

ENCINAS REALES 2019-2024



Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Córdoba, enero de 2019

Arquitecto:

Manuel Aparicio Sánchez

Promotores:



Ayuntamiento de Encinas Reales



Diputación
de Córdoba

Departamento de Vivienda

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	4
1.1 Antecedentes	5
1.2 Marco legislativo	5
1.3 Objetivo	5
1.4 Estructura	6
1.5 Contenido	6
2. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO	7
2.1 Análisis de la población y la demanda residencial	8
2.2 Análisis del parque de viviendas del municipio	17
2.3 Análisis de la incidencia del planeamiento urbanístico	24
2.4 Recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda	33
3. OBJETIVOS	36
4. ESTRATEGIAS	39
4.1 Estrategia de acceso a la vivienda	40
4.2 Estrategia de uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial	41
4.3 Estrategia de información y asistencia a la ciudadanía	42
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	44
5.1 Memoria justificativa de actuaciones previstas	45
5.2 Vigencia y revisión del PMVS	65
5.3 Evaluación económico-financiera del Plan	65
5.4 Gestión y evaluación del PMVS	65
6. PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA	66
6.1 Resultados de la encuesta	71
7. PLANOS	78

1. INTRODUCCIÓN

1. INTRODUCCION

1.1 ANTECEDENTES

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales se redacta por la Diputación Provincial de Córdoba, a través del Departamento de Vivienda de la Delegación de Cooperación con los Municipios y Carreteras, por encomienda expresa por parte del Ayuntamiento de Encinas Reales.

El Equipo Redactor del presente documento está compuesto por:

D. Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

D^a Julia Rosales Garcia, Arquitecta

D^a Virginia Vigo Calle, Arquitecta

Han colaborado en su redacción:

D^a María Dolores Guerrero Romero, Arquitecta Municipal del Ayuntamiento de Encinas Reales

D. Manolo Hurtado París, Arquitecto Técnico Municipal del Ayuntamiento de Encinas Reales

D. Miguel Ángel Nuñez Pedrosa, Arquitecto Municipal del Ayuntamiento de Encinas Reales

D^a Cristina Ramírez Sánchez, Estadística del Ayuntamiento de Encinas Reales

La Dirección y Coordinación del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido realizada por el Departamento de Vivienda de la Diputación de Córdoba, a través de D. José Luis Nicolau Franco, Jefe del Departamento y de D^a. María José Porres Oliva, Responsable

Técnica de Planes Municipales de Vivienda y Suelo del citado Departamento.

1.2 MARCO LEGISLATIVO

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan a los Ayuntamientos 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.

1.3 OBJETIVO

El objetivo del presente plan PMVS es cuantificar e identificar la necesidad de vivienda en el municipio de Encinas Reales; una vez identificadas se articulan las medidas necesarias para responder a dicha demanda mediante el desarrollo de proyectos, presupuestos y programas de actuaciones que se ajusten a una programación establecida previamente. Estas actuaciones se plantean de forma coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

Para desarrollar este objetivo mediante el PMVS previamente se realizará un estudio y análisis de la demanda de vivienda y su variabilidad, distribución geográfica en el municipio, disponibilidad de viviendas vacías, de suelo, etc. 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.

El proceso de desarrollo del PMVS ha estado acompañado con un Plan de Comunicación y Participación ciudadana, que han aportado datos reales de las necesidades y demanda de vivienda.

1.4 ESTRUCTURA

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se aborda desde una triple perspectiva:

- Analítica: Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo.
- Estratégica: Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias.
- Programática: Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo: Financiación, seguimiento y evaluación del Plan.

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS debe estar acompañado de un Plan de Comunicación y Participación que posibilite la participación de la ciudadanía y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.). Como se ha indicado en el objetivo.

1.5 CONTENIDO

El PMVS debe al menos abordar los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda vigente. Se estructurará en tres bloques:

- Información y diagnóstico. En este bloque se realiza el trabajo analítico para la obtención de información que reflejará la necesidad de vivienda, la oferta existente en el municipio y el estado de conservación y necesidad de rehabilitación.
- Definición de objetivos. En el que se definen las líneas marcadas y las estrategias que el Ayuntamiento considera conveniente desarrollar para satisfacer la demanda, pudiéndose apoyar en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda, y en la propia capacidad de generación de propuestas que tenga el ayuntamiento.
- Estrategias y programa de actuación. Este bloque contendrá la memoria que defina las actuaciones a llevar a cabo, separando las materias de acceso a la vivienda, rehabilitación y renovación edificatoria e información y recomendaciones a los ciudadanos.

La tarea de toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes y subsiguiente formulación de propuestas, ha de abordarse contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía, de forma que el Plan pueda construirse desde el inicio colectivamente.

2. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2. DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

2.1 ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL



LA POBLACIÓN

El Municipio de Encinas Reales tiene una población de 2.324 habitantes (Fuente INE Padrón Municipal 2016). Esta población se asienta fundamentalmente en los núcleos de Encinas Reales y Vadofresno. La población del núcleo de Encinas Reales es de 2.231 habitantes (95,9 %) y la de Vadofresno es de 93 (4,1 %), estando solamente el 1,2 % de la población asentada en diseminados como Zurreón y Venta del Río Anzur.



