº Viviendas de Protección	11 de 34
U.E.-8 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	6.470 m ²
Nº Viviendas de Protección	6 de 19
U.E.-11 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	6.726 m ²
Nº Viviendas de Protección	6 de 20
SAU-U2 BARRIO DE LA VEGA	
Superficie	379.208 m ²
Nº Viviendas de Protección	284 de 948



Patrimonio Municipal de Suelo	
SOLAR-MO-01	
Superficie	733 m ²
Nº Viviendas de Protección	15
SOLAR-VE-02	
Superficie	1.528 m ²
Nº Viviendas de Protección	6
SOLAR-VE-03	
Superficie	1.710 m ²
Nº Viviendas de Protección	3

Tipos de uso (principal, secundario y deshabitadas)		
Principal	Secundaria	Vacía
2.730	2.894	1.792
Según los datos del Censo de Población y Vivienda existe un alto porcentaje viviendas vacías y de segunda residencia		

Solares y ruinas	
Monachil Pueblo	
Solares (privados)	20
Viviendas en mal estado o ruina (privadas)	2
Barrio de la Vega	
Solares (privados)	142
Viviendas en mal estado o ruina (privadas)	12
Barrio de la Vega (Urbanización Cerro del Laud)	
Solares	18
Viviendas en mal estado o ruina	0
Sierra Nevada	
Solares	0
Viviendas en mal estado o ruina	0



13. Objetivos y estrategias

13.1. Objetivos

Objetivos Fundamentales

- Hacer efectivo el acceso a la ciudadanía del municipio a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- Determinar la demanda de vivienda no satisfecha así como la demanda potencial, clasificándola por niveles de renta y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
- Establecer una oferta cualificada que cubra dicha demanda en un horizonte temporal razonable (cinco años, o de acuerdo con el establecido por el planeamiento vigente), apoyándose en los distintos programas del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012 (o el vigente en cada momento) y los que en cada caso pudiera establecer la administración municipal o el propio PMVS o en el planeamiento vigente.
- Determinar las necesidades de suelo para satisfacer dicha oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler, así como proponer medidas que lleven a la disminución del stock de viviendas vacías.
- Impulsar las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda. Evitar y prevenir los fenómenos de discriminación, ex-

clusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, especialmente el colectivo inmigrante. Paliar las consecuencias de las ejecuciones hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler ofreciendo alojamiento alternativo a aquellas personas que han sido desahuciadas de sus viviendas. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.

Objetivos de naturaleza urbanística

- Prever una oferta suficiente de viviendas para la población en general, de acuerdo con las necesidades derivadas de la formación de nuevos hogares y de la política urbanística municipal. Esto supondrá que, para el período de vida del PMVS, la puesta en oferta de viviendas de nueva construcción deberá ser coherente con el estudio de necesidades realizado.
- Prever una oferta suficiente de viviendas protegidas, para satisfacer las necesidades de la población que no puede acceder a la oferta de mercado libre, teniendo en cuenta las disponibilidades de suelo y la política urbanística y de vivienda del ayuntamiento. Esto supondrá tener que especificar, para el 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, alojamiento temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y/o las posibilidades de concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes, subvencionando adicionalmente a los adquirentes con menos recursos de promociones de nueva construcción y de vivienda usada.

Estrategias en relación al Patrimonio Municipal de Suelo y la gestión de suelo

Sobre el patrimonio municipal de suelo y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda 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, siempre y cuando sea viable 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 inventario 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 prevén 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 Monachil, 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.

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 Monachil, apoyándose en los instrumentos legales previstos, podrá disponer la puesta en marcha de dichas políticas concertadas de rehabilitación de viviendas, con delimitación de áreas o ámbitos de actuación. (Real Decreto 233/2013). Dichas actuaciones gozan de protección pública, según los casos. Tradicionalmente, en programas anteriores, la Junta de Andalucía ha venido fomentando con programas propios la rehabilitación y adecuación funcional de viviendas y edificios. Es previsible, por tanto, la renova-



ción de programas anteriores o incluso la inclusión de nuevos programas en el futuro Plan Andaluz.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

Se plantea también a largo plazo:

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

13.2.4. Información y asistencia a la ciudadanía

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

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

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

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

- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.

- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio y recuerde las obligaciones de la propiedad.

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

Igualmente se prestará asistencia técnica.

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

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

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento

Se proponen las siguientes acciones:

- Creación de un Registro de Oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.
- Elaborar una ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.
- Impulsar la creación del Registro Municipal de So-lares y Edificaciones Ruinosas.

- Formular un Plan Especial de Protección del casco antiguo, incluyendo las viviendas-cueva.

- Evaluación económica financiera del Plan según los recursos municipales y los derivados de las ayudas públicas y de financiación que se contemplen en el Plan Estatal de Vivienda y Suelo 2013-2016 en materia de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas reguladas por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, con la firma del correspondiente Convenio, y el orden de desarrollo por parte del futuro Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. El objetivo es realizar un estudio económico y financiero más preciso por parte del municipio para la correcta inversión en las necesidades de vivienda planeadas.

- 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 Monachil son las siguientes:

13.3.1. Estrategias en cuanto a Programas de Rehabilitación Urbana y Autonómica

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Elaboración de un diagnóstico más exhaustivo del registro de viviendas a rehabilitar, especificando grado de obsolescencia y las actuaciones que sean necesarias llevar a cabo en ellas.
- Puesta en marcha de las políticas concertadas de rehabilitación en los nuevos programas del Plan Andaluz.



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

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

- Se pondrá especial atención en la rehabilitación de las viviendas-cueva, por considerar que constituyen una singularidad en el municipio que hay que salvaguardar.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral

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

- Formular un Plan Especial de Protección del Casco Antiguo de Monachil.

13.3.2. Estrategias en cuanto a Infravivienda (Actuaciones Municipales y Programa de Transformación de Infravivienda)

En cuanto a 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.

- En el caso que nos ocupa, y puesto que no se han localizado en el municipio inmuebles a considerar como infravivienda, no se contemplan líneas estratégicas prioritarias al respecto.

13.3.3. 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 éstos.

- Implicar a los Servicios Sociales en la gestión de los alojamientos con el fin de que las soluciones que se aporten en lo referente a alojamientos alcancen una adecuada eficacia social.

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

13.3.4. Estrategias en cuanto a Vivienda Protegida

En cuanto a vivienda protegida

- Actualización permanente del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

- Rehabilitar y adecuar a la actual normativa las viviendas de titularidad pública que no se encuentren en uso.

- Fomentar convenios con otras administraciones para la rehabilitación y oferta de viviendas sin uso actual pertenecientes a dichas administraciones para cubrir la demanda de vivienda protegida.

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

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

14. Programación y Planificación

14.1. Programa de Actuación

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

Actuaciones para vivienda protegida

En el municipio de Monachil, y en cuanto a la creación de vivienda protegida de obra nueva se refiere, el Ayuntamiento cuenta con solares de titularidad pública en el núcleo de Monachil Pueblo y en el Barrio de la Vega (reflejados en la tabla de Programa de Actuación).

A continuación, en la tabla de Programa de Actuación, se observa que para la obtención de vivienda protegida en el municipio de Monachil se le da prioridad a la ejecución de obra nueva en solares de titularidad pública frente a las posibles viviendas protegidas resultantes de los desarrollos de los sectores delimitados por el planeamiento.

Actuaciones en rehabilitación y eliminación de infravivienda

En el municipio se han detectado 11 viviendas que necesitan rehabilitación y una única vivienda-cueva, siendo todas ellas de titularidad privada.



Programa de Actuación										
		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº viviendas	2018	2019	2020	2021	2022
Actuaciones para vivienda protegida nueva	Adecuación de edificios existentes	Municipal	-	-	-	-	-	-	-	-
		Otras administraciones	-	-	-	-	-	-	-	-
		Privada	-	-	-	-	-	-	-	-
	Obra nueva en solares	Municipal	SOLAR-MO-01	733 m ² s	15			X	X	
			SOLAR-VE-02	1.528 m ² s	6	X	X			
			SOLAR-VE-03	1.710 m ² s	3		X	X		
		Otras administraciones	-	-	-	-	-	-	-	-
		Privada	-	-	-	-	-	-	-	-
	Obra nueva en sectores		SAU-U2	379.208 m ² s	284			X	X	X

14.2. Evaluación económica-financiera

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

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

La confección de la ficha justificadora para las actuaciones en cada vivienda, podrá seguir un esquema como el mostrado en la siguientes tablas, acompañado del presupuesto económico que en cada caso se determine por el Técnico competente y que podrá seguir, como guía de referencia, aunque no es preceptivo, el indicado posteriormente, basado en los porcentajes correspondientes a cada capítulo genérico de obra que

el Colegio de Arquitectos de Granada cita en su publicación "Costes de Referencia de la Construcción 2017". Evidentemente, la valoración por Capítulos es orientativa, siendo la cuantía indicada en dicho resumen de presupuesto la máxima posible a conceder, según Decreto 141/2016, con lo cual la valoración real de cada Capítulo será la pertinente en cada caso en particular.

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

Las cuantías por Capítulo, como se indica, son estimativas, y no tienen que corresponder exactamente con la realidad de la vivienda que en cada caso sea objeto de estudio pormenorizado.

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

Resumen Económico Financiero Rehabilitación

Se ha estimado que el número de viviendas susceptibles de cumplir los requisitos para entrar en el Programa de Rehabilitación Autonómica en el municipio de Monachil es de 12 viviendas.

El Decreto 141/2016, en sus artículos del 78 al 82, establece que 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. El presupuesto máximo para cada actuación será de 16.000 euros, siendo la ayuda máxima:

- 45% del coste total de la obra de rehabilitación



hasta un máximo de 7.200 euros, no superiores a 2,5 veces IPREM.

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

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

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

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

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

En el caso del municipio de Monachil, al no contar con información sobre los beneficiarios, se ha realizado la estimación económica suponiendo el caso más desfavorable.

Por otra parte, se hace necesario indicar que el muni-

cipio de Monachil no cuenta con viviendas municipales con necesidades de rehabilitación.

El Decreto 141/2016, en su artículo 88, establece:

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.

Además la consejería determinará el objeto específico de las ayudas y sus cuantías, las condiciones y requisitos de los inmuebles y beneficiarios.

La valoración económica de la rehabilitación las vivien-

Programa de Actuación										
		Titularidad	Denominación ámbito	Superficie	Nº viviendas	2018	2019	2020	2021	2022
Actuaciones de Rehabilitación y Transformación de Infravivienda	Vivienda	Municipal	Eliminación de Infravivienda	-	-	-	-	-	-	-
			Eliminación de Infravivienda en viviendas-cueva	-	-	-	-	-	-	-
			Mejora y conservación del parque residencial	-	-	-	-	-	-	-
			Mejora y conservación de viviendas-cueva	-	-	-	-	-	-	-
		Otras administraciones	Mejora y conservación del parque residencial	-	-	-	-	-	-	-
		Privada	Eliminación de Infravivienda	-	-	-	-	-	-	-
			Eliminación de Infravivienda en viviendas-cueva	-	-	-	-	-	-	-
			Mejora y conservación del parque residencial	-	11	X	X	X		
			Mejora y conservación de viviendas-cueva	-	1	X	X			
	Áreas de Rehabilitación Integral			-	-	-	-	-	-	-

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

105



das públicas se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Granada de 2017.

Se adjunta a continuación una tabla con los porcentajes que corresponden a cada capítulo de obra, en la cual se detallan los capítulos a tener en cuenta en una obra de reforma, estimando 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 Monachil: 1,00.

- 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): 0,60.

- Módulo base de reforma (Mr): 315,00 €/m².

$$Mr = Mo \cdot Fl \cdot Ft \cdot Fc \cdot Fr$$

Presupuesto estimativo según costes de referencia de la edificación				
Capítulo	%	Presupuesto estimativo infravivienda (1)	Presupuesto estimativo rehabilitación (2)	Rehabilitación edificio público (3)
1. Movimiento de tierras	1,50%	474 €	240 €	0,90%
2. Cimentación	5%	1.580 €	800 €	3,00%
3. Estructura	20%	6.320 €	3.200 €	12,00%
4. Albañilería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
5. Cubierta	10%	3.160 €	1.600 €	6,00%
6. Eficiencia Energética				
6.1. Carpintería	8%	2.528 €	1.280 €	4,80%
6.2. Fachada	7%	2.212 €	1.120 €	4,20%
6.3. Vidrios	1%	316 €	160 €	0,60%
7. Saneamiento horizontal	2%	632 €	320 €	1,20%
8. Solados, revestimientos y alicatados	20%	6.320 €	3.200€	12,00%
9. Instalaciones de electricidad	4%	1.264 €	640 €	2,40%
10. Instalaciones de fontanería y saneamiento	3%	948 €	480 €	1,80%
11. Griferías y sanitarios	3,5%	1.106 €	560 €	2,10%
12. Instalaciones especiales	4%	1.264 €	640 €	2,40%
13. 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.