Figura 1: Total habitantes en el municipio. Fuente: INE Padrón Municipal 2016

Encinas Reales tiene una densidad de población de 68,15 habitantes por kilómetro cuadrado, algo inferior a la media de la comarca de la Subbética pero muy superior a la de la provincia de Córdoba (23,85 hab/km²). El umbral de población que se considera adecuado para el mantenimiento de una determinada área es de entre 20/23 hab./km².

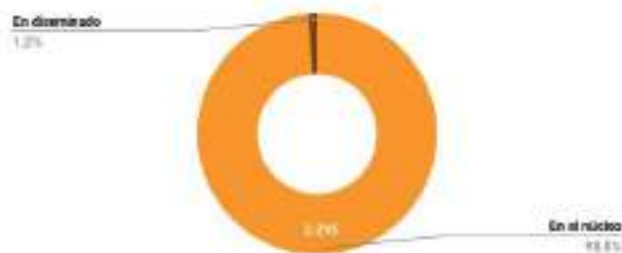


Figura 2:
Población residente en núcleos de población y en diseminados. Fuente: IECA. Padrón Municipal 2016

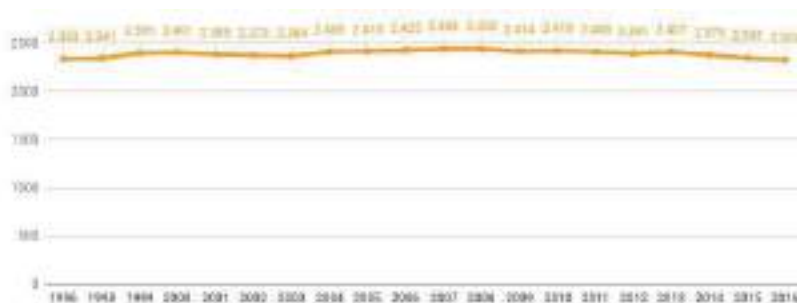


Figura 3: Evolución de la población 1996-2016. Fuente: IECA Padrón Municipal

La población de Encinas Reales ha venido sufriendo un descenso continuado en la última década, pasando de 2.425 habitantes que tenía en el año 2006 a los 2.324 en el 2016. Este decrecimiento de la población no es generalizado en la Comarca de la Subbética donde el número de habitantes se ha mantenido llegando incluso a aumentar en los años 2010/2011.

La disminución de población en municipios de tamaño medio, como es el caso del de Encinas Reales, se debe fundamentalmente al éxodo hacia municipios de mayor tamaño como Lucena, Puente Genil, Cabra o Priego de Córdoba, incluso hacia algunos Municipios

de la Costa Malagueña. Y ello debido a la fuerte crisis económica que ha afectado a toda la comarca, lo que se traduce en un alto porcentaje de personas en situación laboral de parados (24,6 %) que abandonan el municipio en busca de oportunidades de trabajo en los núcleos de mayor población. También contribuye al decrecimiento de la población el que los jóvenes busquen núcleos de población con mejores y más variados servicios.

Otro factor importante a tener en cuenta es el envejecimiento de la población, con un alto número de personas mayores de 65 años (455 personas) que alcanza el 19,58 % de la población total.

La natalidad es muy baja lo que contribuye también a que la Tasa de Crecimiento Demográfico haya sido negativa desde el año 2014, estando en el año 2016 en el -3,21 %. La población menor de 5 años no sobrepasa el 3,4 % de la población total.

El tamaño medio del hogar también ha experimentado un descenso a lo largo de las dos últimas décadas, situándose en el año 2011 en 2,61 personas por vivienda.