Resumen Económico Financiero Infravivienda

No se han detectado viviendas susceptibles de cumplir los requisitos para entrar en el Programa de Transformación de Infravivienda en el municipio de Monachil.

No obstante lo anterior, el Decreto 141/2016, en sus artículos del 63 al 67, establece:

Las personas beneficiarias de estas ayudas han de ser los residentes propietarios o inquilinos con ingresos familiares no superiores a 1,5 veces el IPREM.

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.

No se han detectado viviendas susceptibles de cumplir los requisitos para entrar en el Programa de Actuaciones Públicas Convenidas para la Eliminación de Infravivienda en el municipio de Monachil.

No obstante lo anterior, el Decreto 141/2016, en sus artículos del 68 al 71, establece:

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 29.700 euros, aportado por la Consejería.
- 10% del coste total de la obra de rehabilitación como mínimo, aportado por el Ayuntamiento.

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 (Fl) para el municipio de Monachil: 1,00.
- 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): 525,00 €/m²

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



14.2.1. Rehabilitación

Rehabilitación. Programa de Rehabilitación Autonómica - Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 78 al 82 Decreto 141/2006				
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	≤ 2,5 IPREM		≤ 1,5 IPREM	
Máximo Presupuesto de Actuación 16.000€	Máx. subvención (45% subvencionable)	7.200€	Máximo subvención (55% subvencionable)	8.800€
	+ Eficiencia Energética (+5% adicional)	800€	+ Eficiencia Energética (5% adicional)	800€
	TOTAL subvencionable	8.000€	TOTAL subvencionable	9.600€

Rehabilitación Autonómica. Estimación económica para rehabilitación de viviendas privadas				
Programa de Rehabilitación Autonómica	IPREM	Max. Subvencionable	Nº viviendas	Estimación presupuesto subvencionable
Máximo Subvencionable	≤ 2,5 IPREM	8.000€	-	-
	≤ 1,5 IPREM	9.600€	12	115.200,00 €
Total estimación subvencionable				115.200,00 €

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 de edificios públicos				
	Denominación	Superficie construida	Nº viviendas	Estimación presupuesto
	Edificios municipales	-	-	-
	Edificios de la Junta de Andalucía	-	-	-
	Edificios del Ministerio	-	-	-

Mo: 525€/m²; Fl: 1,00; Ft: 1,00; Fc: 1,00; Fr: 0,6.
Mr: 315,00 €/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 Actuación	Máximo subvencionable
≤ 1,5 IPREM	PEM Infravivienda	95% del Presupuesto Máximo
	31.600 €	30.020 €

Estimación económica de Infravivienda en el municipio		
Nº de Infraviviendas	Máximo subvencionable	Estimación presupuesto subvencionable
0	30.020 €	0 €

Infravivienda. Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de la infravivienda Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 68 al 71 del Decreto 141/2016		
Ayuntamiento	Presupuesto Máximo Actuación	Máximo subvencionable
Zonas identificadas en el mapa urbano de infravivienda en Andalucía	PEM Infravivienda	90% del Presupuesto Máximo
	33.000 €	29.700 €

Estimación económica para Infravivienda		
Nº de Infraviviendas	Máximo subvencionable	Estimación presupuesto subvencionable
0	29.700 €	0 €
Recursos Municipales		
Subvención / Partida presupuestaria (*)		0 €

(*) Presupuesto a descontar como recurso municipal (ver apartado 14.3).



14.2.3. Obra Nueva

Evaluación Económica Financiera obra nueva para vivienda protegida					
	Denominación	Superficie	Superficie edificable viviendas protegidas	Nº Viviendas protegidas	Costes estimados
Solares Municipales	SOLAR-MQ-01	733 m ² s	1.830 m ² t	15	960.750,00 €
	SOLAR-VE-02	1.528 m ² s	1.200 m ² t	6	630.000,00 €
	SOLAR-VE-03	1.710 m ² s	750 m ² t	3	393.750,00 €
Solares otras administraciones	-	-	-	-	-
Solares privados	-	-	-	-	-
Sectores	SAU-U2	379.208 m ² s	34.904 m ² t	284	18.324.600,00 € + gastos de gestión y urbanización

Mo: 525€/m²; FI: 1,00; Ft: 1,00; Fc:1,00;
Mc: 525,00 €/m²



14.3. Recursos municipales

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

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

Patrimonio municipal de suelo

El Ayuntamiento cederá los solares de titularidad municipal para dotar al municipio de las viviendas de protección demandadas según la información disponible a través de su Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Patrimonio Municipal de Suelo

SOLAR-MO-01	
Superficie	733 m ²
Nº Viviendas de Protección	15
SOLAR-VE-02	
Superficie	1.528 m ²
Nº Viviendas de Protección	6
SOLAR-VE-03	
Superficie	1.710 m ²
Nº Viviendas de Protección	3

Patrimonio municipal de viviendas

El Ayuntamiento de Monachil no cuenta con viviendas de titularidad municipal; no obstante, en un posible y futuro caso de disponer de ellas, las cederá con la finalidad de cubrir la demanda existente en el municipio.

Patrimonio Municipal de Viviendas

-	-
Superficie construida	-
Nº Viviendas de Protección	-

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 sobre el que se llevará a cabo la promoción.

14.3.3. Recursos económicos

Se creará una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda. El municipio de Monachil establecerá mediante dicha ordenanza 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 asumirá las costas, los impuestos, tasas, 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.



ción seleccionada y el resto le corresponderá al Ayuntamiento, pudiéndose complementar con financiación de otras administraciones y agentes intervinientes.

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

En cuanto a viviendas protegidas

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

En cuanto a infravivienda

- Designar a un agente responsable la creación del mapa urbano de infravivienda del municipio.
- Designar un agente para la gestión de las solicitudes y la entrega de las ayudas a las personas beneficiarias.
- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.
- El Ayuntamiento aportará el trabajo social de apoyo a la actuación.

En cuanto a rehabilitación de viviendas

- Designar a un agente responsable para el asesoramiento en cuanto a los programas de rehabilitación autonómica.
- El Ayuntamiento solicitará que el municipio sea declarado de rehabilitación autonómica por la Consejería competente en materia de vivienda, de acuerdo con la normativa de desarrollo del Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020.

- El Ayuntamiento actuará en calidad de entidad colaboradora a los efectos previstos en el artículo 117 del Texto Refundido de la Ley General de la Hacienda Pública de la Junta de Andalucía, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de marzo, previa suscripción del correspondiente convenio de colaboración entre el Ayuntamiento y el órgano territorial de la Consejería competente en materia de vivienda.

En cuanto a las Áreas de Rehabilitación Integral

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

De acuerdo con lo establecido en el artículo 90 del citado decreto, la ejecución de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación y la propuestas de estas a la Consejería competente en materia de vivienda.

- Designar a un agente responsable la redacción del documento conforme a los criterios recogidos en el artículo 90 del decreto: justificación de la delimitación, objetivos a alcanzar, descripción detallada de las actuaciones que se proponen, descripción de las acciones para incluir la participación ciudadana, programa temporal, plan de realojo, viabilidad urbanística, viabilidad económica, etc



15. Gestión y Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

15.1. Modo e instrumentos de seguimiento

En los seis meses posteriores a la aprobación definitiva del Plan se creará una comisión de seguimiento que permita una correcta evaluación y gestión del mismo. Los miembros de esta comisión serán los agentes responsables de la gestión de lo programado y evaluación de lo ejecutado del PMVS:

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

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 actualizar y mantener activo el Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida así como la encuesta de la situación de la vivienda en el municipio de Monachil.

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.

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 Monachil 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-



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

	Actuaciones a valorar		Reprogramación				
	Actuaciones	Valoración de las propuestas del PMVS	2018	2019	2020	2021	2022
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 en viviendas-cueva						
	Mejora y conservación de viviendas-cueva						
	Mejora y conservación de las Áreas de Rehabilitación Integral						



te activa de las decisiones municipales.

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

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

15.3.2. Programa de participación y colaboración

Objetivos principales

- Dar a conocer el PMVS en la comunidad, en sus distintas fases de desarrollo así como el documento final del mismo, realizando una comunicación eficaz.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS, programando actos que promuevan y faciliten la participación.

Objetivos específicos

Lo que se desea transmitir depende de qué se está tratando de lograr con la estrategia de comunicación y para recabar las opiniones y las propuestas de la ciudadanía necesitamos:

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
- Anunciar los eventos y el programa del ayuntamiento para la elaboración del PMVS
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.

- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.

- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan

- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.

- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

15.3.3. Propuestas de acciones de comunicación

Las propuestas que se presentan son las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se considerarán inicialmente, necesarias llevar a cabo. Hay que tratar de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y fácil de comprender.

15.3.4. Participación Ciudadana.

El artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda ordena que en la elaboración de los Planes se fomente la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

- los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan

- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población.

- los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

El proceso de información, comunicación y participación ha de procurar la generación de canales de información en ambos sentidos: del ayuntamiento a la ciudadanía y de la ciudadanía al ayuntamiento, para que los ciudadanos sientan reconocidas sus demandas. En este proceso es tan importante el consenso en lo acordado, como la identificación de las verdaderas necesidades de vivienda y los conflictos que subyacen detrás de cada situación, sin excluir por tanto actores, temas o soluciones.

El periodo de exposición pública, después de la aprobación del Plan, es el momento de asentar las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas:

- Buzón de sugerencias.
- Charlas a diferentes colectivos.
- Consulta previa a la elaboración de la Normativa (Ordenanzas...).
- Documentación en exposición pública.
- Audiencia e información pública en la elaboración de Normativa.
- Jornadas Técnicas.
- Sesiones colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.
- Exposición interactiva, talleres Guadalinfo, etc.



1. DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN		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 Monachil.	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 Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo de Monachil y Gabinete de Prensa (en caso de existir).	Responsables	Administración Municipal y Técnicos Municipales.
Audiencia Objetivo	La ciudadanía de Monachil 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 la población.	Recursos y Materiales	Personal responsable del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. 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 Monachil. 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 Monachil 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 Monachil 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 en general con acceso a la prensa, radio, redes sociales y TV.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y Materiales	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. PÁGINA FACEBOOK DEL PMVS	
Descripción	Diseño y puesta en marcha de un perfil de Facebook para reforzar la campaña de información del PMVS de Monachil, 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 Monachil 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 DE VIVIENDA	
Descripción	Mesa Técnica en la 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	Alcalde 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 Monachil 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. PRESENTACIÓN Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOR. 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 Monachil.
Responsables	Alcalde y Concejal de Urbanismo.
Audiencia Objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Acto municipal en rueda de prensa.
Recursos y Materiales	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.
Canales de Comunicación	Nota de prensa. Medios de Comunicación (TV, radio, Prensa). Redes sociales (Ayuntamiento de Monachil). Web municipal.
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

FICHA MODELO A SEGUIR PARA PROGRAMAR NUEVAS ACCIONES	
Descripción	A desarrollar
Objetivos	A desarrollar
Responsables	A desarrollar
Audiencia Objetivo	A desarrollar
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	A desarrollar
Recursos y Materiales	A desarrollar
Canales de Comunicación	A desarrollar
Observaciones	A desarrollar



ANEXOS: Documentación

ANEXO I

Solares de Titularidad municipal



CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
Referencia catastral: 2099830VGS029G0001PX

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
Localización: CL ALBARICOQUE 11 Suelo 18193 MONACHIL (GRANADA)
Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.
Valor catastral (2017): 25.207,02 €
Valor catastral suelo: 25.207,02 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad
Apellido Nombre / Razón social: AYUNTAMIENTO DE MONACHIL
NIF/NIE: P18130000
Derecho: 100,00% en propiedad
Domicilio fiscal: P2 S/N/A-1
18193 MONACHIL (GRANADA)

PARCELA CATASTRAL
Superficie gráfica: 723 m2

Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MONACHIL (GRANADA)
Finalidad: a
Fecha de emisión: 06/06/2017

Hoja 1/2

Solar municipal en Monachil Pueblo - Cl. Albaricoque.

CERTIFICACIÓN CATASTRAL DESCRIPTIVA Y GRÁFICA
Referencia catastral: 1080704VGS019A0001WP

DATOS DESCRIPTIVOS DEL INMUEBLE
Localización: CL MULHACEN 24 Suelo 18193 MONACHIL (GRANADA)
Clase: Urbano
Uso principal: Suelo sin edif.
Valor catastral (2017): 85.802,47 €
Valor catastral suelo: 85.802,47 €
Valor catastral construcción: 0,00 €

Titularidad
Apellido Nombre / Razón social: AYUNTAMIENTO DE MONACHIL
NIF/NIE: P18130000
Derecho: 100,00% en propiedad
Domicilio fiscal: P2 S/N/A-1
18193 MONACHIL (GRANADA)

PARCELA CATASTRAL
Superficie gráfica: 1.528 m2

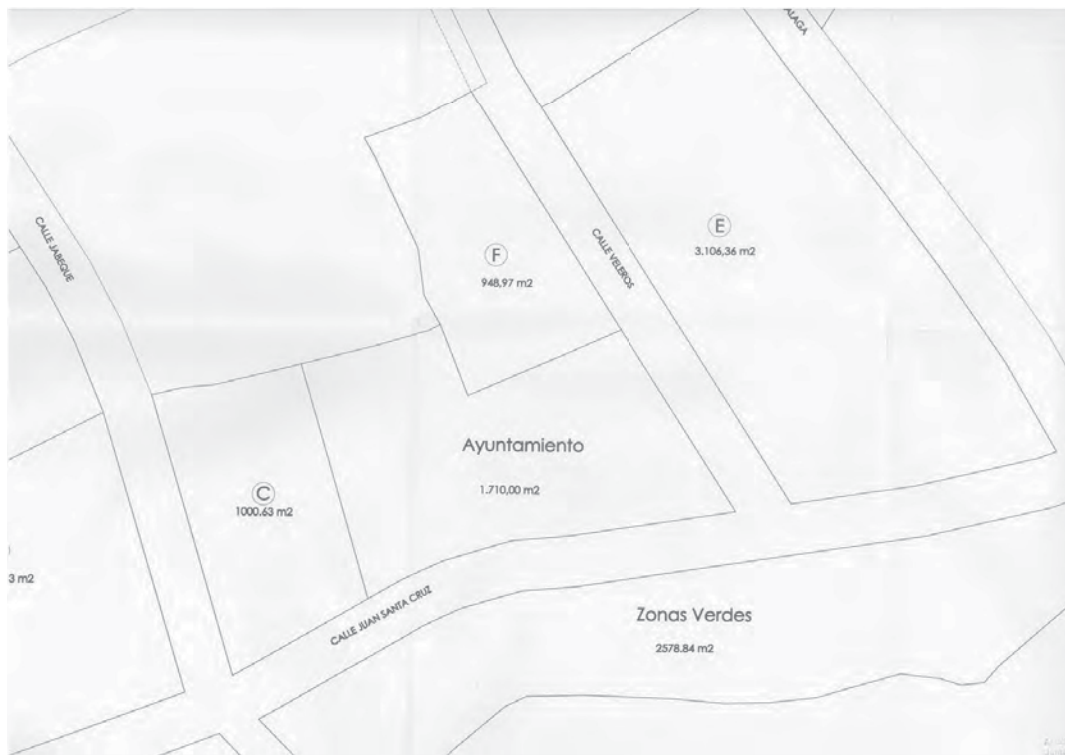
Este certificado refleja los datos incorporados a la Base de Datos del Catastro. Solo podrá utilizarse para el ejercicio de las competencias del solicitante.
Solicitante: AYUNTAMIENTO DE MONACHIL (GRANADA)
Finalidad: a
Fecha de emisión: 06/06/2017

Hoja 1/2

Solar municipal en Barrio de la Vega. Cl. Mulhacen.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

123



Solar municipal en Barrio de la Vega. Cl. Juan Santa Cruz.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

125



ANEXOS: Inventario de actuaciones previstas

ANEXO II

Solares públicos con propuesta de Vivienda Protegida

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO. MONACHIL (GRANADA)

127



SOLARES PÚBLICOS



Solar en C/ Albaricoque, 11

SOLAR-MO-01	
LOCALIZACIÓN:	C/ Albaricoque 11
REFERENCIA CATASTRAL:	2099830VG5029G0001PX
SUPERFICIE:	733m ²
USO PORMENORIZADO:	Residencial Plurifamiliar
EDIFICABILIDAD:	-
SUPERFICIE EDIFICABLE:	600 m ² en planta

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS

15

OBSERVACIONES

Para la estimación del número de viviendas protegidas se ha tomado una superficie construida por vivienda de 121,5 m².

**SOLARES PÚBLICOS**

Solar en C/ Mulhacén, 24

SOLAR-VE-02	
LOCALIZACIÓN:	CI Mulhacén 24
REFERENCIA CATASTRAL:	1090704VG5019A0001WP
SUPERFICIE SUELO:	1.528m ²
USO PORMENORIZADO:	Unifamiliar Extensiva
EDIFICABILIDAD:	0,80m ² /m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE:	-

VIVIENDAS TOTALES**VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS**

6

OBSERVACIONES

Para la estimación del número de viviendas protegidas se ha tomado una superficie construida por vivienda de 121,5 m².



Solar en C/ Juan Santa Cruz

SOLAR-VE-03	
LOCALIZACIÓN:	CI Juan Santa Cruz
REFERENCIA CATASTRAL:	-
SUPERFICIE:	1.710m ²
USO PORMENORIZADO:	Unifamiliar Abierta Tipo 2
EDIFICABILIDAD:	0,45m ² /m ² s
SUPERFICIE EDIFICABLE:	-

VIVIENDAS TOTALES**VIVIENDAS PROTEGIDAS ESTIMADAS**

3

OBSERVACIONES

Para la estimación del número de viviendas protegidas se ha tomado una superficie construida por vivienda de 121,5 m².

**ANEXO III****Sectores del planeamiento con reserva de Vivienda Protegida**



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



A.A.-2 PUEBLO	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	2.202 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,828 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	2.072,73 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	70 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
15	10	5

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



A.A.-3 PUEBLO	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	7.494 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,782 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	6.658,64 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	70 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
52	36	16

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



A.A.-8 PUEBLO	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	2.640 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,871 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	2.612,73 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	75 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
20	14	6

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



A.A.-9 PUEBLO	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	7.219 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,922 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	7.566,82 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	75 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
54	38	16

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



A.A.-10 PUEBLO	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	7.183 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	1,678 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	13.694,55 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	75 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
54	38	16

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



A.A.-11 PUEBLO	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	1.922 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	2,792 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	6.098,18 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	75 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
14	9	5

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



U.E.-1 PUEBLO	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	3.095 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,723 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	2.544,55 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	60 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
19	13	6

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



U.E.-3 PUEBLO	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	14.399 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,780 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	12.762,27 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	65 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
94	66	28

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



U.E.-4 PUEBLO

CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	7.034 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,780 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	6.235,91 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	65 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
46	32	14

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



U.E.-5 PUEBLO

CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	5.918 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,780 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.245,91 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	65 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
38	26	12

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



A.A.-5 BARRIO DE LA VEGA

CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	3.118 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,845 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	2.994,55 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	75 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
23	16	7

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



A.A.-11 BARRIO DE LA VEGA

CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	16.022 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,426 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	7.757,95 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	35 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
56	39	17

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



U.E.-1(d) BARRIO DE LA VEGA

CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	10.322 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,560 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	6.569,09 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	50 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
52	34	16

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



U.E.-3 BARRIO DE LA VEGA

CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	14.155 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,315 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.066,59 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	30 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
42	29	13

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



U.E.-4 BARRIO DE LA VEGA

CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	9.399 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,315 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	3.364,26 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	30 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
28	19	9

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



U.E.-5 BARRIO DE LA VEGA

CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	14.378 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,315 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	5.146,36 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	35 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
43	30	13

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



U.E.-6 BARRIO DE LA VEGA	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	11.336 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,315 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	4.057,67 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	30 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
34	23	11

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



U.E.-8 BARRIO DE LA VEGA	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	6.470 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,315 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	2.315,97 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	30 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
19	13	6

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



SECTORES CON RESERVA DE VIVIENDAS PROTEGIDAS



U.E.-11 BARRIO DE LA VEGA	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	6.470 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,315 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	2.407,50 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	30 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
20	14	6

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.



S.A.U.-U.2 BARRIO DE LA VEGA	
CATEGORÍA DE SUELO:	-
SUPERFICIE SUELO TOTAL:	379.208 m ²
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD:	0,270 m ² /m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL TOTAL:	116.347,91 m ² t
SUPERFICIE EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE:	70%
SUPERFICIE EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA:	30%
DENSIDAD GLOBAL	25 viv/Ha

VIVIENDAS TOTALES

VIVIENDAS TOTALES	VIVIENDA LIBRE ESTIMADA	VIVIENDA PROTEGIDA ESTIMADA
948	664	284

OBSERVACIONES

El número de viviendas protegidas y libres se ha estimado a partir de las viviendas totales.

NÚMERO 2.522

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SECRETARÍA DE GOBIERNO. GRANADA

*Nombramiento Juez de Paz sustituto de Ventas de Huelma***EDICTO**

Por el presente se hace saber que, por acuerdo de la Sala de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia, en sesión celebrada el 7/05/2019, han sido nombrados los señores que se indican, para desempeñar los cargos que a continuación se expresan:

Partido Judicial de Loja

D. Alfonso Díaz de la Guardia, Juez de Paz sustituto de Ventas de Huelma (Granada)

Contra el expresado acuerdo, cabe interponer recurso de alzada ante el Consejo General del Poder Judicial, en el plazo de un mes, contado de fecha a fecha desde la notificación, o publicación en el BOP correspondiente.

Granada, 13 de mayo de 2019.-El Secretario de Gobierno, fdo.: Diego Medina García.

NÚMERO 2.523

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SECRETARÍA DE GOBIERNO. GRANADA

*Nombramiento de Juez de Paz titular de Ventas de Huelma***EDICTO**

Por el presente se hace saber que, por acuerdo de la Sala de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia, en sesión celebrada el 7/05/2019, han sido nombrados los señores que se indican, para desempeñar los cargos que a continuación se expresan:

Partido Judicial de Loja

D. José Antonio Viceira Martín, Juez de Paz titular de Ventas de Huelma (Granada)

Contra el expresado acuerdo, cabe interponer recurso de alzada ante el Consejo General del Poder Judicial, en el plazo de un mes, contado de fecha a fecha desde la notificación, o publicación en el BOP correspondiente.

Granada, 13 de mayo de 2019.-El Secretario de Gobierno, fdo.: Diego Medina García.

NÚMERO 2.524

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCÍA

SECRETARÍA DE GOBIERNO. GRANADA

*Nombramiento de Juez de Paz sustituto de Cúllar Vega***EDICTO**

Por el presente se hace saber que, por acuerdo de la Sala de Gobierno de este Tribunal Superior de Justicia, en sesión celebrada el 09/04/2019, han sido nombrados los señores que se indican, para desempeñar los cargos que a continuación se expresan:

Partido Judicial de Santa Fe

D. Eduardo Redondo Morales, Juez de Paz Sustituto de Cúllar Vega (Granada)

Contra el expresado acuerdo, cabe interponer recurso de alzada ante el Consejo General del Poder Judicial, en el plazo de un mes, contado de fecha a fecha desde la notificación, o publicación en el Boletín Oficial de la Provincia correspondiente.

Granada, 25 de abril de 2019.-El Secretario de Gobierno, fdo.: Diego Medina García.

NÚMERO 783

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA NÚMERO DIECIOCHO DE GRANADA*Juicio verbal 313/17***EDICTO**

En el presente procedimiento juicio verbal (250.2) 313/2017 seguido en este Juzgado se ha dictado sentencia, cuyo encabezado y fallo es del tenor literal es el siguiente:

SENTENCIA Nº 89/2018

Dª Adela Frías Román, Magistrada-Juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 18 de Granada, ha visto los presentes autos de j. verbal nº 313/2017 seguidos a instancia de Dª María Josefa Labella Dávalos representada por la procuradora Dª María Isabel Serrano Peñuela y defendida por la letrada Dª María del Pino Espinosa Balguerías contra D. José Eduardo Serrano Barrera declarado en situación procesal de rebeldía, sobre reclamación de cantidad y obligación de hacer.

FALLO: Se estima parcialmente la demanda formulada por Dª María Josefa Labella Dávalos frente a José Eduardo Serrano Barrera en rebeldía procesal, sobre reclamación de cantidad, condenando a dicho demandado a pagar al actor la suma principal de 128,97 euros y los gastos para reparar la causa de los mismos de 1.815 euros, más los intereses legales reseñados y costas procesales, desestimada la obligación de hacer personalísima.

Contra esta resolución cabe recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Granada (artículo 455 L.E.C.).

El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Juzgado en el plazo de veinte días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, limitado a citar la resolución apelada, con expresión de los pronunciamientos que impugna (artículo 458 L.E.C.).

Así por esta sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Granada a 10 de diciembre de 2018.-La Letrado de la Administración Justicia (firma ilegible).

NÚMERO 2.519

JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO CINCO DE GRANADA

Juicio sobre delito leve inmediato 208/18

EDICTO

SE HACE SABER: Que en este Juzgado se sigue juicio sobre delito leve inmediato registrado con el núm. 208/2018 habiendo recaído sentencia por lo cual se requiere a Candela Guindo Rodrigo, para que en el plazo de cinco días desde la publicación del presente edicto comparezca en la sede de este juzgado y llevar a cabo su notificación. Se hace saber que de no comparecer y transcurrido el plazo continuará la tramitación del procedimiento.

(Firma ilegible).

NÚMERO 2.520

JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO SEIS DE GRANADA

Autos número 244/2018

EDICTO

En el Juzgado de Instrucción número Seis de Granada, se sigue delito leve número 244/2018 en el que ha recaído sentencia, cuyo encabezamiento y fallo es del tenor literal siguiente:

SENTENCIA 42/2019

En Granada, a siete de marzo de dos mil diecinueve.

Francisco Javier Zurita Millán, Magistrado-Juez del Juzgado de Instrucción número Seis de Granada, he visto y oído en juicio oral y público, los presentes autos de juicio de delito leve registrado con el nº 244/18, por hurto, contra Adela Moreno Moreno y Miguel Heredia Campos, habiendo sido denunciante Juan Francisco Quesada Ramos e interviniendo el Ministerio Fiscal.

FALLO: Que Condene a Miguel Heredia Campos y a Adela Moreno Moreno, como autores responsables de un delito leve de hurto, a la pena a cada uno de ellos de 60 días de multa con una cuota diaria de 6 euros y responsabilidad personal subsidiaria de 1 día de privación de libertad por cada dos cuotas no pagadas, pago de las

costas procesales y que indemnicen conjunta y solidariamente a Juan Francisco Quesada Ramos en 120 euros.

La indicada pena pecuniaria habrá de ser satisfecha, como máximo, en dos plazos mensuales consecutivos.

Notifíquese la presente resolución al Ministerio Fiscal y resto de partes, haciéndoles saber que la misma no es firme pudiendo interponer frente a ella recurso de apelación en el plazo de cinco días desde su notificación, en legal forma ante este Juzgado y del que conocerá la ltma. Audiencia Provincial de Granada.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación en legal forma a Adela Moreno Moreno con DNI 26248736D y Miguel Heredia Campos con DNI 44295821Y, expido y firmo la presente en Granada, 13 de mayo de 2019. Doy fe.

NÚMERO 2.546

JUZGADO DE INSTRUCCIÓN NÚMERO NUEVE DE GRANADA

Juicio de delito leve nº 58/19

EDICTO

Dª Rosario Córdoba Campos, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Instrucción número 9 de Granada,

HACE SABER: Que en el Juicio de Delito Leve seguido en este Juzgado bajo el número nº 58/2019 en virtud de denuncia de Iboulaye Cisse Drame contra Pap Amuridai delito leve de lesiones se ha dictado sentencia de fecha 30/04/2019 del tenor literal siguiente:

FALLO: Que debo absolver y absuelvo a Pap Amuridai de los hechos denunciados en su contra, declarándose de oficio las costas procesales.

Contra esta sentencia cabe recurso de apelación en el plazo de cinco días siguientes a su notificación por medio de escrito a presentar ante este mismo Juzgado.

Así por esta mi sentencia, lo pronuncio, mando y firmo.

Y para que sirva de notificación al denunciado Pap Amuridai actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el BOP.

Granada a 14 de mayo de 2019.

NÚMERO 2.629

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO TRES DE GRANADA

Autos número 1005/2018

EDICTO

CÉDULA DE CITACIÓN

En virtud de resolución dictada en este Juzgado de lo Social número Tres de Granada, en los autos número

1005/18, seguidos a instancias de D. Antonio Miguel Vicario Rodríguez, contra la empresa Suridores Los Alcores, S.L., sobre despido, se ha acordado citar a Suridores Los Alcores, S.L., como parte demandada, para que comparezca el día 4 de junio de 2019, a las 10:40 horas, para asistir a los actos de conciliación o juicio que tendrán lugar ante este Juzgado sito en Avda. del Sur 5, Edificio La Caleta debiendo comparecer personalmente, o por personal que esté legalmente apoderado, y con los medios de prueba de que intente valerse, con la advertencia de que es única convocatoria y que se suspenderán por falta injustificada de asistencia. Poniéndose en conocimiento de dicha parte que tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado copia del escrito de demanda presentado.

Y para que sirva de citación a Suridores Los Alcores, S.L., para los actos de conciliación o juicio, se expide la presente cédula de citación para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Granada, 17 de mayo de 2019.-La Letrada de la Administración de Justicia, fdo.: María Isabel Bravo Ruiz.

NÚMERO 2.517

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO CINCO DE GRANADA

Autos ejecución número 57/2019

EDICTO

D^a Margarita García Pérez, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Cinco de Granada,

HACE SABER: Que en la ejecución seguida en este Juzgado bajo el número 57/2019 a instancia de la parte actora Olga María Galera Lombardo, Lidia Martínez García, Josefa Garijo Parra y Laura Martínez Martínez, contra Grupo Previndal Salud, S.L., sobre ejecución de títulos judiciales se ha dictado Auto despachando ejecución de fecha 13/05/19 contra el que cabe recurso de reposición en el plazo de tres días, pudiendo deducirse la oposición a la ejecución despachada. Y que en virtud de proveído dictado en igual fecha se ha señalado comparecencia de incidente de no readmisión el próximo día 12 de junio de 2019 a las 9:10 horas que tendrá lugar en este Juzgado de lo Social, sito en Avda. del Sur, núm. 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, pudiendo tener conocimiento del acto en el Secretario de este Juzgado, y que tiene a su disposición las actuaciones para su examen en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que sirva de notificación al demandado Grupo Previndal Salud, S.L., actualmente en paradero desconocido, expido el presente para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

Granada, 15 de mayo de 2019.-La Letrada de la Administración de Justicia (firma ilegible).

NÚMERO 2.515

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO SEIS DE GRANADA

Autos ejecución número 58/2019

EDICTO

D^a Isabel María Domingo de la Blanca, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Seis de Granada,

HACE SABER: Que en la ejecución número 58/2019 seguidos contra Panatta Diseño Comercial, S.L., se ha dictado auto despachando ejecución de fecha 3/04/2019 y decreto despachando ejecución de fecha 4/04/2019, encontrándose las resoluciones mencionadas a disposición de la empresa ejecutada en la Secretaría de este Juzgado.

Y para que sirva de notificación en legal forma a Panatta Diseño Comercial, S.L., cuyo actual domicilio o paradero se desconocen, libro el presente edicto, haciéndole saber que contra la mencionada resolución cabe interponer recurso de reposición en el plazo de tres días hábiles siguientes a la notificación de la misma.

Granada, 10 de mayo de 2019.-La Letrada de la Administración de Justicia, fdo.: Isabel María Domingo de la Blanca.

NÚMERO 2.505

JUZGADO DE LO SOCIAL NÚMERO SIETE DE GRANADA

Autos 863/18

EDICTO

D^a Rafaela Ordóñez Correa, Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de lo Social número Siete de Granada,

HACE SABER: Que en virtud de proveído dictada en esta fecha en los autos número 863/2018 se ha acordado

citar a Axial Proyectos y Construcciones, S.L., y Rehabilitación Creativa Moreno, S.L., como parte demandada por tener ignorado paradero para que comparezcan el próximo día 2 de junio de 2020, a las 10:15 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.

Se pone en conocimiento de dicha parte, que tiene a su disposición en la Secretaría de este Juzgado de lo Social copia de la demanda presentada.

Y para que sirva de citación a Axial Proyectos y Construcciones, S.L., y Rehabilitación Creativa Moreno, S.L., 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, a 29 de abril de 2019.- La Letrada de la Administración de Justicia.

NÚMERO 2.518

AYUNTAMIENTO DE BAZA (Granada)

Exposición al público de listas cobratorias

EDICTO

D. Alfredo Alles Landa, Alcalde-Presidente acctal. del Excmo. Ayuntamiento de la ciudad de Baza,

HACE SABER: Que han sido aprobadas por Decreto de la Alcaldía núm.2019/932 los padrones y listas cobratorias de los impuestos por IBI urbano, rústico y de características especiales, correspondiente al presente ejercicio de 2019.

Los mismos se exponen al público de conformidad con lo dispuesto en el art. 102.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre General Tributaria.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 108 de la Ley de Bases del Régimen Local, contra el presente acto, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de reposición ante el mismo órgano que lo dictó, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la publicación de este anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con el cumplimiento de los requisitos establecidos en el art. 14 de la Ley de Haciendas Locales. El recurso de reposición deberá interponerse, preceptivamente, en el caso de que desee acudir a la ju-

risdicción contencioso-administrativa. Todo ello, sin perjuicio de que quiera interponer cualquier otro recurso que estime procedente.

Simultáneamente, y con arreglo a lo dispuesto en el art. 24 del Reglamento General de Recaudación, se procede a efectuar el anuncio de cobranza con arreglo a las siguientes determinaciones:

- Plazo de ingreso: desde el día 3 de junio al 20 de noviembre del presente.

- Modalidad de ingreso:

- Mediante cargo en cuenta de aquellos recibos domiciliados que tendrá lugar el día 1 de octubre (o siguiente si no es hábil), por lo que se recuerda la provisión de fondos para tal fin o mediante presentación de la comunicación que se envía individualizada en cualquiera de las entidades colaboradora.

- Se advierte de que, transcurrido el plazo de ingreso en voluntaria, las deudas serán exigibles por el procedimiento de apremio, y devengarán el recargo de apremio, intereses de demora, y, en su caso, las costas que se produzcan.

Baza, 14 de mayo de 2019.-El Alcalde acctal., fdo.: Alfredo Alles Landa.

NÚMERO 2.531

AYUNTAMIENTO DE BAZA (Granada)

Expediente de calificación ambiental

EDICTO

D. Pedro Fernández Peñalver, Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Baza (Granada),

HACE SABER: Que se está tramitando expte. de calificación ambiental a instancia de Francisco Checa Sola y licencia municipal de apertura para una actividad en el polígono 13, parcelas 165 y 154 de este municipio.

Que se ha intentado sin éxito notificar al vecino colindante, Recha Fructuoso, Ramón, domiciliado en Callejón de Peña, núm. 1, 18800 Baza.

Todo ello en cumplimiento del art. 13 del Decreto 297/95, de 19 de diciembre, de la Consejería de la Presidencia, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental, se abre un periodo de información pública por plazo de 20 días hábiles, contados a partir de la inserción de este edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento (25/02/2019). Durante este periodo el expediente permanece expuesto al público en las oficinas municipales, transcurrido el plazo anterior y durante 15 días hábiles más, los interesados podrán examinar el expediente y presentar las alegaciones que consideren oportunas. Todo ello de conformidad con el art. 14.1 de la norma arriba citada.

Baza, 20 de mayo de 2019.-El Alcalde, fdo.: Pedro Fernández Peñalver.

NÚMERO 2.532

AYUNTAMIENTO DE BAZA (Granada)*Nombramiento de funcionario de carrera***EDICTO**

Por Decreto 2019/953 de 16 de mayo del 2019, de la alcaldía, ha sido nombrado funcionario de carrera, como

Oficial Jefe de Bomberos, plaza perteneciente a la Escala de Administración Especial, Sub-escala Servicios Especiales, Escala Básica de los Servicios de Prevención y Extinción de Incendios y Salvamento, Grupo de Clasificación C, Subgrupo C1, a D. Ramón Miguel Quirante Cañas, con efectos desde el día 17 de mayo de 2019.

Baza, 17 de mayo de 2019.-El Alcalde-Presidente, fdo.: Pedro Fernández Peñalver.

NÚMERO 2.574

ENTIDAD LOCAL AUTÓNOMA DE CARCHUNA-CALAHONDA (Granada)*Normas y modelos de declaración de actividades y retribuciones de los miembros de la Corporación***EDICTO**

D^a Concepción J. Abarca Cabrera, Presidenta de la Entidad Local Autónoma de Carchuna Calahonda:
HACE SABER: La Junta Vecinal de la Entidad Local Autónoma de Carchuna Calahonda, en sesión extraordinaria celebrada en fecha 21 de marzo de 2019,

ACORDO:

PRIMERA. Aprobar las normas y los modelos de declaración de actividades y retribuciones del mandato (anexo I), declaración de bienes e intereses mandato (anexo II) y autoliquidación tributaria IRPF año __ (anexo III)

SEGUNDO. Aprobar la creación de los correspondientes registros de actividades y de bienes patrimoniales.

TERCERO. Comunicar a los representantes locales, que deberán completar y presentar en el registro correspondiente la declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos, así como la declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo y de las liquidaciones de los Impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades, según modelo normalizado.

CUARTO.- Remitir el presente acuerdo para su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Granada

NORMAS Y MODELOS SOBRE EL REGISTRO DE INTERESES DE LOS MIEMBROS DE LA CORPORACIÓN DE LA ENTIDAD LOCAL AUTÓNOMA DE CARCHUNA-CALAHONDA**Artículo 1.- Obligación de formular las declaraciones**

El/la Presidente/a y los/as vocales de la Entidad Local Autónoma de Carchuna-Calahonda, formularán declaración sobre causas de posible incompatibilidad y sobre cualquier actividad que les proporcione o pueda proporcionar ingresos económicos.

Formularán asimismo declaración de sus bienes patrimoniales y de la participación en sociedades de todo tipo, con información de las sociedades por ellas participadas y de las liquidaciones de los Impuestos sobre la Renta, Patrimonio y, en su caso, Sociedades.

Artículo 2.- Momento de las declaraciones

Las declaraciones de intereses se efectuarán:

- Antes de la toma de posesión del cargo, como requisito previo a ésta.
- Cuando se produzcan variaciones a lo largo del mandato. En este caso, el plazo para declarar las variaciones será de dos meses a contar desde el día en que se hayan producido.
- Con ocasión de renuncia y en el momento de finalizar el mandato. Junto con la renuncia deberá presentarse la declaración. En el caso de finalización del mandato, se presentará antes de la sesión de Pleno establecida en el artículo

36.1 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales.

d) Las liquidaciones tributarias de cada ejercicio económico, se presentarán de forma legal, mediante autoliquidaciones tributarias del último ejercicio económico declarado correspondiente al impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y en su caso al impuesto sobre el Patrimonio. Dichas declaraciones deberán presentarse en la Secretaría General antes de día uno de octubre de cada año natural y se incorporarán al Registro de Intereses y serán publicadas según modelo aquí recogido.

Artículo 3.- Modelos de las declaraciones

Las declaraciones de intereses se realizarán conforme a los modelos en anexo I y anexo II, similares a los de la Excm. Diputación Provincial y el Parlamento de Andalucía, en los que constan la identidad del declarante, momento de la declaración, la fecha en que se formulan y los siguientes datos mínimos:

A) Actividades, retribuciones, incompatibilidades y cargos susceptibles de proporcionar ingresos económicos:

I. Cargo o cargos públicos que desempeña.

II. Actividades públicas: función pública o puestos públicos.

III. Ingresos y retribuciones con cargo al sector público.

IV. Pensiones de derechos pasivos.

V. Cargos en entidades de crédito o aseguradoras.

VI. Actividades privadas.

VII. Otros ingresos y actividades privadas.

B) Bienes e Intereses patrimoniales:

I. Bienes inmuebles urbanos y rústicos.

II. Saldo total en cuentas bancarias.

III. Seguros de vida y planes de pensiones.

IV. Acciones y participaciones en capital de sociedades.

V. Acciones y participaciones en sociedades e instituciones de inversión colectiva, deuda pública, obligaciones y otros valores mobiliarios.

VI. Automóviles, embarcaciones, obras de arte y otros bienes y derechos de cualquier naturaleza.

VII. Deudas, créditos o préstamos.

C) Liquidaciones tributarias.

Se presentarán anualmente las autoliquidaciones tributarias que serán publicadas de manera resumida conforme al modelo anexo III de esta norma y que serán actualizadas sus casillas con la numeración de conformidad con los modelos y la normativa del Impuesto de la Renta, en el momento establecido en el art. 2.d).

Artículo 4.- Formalidades de la declaración

1. Las declaraciones formuladas serán firmadas por el interesado/a y por el Secretario/a -Interventor/a de la Entidad, en su calidad de fedatario público. Se entregarán personalmente

por el declarante al Secretario/a-Interventor/a de la Entidad. Este trámite podrá realizarse de forma telemática mediante firma electrónica, a través del procedimiento que se establezca.

2. La formulación de las declaraciones no exige que se acrediten con escrituras, certificaciones o documentos de clase alguna, en tanto que se formulan bajo la estricta responsabilidad del declarante.

Artículo 5.- Registro, publicidad y acceso a los mismos

1. Las declaraciones de actividades y de bienes patrimoniales, así como las liquidaciones tributarias, se integrarán en sendos expedientes de Registros de Intereses de los miembros de esta Entidad, bajo la custodia del Secretario/a-Interventor/a de la Entidad

2. De conformidad con lo dispuesto en la referida normativa de aplicación y por lo establecido en la Ordenanza de Transparencia y Buen Gobierno del Entidad Local Autónoma de Carchuna Calahonda, las declaraciones íntegras se publicarán en el portal de transparencia de forma actualizada y permanente. Así los modelos solo recogen datos de completa publicidad.

3. Los datos de los Corporativos serán cancelados de oficio por la Secretaría General, una vez transcurrido el plazo de tres meses desde que presenten su declaración, como consecuencia de renuncia o fin de mandato.

Disposición Adicional

Lo dispuesto en la presente norma será interpretado, en todo caso, con estricto respeto a los derechos fundamentales de los interesados. El tratamiento, y en su caso, la comunicación de los datos contenidos en las declaraciones se someterá a lo dispuesto Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales, norma de desarrollo y demás normativa de aplicación

Disposición Final

La presente normativa entrará en vigor a partir del día siguiente de su completa publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

MODELOS**DECLARACIÓN DE ACTIVIDADES Y RETRIBUCIONES MANDATO**

DATOS DEL/LA PRESIDENTE/A Y/O VOCAL 2019-2023			
Apellidos		Nombre	
Circunscripción electoral	Partido, Federación, Coalición o Agrupación de Concurrencia a las Elecciones	Fecha elección	

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 75.7 de la Ley 7/1985, de 2 de Abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como de conformidad con lo acordado por este Ayuntamiento en su sesión plenaria, el/la Presidente/a y/o Vocal cuyos datos de Identidad arriba se consignan, formula a continuación declaración sobre actividades y retribuciones y manifiesta, bajo su Responsabilidad, que los datos que expone son rigurosamente ciertos.

MOTIVO DE LA DECLARACIÓN			
Toma Posesión	Modificación Circunstancias	Renuncia	Finalización Mandato
I.1 CARGOS PÚBLICOS			
Entidad, organismo, empresa o sociedad	Cargo Desempeñado	Fecha de Nombramiento	Hago constar, si procede, si ha renunciado al cargo público incompatible
I.2 ACTIVIDADES PÚBLICAS: EJERCICIO DE LA FUNCIÓN PÚBLICA O DESEMPEÑO DE PUESTO O ACTIVIDAD PÚBLICA			
Entidad, organismo, empresa o sociedad	Actividad desempeñada	Fecha de inicio	Hago constar, si procede, si ha solicitado el pase a la situación de servicios especiales o equivalente, o a la que en su caso, corresponda

I.3 INGRESOS Y RETRIBUCIONES CON CARGO AL SECTOR PÚBLICO

(Percepciones, dietas, indemnizaciones o gastos de desplazamiento de entidades públicas y empresas con participación pública y Mayoritaria)

Cargo /Entidad, organismo, empresa o Sociedad pagadora	causa que justifica el pago	cantidad bruta anual	

I.4 PENSIONES DE DERECHOS PASIVOS O DE CUALQUIER RÉGIMEN DE SEGURIDAD SOCIAL PÚBLICO Y OBLIGATORIO

Entidad pagadora	Cantidad íntegra anual

I.5 CARGOS EN ENTIDADES DE CRÉDITO O SEGUADORAS

Entidad / Sociedad	Cargo	Fecha Nombramiento	Entidad que lo Propone/elige	Naturaleza y cuantía íntegra del ingreso Que recibe

I.6 ACTIVIDADES PRIVADAS

Actividad	Organismo o empresa del sector Público para el que se presta el Servicio	Empresa en la que se trabaja/ Autónomo	Ingresos íntegros Percibidos (anual)
1.6.1 Gestión, defensa, dirección o Asesoramiento ante el sector público o en su favor			
1.6.2 Contratista o fiador de obras, Servicios, suministros o cualquier otro contrato que se pague con fondos públicos/puestos en dichas empresas contratistas			

1.6.3 Participación (especifique porcentaje) en empresas o asociaciones Con contratos públicos %			
Actividad y, en su caso, ingresos íntegros percibidos			
1.6.4 Prestación de servicio en Entidades de crédito o aseguradoras. Indíquese la misma y la naturaleza del Servicio que presta			
1.6.5 Servicio de profesión liberal o en General, de actividad, profesional, Artística o empresarial no comprendida En los apartados anteriores. Especifíquese en qué consiste la actividad.			
1.6.6 Ejercicio de actividad por cuenta Ajena, tampoco comprendida			
I.7 OTROS INGRESOS Y RETRIBUCIONES CON CARGO AL SECTOR PRIVADO. (Actividad y, en su caso, ingresos íntegros percibidos).			
I.8. OTRAS ACTIVIDADES (Participación en tertulias u otros programas en medios públicos o privados de televisión o radiodifusión, realización de actividades de producción y creación literaria, científica, artística o técnica, y publicaciones derivadas de ellas: realización habitual de actividad de conferenciante, participación en cursos de Universidad de verano, mesa redondas o análogas, etc.			
Descripción	Haga constar, si percibe retribución o sólo, en su caso, indemnizaciones o compensación por los gastos de Desplazamiento y otro, así como su cuantía íntegra		

I.9 RELACIONES EN MATERIA DE CONTRATACIÓN CON TODAS LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y ENTES PARTICIPADOS DE LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR. (Entendida de acuerdo con lo establecido en La Ley 35/2006).

Miembro de la unidad familiar	Descripción de la relación contractual	Administración ente participado contratante
DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMAS		
DECLARO, bajo mi expresa responsabilidad, la veracidad y certeza de los datos consignados. En Carchuna-Calahonda, a ____ de _____ de _____		Ante mí: EL SECRETARIO GENERAL
Firmado		Firmado:

DECLARACIÓN DE BIENES E INTERESES DE MANDATO 2019/2025

DATOS DEL CONCEJAL O CONCEJALA			
Apellidos			Nombre
Circunscripción Electoral	Partido, Federación, Coalición o Agrupación de Concurrencia a las Elecciones		Fecha elección

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 75,7 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local, así como de conformidad con lo acordado por este Ayuntamiento en sus sesión plenaria de 13 de septiembre de 2016, el o la Concejales cuyo datos de identidad arriba se consignan, formula a continuación declaración de sus bienes e intereses y manifiesta, bajo su Responsabilidad, que los datos que expone son rigurosamente ciertos.

MOTIVO DE LA DECLARACIÓN			
Toma posesión	Modificación Circunstancias	Renuncia	Finalización Mandato
2.1 BIENES URBANOS Y RÚSTICOS			
Clave (1)	Tipo(2)	Situación(3)	Valor Catastral(€)

[illegible]

(1) Claves: P: Pleno dominio ;N: Nula propiedad; M: Multipropiedad, Propiedad a tiempo parcial o fórmulas similares, con titularidad parcial del bien.

(2) Para indicar el tipo de inmueble se utilizarán las siguientes claves: V: Viviendas; L: Locales; O:Otros inmuebles urbanos; R: Inmuebles Rústicos.

(3)(SOLO MUNICIPIO).Y puede especificarse, si se desea, el título y año de adquisición del bien.

2.2 SALDO TOTAL DE CUENTAS BANCARIAS

A la fecha de declaración

2.3 ACCIONES Y PARTICIPACIONES EN CAPITAL DE SOCIEDADES. TÍTULOS DE DEUDA PÚBLICA, FONDOS DE INVERSIONES, CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS Y OTROS VALORES MOBILIARIOS(Entidad: debe especificarse la sociedad en la que se tienen acciones, participaciones u otros valores mobiliarios, a la fecha de la declaración.	Valor (€)
--	------------------

DE DEUDA PÚBLICA, FONDOS DE INVERSIONES, CERTIFICADOS DE DEPÓSITOS Y OTROS VALORES MOBILIARIOS(Entidad: debe especificarse la sociedad en la que se tienen acciones, participaciones u otros valores mobiliarios, a la fecha de la declaración.

Valor (€)

2.4 AUTOMÓVILES, EMBARCACIONES, OBRAS DE ARTE Y OTROS BIENES Y DERECHOS DE CUALQUIER NATURALEZA	Valor (€)

Valor (€)

2.5 SEGUROS DE VIDA	Valor (€)
---------------------	-----------

Valor (€)

2.6 CRÉDITOS, PRÉSTAMOS O DEUDAS. Descripción (Debe especificarse la entidad Financiera)	Valor (€)
--	-----------

Valor (€)

DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMAS	
DECLARO, bajo mi expresa responsabilidad, la veracidad y certeza de los datos consignados.	Ante mí: EL SECRETARIO GENERAL
En a, de de	
Firmado	Firmado

AUTOLIQUIDACIÓN TRIBUTARIA I.R.P.F. AÑO _____

DATOS DEL CONCEJAL O CONCEJALA		
Apellidos	Nombre	
Opción de tributación elegida (individual / Conjunta / Sin obligación a realizarla)		

RENTAS PERCIBIDAS POR EL CONCEJAL O CONCEJAL Y , EN SU CASO POR SU CÓNYUGE / PAREJA DE HECHO
A.- RENDIMIENTO DEL TRABAJO

Retribuciones dinerarias importe íntegro.....		
Retribuciones en especie Importe íntegro.....		
Total Computables Ingresos.....		
Cotizaciones a la Seguridad Social.....		
Otros gastos.....		
Total deducibles.....		
Rendimiento Neto.....		
Reducciones legales (art. 20 de la Ley IRPF).....		
Rendimiento Neto Reducido.....		

B.- RENDIMIENTO DEL CAPITAL INMOBILIARIO

*Rendimiento del capital inmobiliario a ingresar en la base imponible del ahorro	
Total ingresos íntegros	
Gastos fiscalmente deducibles.....	
Rendimiento Neto.....	
En su caso, reducción legal (dispos. Trans. 4ª Ley IRPF).....	
Rendimiento neto reducido.....	

C.-RENDIMIENTO DEL CAPITAL MOBILIARIO

Rentas inmobiliarias imputadas.....	
Rendimientos netos reducidos procedentes de inmuebles arrendados O cedidos a terceros y otros.....	
Total.....	

D.- RENDIMIENTO DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Actividad realizada			
Rendimiento neto			
Reducciones (art.32 ley IRPF)			
Rendimiento neto reducido			

E.- REGÍMENES ESPECIALES

Tipo de régimen especial			
Rendimiento neto computable o importe de la imputación.....			

F.- GANANCIAS Y PÉRDIDAS PATRIMONIALES

Descripción de la Operación realizada			
Ganancia o pérdida patrimonial obtenida.....			

G.- BASE IMPONIBLE GENERAL (Casilla 380).....**H.- BASE IMPONIBLE DEL AHORRO (Casilla 395).....****I.- CUOTA RESULTANTE DE LA AUTOLIQUIDACIÓN (Casilla 532)....****J.- RETENCIONES Y DEMÁS PAGOS A CUENTA (Casilla 544)****K.- CUOTA DIFERENCIAL (Casilla 545).....****L.- RESULTADO DE LA DECLARACIÓN (Casilla 595).....****DECLARACIÓN, LUGAR, FECHA Y FIRMAS**

DECLARO, bajo mi expresa responsabilidad, la veracidad y certeza
De los datos consignados.
En Carchuna-Calahonda, a de de

Firmado

Ante mí:
EL SECRETARIO
GENERAL

Firmado:

NÚMERO 2.516

AYUNTAMIENTO DE CÁSTARAS (Granada)*Aprobación definitiva del Presupuesto General de 2019***EDICTO****APROBACIÓN DEFINITIVA PRESUPUESTO**

De conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, 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 Haciendas Locales y 127 del T. Refundido de Régimen Local, y aprobado inicialmente el presupuesto en sesión del día 2 de abril de 2019, que ha resultado definitivo al no haberse efectuado reclamaciones en el periodo de exposición pública, se hace constar lo siguiente:

RESUMEN DEL PRESUPUESTO**INGRESOS****1. OPERACIONES NO FINANCIERAS****1.1 OPERACIONES CORRIENTES**

<u>Cap.</u>	<u>Denominación</u>	<u>Euros</u>
1.	Impuestos directos	57.071,63
2.	Impuestos indirectos	3.500,00
3.	Tasas y otros impuestos	5.200,00
4.	Transferencias corrientes	287.846,80
5.	Ingresos patrimoniales	5.895,00

1.2 OPERACIONES DE CAPITAL

6.	Enaj. invers. reales	-
7.	Transferencias capital	15.918,52

2. OPERACIONES FINANCIERAS

8.	Activos financieros	-
9.	Pasivos financieros	-
TOTAL INGRESOS		375.341,95

GASTOS**1. OPERACIONES NO FINANCIERAS****1.1 OPERACIONES CORRIENTES**

<u>Cap.</u>	<u>Denominación</u>	<u>Euros</u>
1.	Gastos de personal	101.448,95
2.	Gastos de B. corrientes	141.723,76
3.	Gastos financieros	400,00
4.	Transferencias corrientes	19.609,24

1.2 OPERACIONES DE CAPITAL

6.	Inversiones reales	115.250,00
7.	Transferencias de capital	-

2. OPERACIONES FINANCIERAS

8.	Activos financieros	-
9.	Pasivos financieros	-
TOTAL GASTOS		375.431,95

PLANTILLA

No hay plantilla municipal.

Indemnizaciones a miembros corporación por asistencia a órganos colegiados.

Por asistencia a Plenos: 50 Euros

Por asistencia a otros O. Colegiados: 50 Euros

Cástaras, 16 de mayo de 2019.-La Alcaldesa, fdo.: M^a Yolanda Cervilla Sánchez.

NÚMERO 2.635

AYUNTAMIENTO DE CUEVAS DEL CAMPO (Granada)*Aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU)***EDICTO**

Que el Ayuntamiento Pleno, reunido en sesión ordinaria celebrada 25 de abril de 2019, adoptó por unanimidad de asistentes aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana de Cuevas del Campo, dándose cuenta del presente acuerdo a la Junta de Andalucía a los efectos procedentes.

Lo que se hace público para general conocimiento.

Cuevas del Campo, 23 de mayo de 2019.-La Alcaldesa, fdo.: Carmen Rocío Martínez Ródenas.

NÚMERO 2.537

AYUNTAMIENTO DE GÜEVÉJAR (Granada)*Proyecto de actuación***EDICTO**

Admitido a trámite el proyecto de actuación para la actividad de núcleo zoológico destinado a rehala de perros de montería, el mismo se somete a información pública por el plazo de veinte días, a contar desde el día siguiente al de la publicación del presente anuncio en este Boletín Oficial de la Provincia.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes, el horario de atención al público es de 9:00 a 14:00 horas. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de este Ayuntamiento.

Güevéjar, 17 de mayo de 2019.-La Alcaldesa, fdo.: M.C. Araque Jiménez de Cisneros.

NÚMERO 2.536

AYUNTAMIENTO DE ÍLLORA (Granada)*Aprobación definitiva plan de despliegue de fibra óptica, expte. 545/2018***EDICTO**

D. Antonio José Salazar Pérez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Íllora (Granada),

HAGO SABER: Que esta Alcaldía mediante resolución núm. 482-2019, dictada el día 24 de abril de 2019, resolvió aprobar definitivamente el Plan de Despliegue

de Fibra Óptica FTTH en la localidad de Íllora, presentado por Másmóvil Broadband, S.A.U.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, puede interponerse alternativamente recurso de reposición, ante el Alcalde de este Ayuntamiento, en el plazo de un mes a contar desde el día siguiente al de la publicación, de conformidad con los artículos 123 y 124 de la ley 39/2015, de 1 de octubre, o bien interponer directamente recurso contencioso-administrativo, ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Granada, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente al de la publicación, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contenciosa-Administrativa. Si se optara por interponer el recurso de reposición potestativo no podrá interponer recurso contencioso-administrativo hasta que aquel sea resuelto expresamente o se haya producido su desestimación por silencio. Todo ello, sin perjuicio de que pueda interponerse cualquier otro que pudiera estimarse más conveniente a derecho.

La resolución se encuentra publicada en la sede electrónica del ayuntamiento <http://illora.sedelectronica.es>

Íllora, 20 de mayo de 2019.-El Alcalde-Presidente, fdo.: Antonio José Salazar Pérez.

NÚMERO 2.645

AYUNTAMIENTO DE LOJA (Granada)

Listado definitivo de admitidos/as-excluidos/as para cuatro plazas de Bombero/a-Conductor/a

EDICTO

Con fecha 22 de mayo de 2019, por esta Tenencia de Alcaldía de Recursos Humanos, se ha dictado la siguiente:

RESOLUCIÓN DE TENENCIA DE ALCALDÍA.

Con fecha 23 de abril de 2019, por resolución de Alcaldía se aprobaron y publicaron las listas provisionales de admitidos/as y excluidos/as, para la provisión de cuatro plazas de Bombero/a-Conductor/a vacantes en la plantilla de funcionarios/as de este Excmo. Ayuntamiento de Loja, mediante el sistema de concurso oposición libre; cuyas bases fueron publicadas íntegramente en el B.O.P. de Granada número 37, de 25 de febrero de 2019.

Revisadas las reclamaciones a la lista provisional de admitidos/as y excluidos/as, quedan subsanadas cada una de ellas, salvo la presentada por D. Ramón Miguel González Valadez, no procediendo la misma por presentarla fuera del plazo establecido

De conformidad con las bases de la convocatoria y de conformidad con el artículo 20 del Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de ingreso de Personal al Servicio de la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Es-

tado, y del artículo 21.1, letra h) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, procede la aprobación de la lista definitiva de admitidos/as-excluidos/as. A la vista de lo anterior, esta Alcaldía resuelve:

PRIMERO: Declarar aprobada la lista definitiva de personas aspirantes admitidas/excluidas para la selección, en propiedad, mediante el sistema de concurso oposición libre, de cuatro plazas de Bombero/a-Conductor/a vacantes en la plantilla de funcionarios/as del Excmo. Ayuntamiento de Loja.

<u>APELLIDOS Y NOMBRE</u>	<u>DNI</u>
AGUILAR AGUILAR, ENCARNACIÓN	*6*1*0*7*
AGUILAR DELGADO, JOSÉ	5*6*0*2**
ALMOGERA MACHUCA, JORGE LUIS	4*5*5*1**
ÁLVAREZ GORGOSCHIDSE, JUAN JOSÉ	*4*0*5*7*
BAKALI TAHIRI ORIHUELA, TAHA	2*8*2*4**
BALBOA AYALA, MANEL	5*6*8*5**
BERENGUER CARRIÓN, F. DAVID	*5*6*0*5*
BERJA ALCAIDE, JOSÉ CARLOS	*4*7*2*6*
BERNAL DE LA RUBIA, SERGIO	7*9*4*9**
BEY ROSALES, JOSÉ MANUEL	7*7*4*9**
BOLÍVAR CUENCA, JUAN JOSÉ	*4*8*5*9*
BRAVO GARCÍA, DANIEL	0*8*4*0**
BUENO VICO, FRANCISCO LUIS	*4*6*1*1*
CABEZA ARCAS, FRANCISCO MARIO	7*9*2*6**
CALER MOLINA, RAMÓN	*6*4*9*5*
CÁLIZ MARTÍN, RAFAEL	7*1*0*2**
CAMACHO IBÁÑEZ, JOSÉ MIGUEL	*4*2*0*7*
CASTILLO CHÁVES, A. SÓCRATES	7*7*3*8**
CASTILLO MORENO, JOSÉ LUIS	*4*8*1*8*
CASTILLO ORTEGA, ALBERTO	7*4*2*2**
CERVILLA MARTÍN, ANTONIO JESÚS	*4*2*0*9*
CÉSPEDES SERRANO, ANTONIO	*4*5*0*7*
CIUDAD CARRILLO, LUIS	7*6*5*4**
CLEMENTE COLLADO, JAVIER	*7*7*6*1*
CONTRERAS AMATE, A. MANUEL	2*2*2*6**
CONTRERAS SÁNCHEZ, FERNANDO	*6*6*1*3*
CORNEJO SÁNCHEZ, FRANCISCO LUIS	2*7*5*8**
CORPAS HIDALGO, ALEJANDRO	7*1*4*7**
DE ALARCÓN VALLES, ELISEO	*6*2*9*0*
DE HOCES ARANTAVE, CÉSAR	7*6*4*7**
DE LA CALLE LAMENCA, MANUEL	*5*0*4*4*
DEL CID SOLER MIGUEL, ÁNGEL	2*7*7*6**
DEL MORAL CEBRIÁN, JOSÉ LUIS	*4*7*0*5*
DEL VALLE QUESADA, CARLOS JUAN	2*7*5*6**
DELGADO MOLINA, ANTONIO	7*1*7*9**
EISMAN QUERO, JAVIER	*5*8*7*7*
ESCOBAR CANTÓN, MARIO	7*1*6*6**
ESPINAR LÓPEZ, ANTONIO RAFAEL	*0*0*7*9*
ESTÉVEZ MARTÍN, ALEJANDRO	7*7*7*3**
FELICES MARTÍNEZ, EMILIO JUAN	4*2*8*9**
FERNÁNDEZ CRUZ, RAÚL	*4*7*9*6*
FERNÁNDEZ GÓMEZ, MARÍA	*7*1*4*8*
FERNÁNDEZ MARÍN, ÁNGEL	2*6*7*7**
FERNÁNDEZ OTERO, JAVIER	7*1*8*5**
FUENTES RAMÍREZ, ANTONIO C.	*5*5*0*2*
GALLEGO MUÑOZ, FRANCISCO J.	7*9*1*1**
GÁMEZ BACA, ANTONIO	*6*5*2*4*
GARCÍA CARVALLAL, JAVIER	*3*3*7*2*
GARCÍA GALLEGO, JUAN LUIS	2*0*6*6**

GARCÍA GÓMEZ, MIGUEL ÁNGEL	*4*4*4*3*	PÉREZ RICO, JOSÉ	2*2*4*8**
GARCÍA GONZÁLEZ, RUBÉN	7*6*6*5**	PODADERA DÍAZ, ALFONSO	*4*4*8*2*
GARCÍA JIMÉNEZ, MANUEL	7*6*7*9**	PRIETO ROMERO, ÓSCAR	7*9*1*1**
GARCÍA POZO, IVÁN	*4*2*2*8*	PULPILLO MOLINA, DAVID	*7*4*6*6*
GARCÍA PUENTE, JOSÉ CHRISTIAN	7*6*9*9**	QUILES MAÑAS, ALEJANDRO	*6*5*7*3*
GARCÍA QUERO, JOSÉ LUIS	*6*3*0*0*	RAMÍREZ GALLEGU, LUIS	7*7*6*1**
GARCÍA ROYO, PABLO	7*8*1*9**	RAMÍREZ GIL, FRANCISCO	*5*2*1*7*
GARCÍA VALDIVIA, RAFAEL	*4*6*8*2*	RAMÓN LUQUE, JORGE	3*8*6*2**
GÓMEZ JIMÉNEZ, JOSÉ CARLOS.	*0*0*2*9*	RAMOS GÁMIZ, MIGUEL ÁNGEL	*6*2*9*3*
GONZÁLEZ PALOMINO, F. JAVIER	2*2*4*4**	RAMOS MATAS, JAVIER.	7*1*3*2**
GONZÁLEZ RAMOS, DAVID	5*6*2*9**	RECIO GONZÁLEZ, JUAN MANUEL	*4*4*7*7*
GRANADOS CÓRDOBA, J. GREGORIO	*0*1*9*5*	REY CABALLERO, RAMÓN	5*6*2*4**
GRANADOS DELGADO, SERAFÍN	7*1*3*1**	ROBLEDO GIL, MIGUEL	2*0*8*9**
GRAU PÉREZ, ALBERTO	*8*3*3*7*	RODRÍGUEZ BERENGUER, ABRAHAM	*5*2*2*0*
GUTIÉRREZ ECHEVERRÍA, SARA.	7*1*7*0**	RODRÍGUEZ DOMÍNGUEZ, ISMAEL	1*4*4*3**
HERNÁNDEZ CABELLO, RAÚL	*6*5*1*9*	RODRÍGUEZ MADERO, MONSERRAT	*4*9*4*5*
HIERRO JAPÓN, ÁLVARO	4*0*1*9**	RODRÍGUEZ MTNEZ.-ÚNICA, VÍCTOR	*5*3*3*2*
HURTADO BARBERO, JAVIER	*5*6*5*1*	RODRÍGUEZ RICHTER, MARCOS	8*1*4*4**
IZQUIERDO ÁRIAS, MANUEL	7*6*4*5**	ROERO GUTIÉRREZ, F. JAVIER	*4*9*4*8*
IZQUIERDO REYES, SERGIO	*7*3*1*4*	ROLDÁN ARREBOLA, JUAN MANUEL	1*2*6*3**
JIMÉNEZ CÓRDOBA, FCO. JAVIER	4*1*0*0**	ROMERO MORUNO, TOMÁS	7*6*9*3**
JIMÉNEZ DE HARO, JAIME	*5*3*4*4*	ROMERO PADILLA, CARLOS	*4*9*7*4*
JIMÉNEZ HIGUERAS, JUAN	7*6*7*9**	RUEDA FERNÁNDEZ, JUAN	*4*6*1*8*
JIMÉNEZ REQUENA, JOSÉ MARÍA	*5*2*0*4*	RUIZ ALEJALDRE, SERGIO	2*7*9*2**
JURADO MONTALBÁN, FRANCISCO	2*9*6*2**	RUIZ DE MAIO, FEDERICO EZEQUIEL	*1*0*8*1*
LARA CHICANO MANUEL, FRANCISCO	*0*1*9*2*	RUIZ PÉREZ, JESÚS	2*8*5*0**
LEÓN LÓPEZ, JOSÉ MANUEL	1*4*6*4**	RUIZ ROMERO, CELESTINO	*4*5*8*6*
LÓPEZ FERNÁNDEZ, JOSÉ GINÉS	*4*3*5*9*	SABARIEGO RUS, ANTONIO	7*1*2*0**
LÓPEZ FERNÁNDEZ, SANTIAGO	4*3*4*2**	SABORIDO BENÍTEZ, JUAN MANUEL	7*0*2*2**
LÓPEZ GARCÍA, EDUARDO	*5*7*6*2*	SÁNCHEZ DE LA ROSA, JESÚS	*4*5*9*0*
LÓPEZ GARCÍA, JUAN MANUEL	3*0*6*2**	SÁNCHEZ PEÑA, FERNANDO	7*9*3*8**
LÓPEZ PRIETO, RAMSÉS	*5*2*1*5*	SÁNCHEZ PÉREZ, ANA Mª	*6*3*7*5*
LORENZO ORTEGA, CARMEN Mª	7*7*8*3**	SANTOS PÁRRAGA, JOSÉ MANUEL	7*1*0*4**
LOZANO GÓMEZ, MANUEL	*5*7*0*8*	SILVA SILVA, JAVIER	*4*6*5*8*
LUCAS LUCAS, VÍCTOR	7*1*9*5**	SOBRINO ORTIZ, SERGIO	*5*0*8*7*
LUNA RACERO, JUAN ANTONIO	*4*8*7*2*	SUÁREZ RAMOS, DAVID	2*7*6*1**
MADERO ESPARRAGOSO, ARTURO J.	7*9*4*1**	SUSO MARTÍNEZ, ANDRÉS	*5*5*7*7*
MARTÍN CASTILLO, MIGUEL	7*1*7*1**	TORRES PERÉZ, PILAR	7*3*9*2**
MARTÍN MOLEÓN, GUILLERMO J.	*6*5*9*6*	VALDIVIA CUBERO, PEDRO J.	*6*7*3*2*
MARTÍN PÉREZ, CRISTINA Mª	*4*8*7*1*	VALENZUELA MOLINA, SALVADOR	*5*2*8*5*
MARTÍNEZ YÉLAMOS, MARÍA JOSÉ	4*6*1*0**	VARÓN BARRANCO, MIGUEL	4*0*0*9**
MATAS HIDALGO, ANTONIO MANUEL	*7*5*6*6*	VÁZQUEZ CAMPOS, JUAN MANUEL	4*5*1*8**
MONTES MEDINA, FRANCISCO	2*9*7*9**	VÁZQUEZ CÓRDOBA, JUAN CARLOS	*0*0*1*1*
MONTILLA SERRANO, ÁNGELA	*5*3*8*7*	VERA VERA, FRANCISCO JAVIER	7*8*6*8**
MORATAALLA ARANDA, CARLOS	7*1*0*0**	VÍLCHEZ JÁIMEZ, RAMÓN	*5*1*7*4*
MORENO LIÉBANA, RAFAEL	*4*6*6*2*	WAMBA BEJARANO, ISABEL	*8*5*2*4*
MORILLA RUBIO, JESÚS	4*0*6*9**	ZUHEROS REY, FELIPE	7*9*0*7**
MUÑOZ AGUILAR, JUAN ANTONIO	*2*8*9*8*		
MUÑOZ BERNIER, RAÚL	3*9*9*7**		
MUÑOZ MADERO, DANIEL	*3*3*7*7*		
NIETO BASCÓN, JOSÉ GENARO	*0*5*5*6*		
ORTEGA ANTAKI, JOSÉ MANUEL	7*8*1*6**		
ORTEGA REGUERO, ANTONIO M.	7*4*8*4**		
ORTIZ GÁMIZ, VÍCTOR MANUEL	*5*5*2*3*		
PADILLA GARCÍA, CARMEN Mª	7*3*2*2**		
PAJUELO MANGAS, MIGUEL ÁNGEL	2*3*3*8**		
PEDRAZA PORTILLO, MANUEL	*4*8*7*0*		
PEINADO CEPEDELLO, JOSÉ M.	*0*8*9*5*		
PÉREZ CONTRERAS, ISAAC	7*4*8*2**		
PÉREZ GONZÁLEZ, JUAN	*5*5*6*9*		
PÉREZ MARTÍN, RAÚL	7*7*1*6**		
		EXCLUIDOS/AS:	
		<u>APELLIDOS Y NOMBRE</u>	<u>MOTIVO</u>
		<u>DNI</u>	<u>EXCLUSIÓN</u>
		ÁLVAREZ DÍAZ, J.	4*2*5*2*
		CARVAJAL ELIZALDE, E.	*8*6*8*3*
		CASTILLO VALDIVIA, F.	7*6*2*3**
		DE MIGUEL FERNÁNDEZ, D.	*6*4*1*7*
		DÍAZ ESPIGARES, R.A.J.	*6*2*7*3*
		GONZÁLEZ VALADEZ, R. M.	*7*9*1*7*
		NAVAJAS SÁNCHEZ, J.	7*1*4*7**
		PAISANO PÉREZ, J.M.	*3*6*1*7*
		SUBIRES ALMODÓVAR, J.	7*4*7*2**
		VERLEYSSEN REVUELTA,	
			D-CC -C 1-CO - T
			CO
			CC - C1 - CO -T
			C 1
			CO
			CO
			CC - CO
			CO
			CO

JUAN M. *9*1*0*2* CO
VÍLCHEZ MARÍN, P. 7*6*5*0** CO

SEGUNDO: Nombrar a las personas integrantes del Tribunal Calificador, que estará formado por los siguientes miembros:

Presidente: Juan Mellado Romero. Jefe RRHH Ayto. de Loja

Suplente: David Castillo Sánchez. Jefe bomberos Ayto. Loja

Vocales: Javier Fernández Zenni. Bombero Ayto. Loja

Suplente: Alberto Ochoa Moya. Bombero Ayto. Loja
Ignacio Vidal Sánchez. Bombero Ayto. Granada

Suplente: Juan Antonio García López. Bombero Ayto. Loja

Olga Reyes Morales. Administrativa Ayto. Loja.

Secretaria: Inmaculada Restoy Martín. Adtva. Ayto. Loja.

Suplente: María José Román Jiménez. Adtva. Ayto. Loja.

TERCERO: Se convoca a las personas aspirantes admitidas a las cuatro plazas de Bombero/a-Conductor/a, al primer ejercicio de conocimientos teóricos de la fase de oposición, previsto en la base Séptima, el día 4 de junio, a las 11:00 horas, en el Pabellón Multiusos "Alfeia", sito en calle Tierno Galván, s/n, Loja (Granada).

Lo que se publica para general conocimiento, a los efectos oportunos en Loja, 22 de mayo de 2019.-La Tte. Alcalde Delegada de Recursos Humanos, fdo.: Inmaculada Ruiz Cobos.

NÚMERO 2.649

AYUNTAMIENTO DE LOJA (Granada)

Listado definitivo admitidos/as-excluidos/as una plaza Bombero/a Conductor/a consolidación

EDICTO

Con fecha 22 de mayo de 2019, por esta Tenencia de Alcaldía de Recursos Humanos, se ha dictado la siguiente:

RESOLUCIÓN DE TENENCIA DE ALCALDÍA.

Con fecha 23 de abril de 2019, por resolución de Alcaldía, se aprobaron y publicaron las listas provisionales de admitidos/as y excluidos/as, para la provisión de una plaza vacante de Bombero/a-Conductor/a en la plantilla de funcionarios/as de este Excmo. Ayuntamiento de Loja, sujeta al procedimiento extraordinario de consolidación de empleo temporal previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Estatuto Básico del Empleado Público; cuyas bases fueron publicadas íntegramente en el B.O.P. de Granada número 37, de 25 de febrero de 2019.

De conformidad con las bases de la convocatoria y de conformidad con el artículo 20 del Real Decreto 364/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento General de ingreso de Personal al Servicio de

la Administración General del Estado y de Provisión de Puestos de Trabajo y Promoción Profesional de los Funcionarios Civiles de la Administración General del Estado, y del artículo 21.1, letra h) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local, procede la aprobación de la lista definitiva de admitidos/as-excluidos/as. A la vista de lo anterior, esta Tenencia de Alcaldía resuelve:

PRIMERO: Declarar aprobada la lista definitiva de personas aspirantes admitidas/excluidas para la provisión de una plaza de Bombero/a-Conductor/a vacante en la plantilla de funcionarios/as del Excmo. Ayuntamiento de Loja, sujeta al procedimiento extraordinario de consolidación de empleo temporal previsto en la Disposición Transitoria Cuarta del Estatuto Básico del Empleado Público.

- ADMITIDOS/AS:

APELLIDOS Y NOMBRE	DNI
CONTRERAS SÁNCHEZ, FERNANDO	**26*1*3*
MOLINA MOLINA, J. MANUEL	74**76***
MONTILLA SERRANO, A. MARÍA	4**3*8*7*

- EXCLUIDOS/AS: NO HAY.

SEGUNDO: Nombrar a las personas integrantes del Tribunal Calificador, que estará formado por los siguientes miembros:

Presidente: Juan Mellado Romero. Jefe RR.HH. Ayto. de Loja.

Suplente: Rafael Cuevas Valenzuela. Secretario General acctal. Ayto. de Loja.

Vocales: David Castillo Sánchez. Jefe Bombero Ayto. Loja.

Suplente: Alberto Ochoa Moya. Bombero Ayto. Loja.
Ignacio Vidal Sánchez. Bombero Ayto. Granada.

Suplente: Javier Fernández Zenni. Bombero Ayto. Loja.

Encarnación Ocaña Hernández. T.A.G. Ayto. Loja.

Suplente: Olga Reyes Morales. Adva. Ayto. Loja.

Secretaria: M^a José Román Jiménez. Adva. Ayto. Loja.

Suplente: Inmaculada Restoy Martín. Adva. Ayto. Loja.

TERCERO: Se convoca a las personas aspirantes admitidas al primer ejercicio de la fase de oposición: conocimientos teóricos, previsto en la base Séptima, el día 4 de junio, a las 12:30 horas, en el Pabellón Multiusos "Alfeia", sito en calle Tierno Galván, s/n, Loja (Granada).

Lo que se publica para general conocimiento, a los efectos oportunos, en Loja, 22 de mayo de 2019.-La Tte. Alcalde Delegada de Recursos Humanos, fdo.: Inmaculada Ruiz Cobos.

NÚMERO 2.521

AYUNTAMIENTO DE PAMPANEIRA (Granada)

Aprobación definitiva del presupuesto para 2019

EDICTO

D Ángel Pérez Rodríguez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pampaneira (Granada),

HACE SABER: De conformidad con los artículos 112.3 de la Ley 7/85 de 2 de abril, 169.3 del R.D. Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, y 127 del R.D. Legislativo 781/86, de 18 de abril, y habida cuenta que la Corporación, en sesión celebrada el día 2 de abril de 2019, adoptó acuerdo de aprobación inicial del presupuesto general de la entidad para 2019, así como la plantilla de personal, bases de ejecución y demás documentos que lo integran, y no habiéndose producido reclamaciones contra el acuerdo aprobatorio inicial del presupuesto general de la entidad de fecha, se hace público lo siguiente:

I) RESUMEN DEL PRESUPUESTO DE LA CORPORACIÓN PARA 2019

ESTADO DE INGRESOS

A) Operaciones Corrientes:

Capítulo 1. Impuestos indirectos	154.662,95
Capítulo 2. Impuestos directos	8.500,00
Capítulo 3. Tasas y otros ingresos	80.617,12
Capítulo 4. Transferencias corrientes	412.162,83
Capítulo 5. Ingresos patrimoniales	18.921,78
B) Operaciones de Capital	
Capítulo 7. Transferencias de capital	214.584,36
Capítulo 9. Pasivos financieros	
Total presupuesto de Ingresos	889.449,04

ESTADO DE GASTOS

A) Operaciones corrientes:

Capítulo 1. Gastos de personal	255.792,75
Capítulo 2. Gastos de bienes corrientes y servicios	121.909,24
Capítulo 3. Gastos financieros	
Capítulo 4. Transferencias corrientes	185.779,83
B) Operaciones de Capital	
Capítulo 6. Inversiones reales	257.323,57
Capítulo 7. Transferencias de capital	61.000,00
Capítulo 9. Pasivos financieros	7.643,65
Total Presupuesto de Gastos	889.449,04

II) PLANTILLA MUNICIPAL 2017

A) Plazas de funcionarios

1. Con habilitación Nacional

1.1. Secretaría-Intervención, 1 plaza

1.2. Auxiliar Administrativo, grupo D, 1 plaza, vacante

1.3. Técnico urbanismo (vacante)

B) Personal Laboral Fijo

1. Auxiliar Administrativo, 1 plaza

C) Personal Laboral Indefinido

1. Auxiliar Administrativo

2. Peón servicios múltiples

D) Altos Cargos

Alcalde-Presidente, dedicación completa.

Quedando incluida la oferta de empleo correspondiente al ejercicio 2019 para la selección del personal funcionario municipal.

Según lo dispuesto en el art. 171 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, R.D. Legislativo 2/2.004, de 5 de marzo, se podrá interponer directamente contra el referenciado presupuesto, recurso

contencioso-administrativo en el plazo de dos meses a contar a partir del día siguiente al de la publicación del presente anuncio en el B.O.P.

Pampaneira, 17 de mayo de 2019.-El Alcalde-Presidente, fdo.: Ángel Pérez Rodríguez.

NÚMERO 2.512

ENTIDAD LOCAL AUTÓNOMA DE VENTAS DE ZAFARRAYA (Granada)

Aprobación inicial del expediente de suplemento de crédito por el RLTGG

EDICTO

D. Victoriano Damián Crespo Moreno, Presidente de la Entidad Local Autónoma de Ventas de Zafarraya (Granada),

HAGO SABER:

Acuerdo del Junta Vecinal de la Entidad Local Autónoma Ventas de Zafarraya por el que se aprueba inicialmente el expediente de modificación de créditos nº 347/2019 del Presupuesto en vigor, en la modalidad de Suplemento de crédito financiado con cargo al Remanente líquido de Tesorería.

El Pleno de esta Entidad Local Autónoma, en sesión ordinaria celebrada el día 07/05/2019, acordó la aprobación inicial del expediente de Suplemento de crédito, financiado con cargo al Remanente líquido de tesorería, como sigue a continuación:

Aprobado inicialmente el expediente de Suplemento de crédito financiado con cargo al remanente líquido de tesorería para gastos generales (RLTGG), por Acuerdo del Pleno de fecha 07/05/2019, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 169.1 por remisión del 177.2 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se somete a información pública por el plazo de quince días, a contar desde el día siguiente al de publicación del presente anuncio en este Boletín Oficial de la Provincia.

Durante dicho plazo podrá ser examinado por cualquier interesado en las dependencias municipales para que se formulen las alegaciones que se estimen pertinentes. Asimismo, estará a disposición de los interesados en la sede electrónica de esta Entidad Local Autónoma. [<http://ventasdezafarraya.sedelectronica.es>].

Si transcurrido dicho plazo no se hubiesen presentado alegaciones, se considerará aprobado definitivamente dicho Acuerdo.

Ventas de Zafarraya, 17 de mayo de 2019.-El Presidente, fdo.: Victoriano Damián Crespo Moreno.

NÚMERO 2.530

COMUNIDAD DE REGANTES "ACEQUIA ESCÚZAR - LAS TORRES"*Confeccionado el padrón comprensivo de los recibos de la comunidad de regantes***EDICTO**

Se hace saber a todos los partícipes y usuarios de esta comunidad de regantes, que se haya confeccionado el padrón comprensivo de los recibos de la comunidad de regantes que tiene que pagar cada partícipe o usuario, de conformidad con la "Derrama para el ejercicio 2019", aprobada en la junta general ordinaria de fecha 26 de abril de 2019 que aprobó en su Punto Tercero del Orden del Día una derrama de 10,00 euros por marjal para gastos generales de mantenimiento y conservación de la comunidad de regantes previstos para el ejercicio 2019.

El padrón comprensivo de la totalidad de los recibos que tiene que pagar cada partícipe o usuario, se encuentra expuesto al público en la oficina de la Comunidad, sita en calle Portillo de Granada, s/n, C.P.: 18564, de la localidad de Colomera (Granada), por plazo de un mes a contar desde la publicación de este edicto, teniendo el presente ANUNCIO DE COBRANZA el carácter de notificación a los obligado al pago, de conformidad con lo establecido en el artículo 24 del Real Decreto 939/2005, de 29 de julio por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación.

El Pago de los recibos se efectuará mediante ingreso en efectivo con la carta de pago que emite la comunidad, o transferencia bancaria en los siguientes números de cuenta: ES60 3023 0026 5702 6002 6703, que la comunidad tiene abierta en Caja Rural de Granada, en la oficina sita en calle Juan Alonso Rivas, núm. 38 de la localidad de Colomera (Granada), o a través de cualquiera de sus sucursales, en días laborables de 08:30 a 14:00 horas. O bien, en ES41 2038 3636 3660 0010 5483, que la comunidad tiene abierta en el banco Bankia, en la oficina sita en calle Madrid, núm. 10 de la localidad de Benalúa de las Villas (Granada), o a través de cualquiera de sus sucursales, en días laborables de 08:30 a 14:00 horas.

El plazo de ingreso en periodo voluntario será de dos meses y abarca desde el día 17 de junio de 2019 hasta el día 16 de agosto de 2018. Se advierte que transcurrido el plazo de ingreso en periodo voluntario, se abre automáticamente el periodo ejecutivo, y será exigido el pago de los recibos mediante el Convenio de Delegación para la Gestión Recaudatoria, acordado entre la comunidad y la Excm. Diputación Provincial de Granada el 30 de octubre del 2015.

Lo que se hace saber públicamente para el general conocimiento de los interesados.

NÚMERO 2.568

COMUNIDAD DE REGANTES ACEQUIA ESCÚZAR-LAS TORRES*Exposición al público de la nueva ordenanza y reglamentos***EDICTO**

Se hace saber a todos los partícipes y usuarios de esta comunidad de regantes, que en la junta general celebrada el 26 de abril de 2019, en su punto tercero, se aprobaron por unanimidad las Nuevas Ordenanzas y Reglamentos que regirán la fusión de la comunidad de regantes de Escúzar-Las Torres y la del Ventorro.

De igual forma se hace saber que se abre un plazo de 30 días naturales de exposición al público de dichas Ordenanzas en las oficinas de la Comunidad de Regantes para la presentación de alegaciones si proceden. Dicho plazo finalizará el 5 de julio de 2019.

Una vez pasado dicho plazo y subsanadas las posibles alegaciones presentadas se elevarán a definitivos.

Lo que se hace saber públicamente para el general conocimiento de los interesados.

NÚMERO 2.569

COMUNIDAD DE REGANTES ACEQUIA EL VENTORRO*Exposición al público de la nueva ordenanza y reglamentos***EDICTO**

Se hace saber, a todos los partícipes y usuarios de esta comunidad de regantes, que en la Junta General celebrada el 30 de abril de 2019, en su punto tercero, se aprobaron por unanimidad las Nuevas Ordenanzas y Reglamentos que regirán la fusión de la comunidad de regantes de Escúzar-Las Torres y la del Ventorro.

De igual forma se hace saber que se abre un plazo de 30 días naturales de exposición al público de dichas Ordenanzas en las oficinas de la Comunidad de Regantes para la presentación de alegaciones si proceden. Dicho plazo finalizará el 5 de julio de 2019.

Una vez pasado dicho plazo y subsanadas las posibles alegaciones presentadas se elevarán a definitivos.

Lo que se hace saber públicamente para el general conocimiento de los interesados. ■