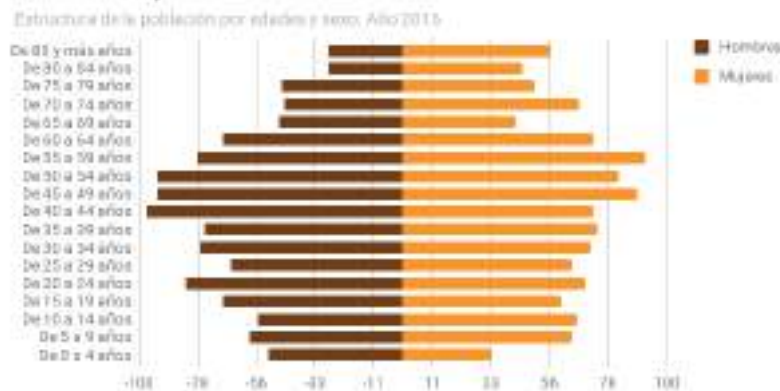


Figura 4: Pirámide de población. Fuente: IECA Padrón Municipal 2016

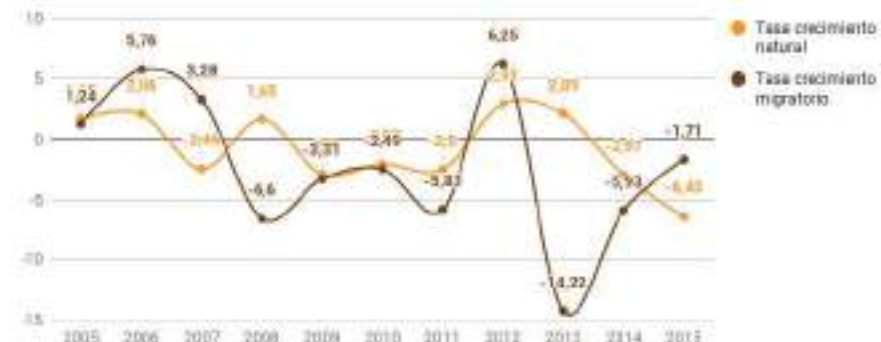


Figura 7: Componentes del crecimiento demográfico. 2005-2015. Fuente: IECA

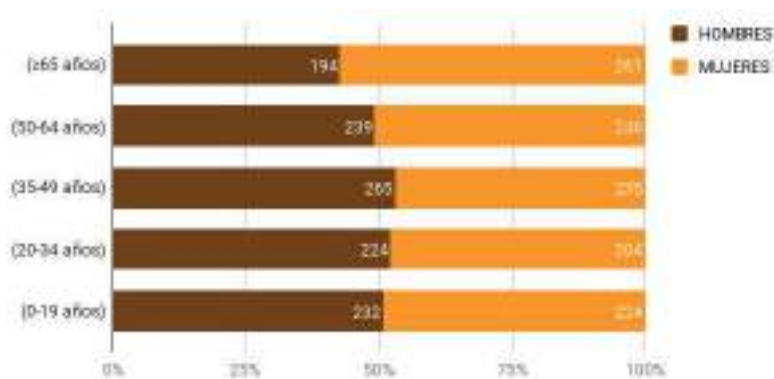


Figura 5: Población por grupo de edad y sexo. Fuente: IECA Padrón Municipal 2016

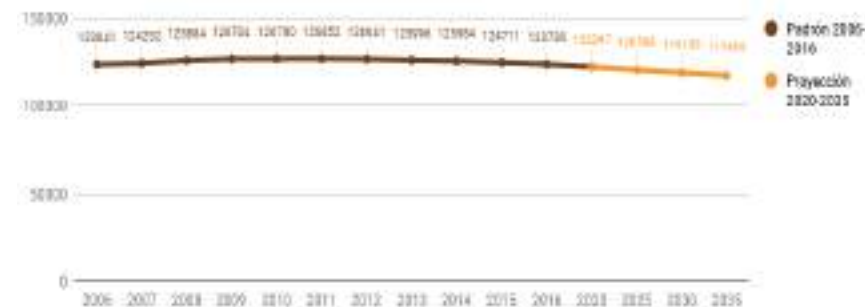


Figura 8: Proyección de la Población 2020-2035, Comarca de la Subbética. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

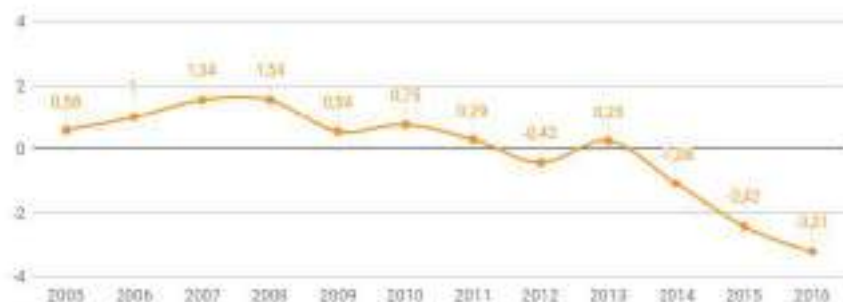


Figura 6: Tasa de crecimiento demográfico (%) 2005-2016 (Base 2000). Fuente: IECA

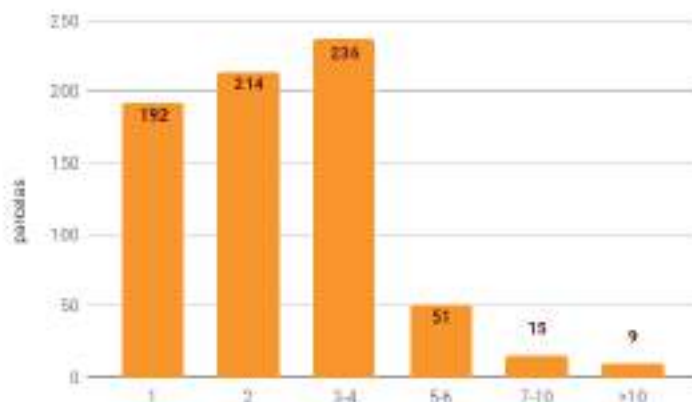


Figura 9: Población residente por parcela catastral. Fuente: Catastro Urbano y Padrón Municipal 2016

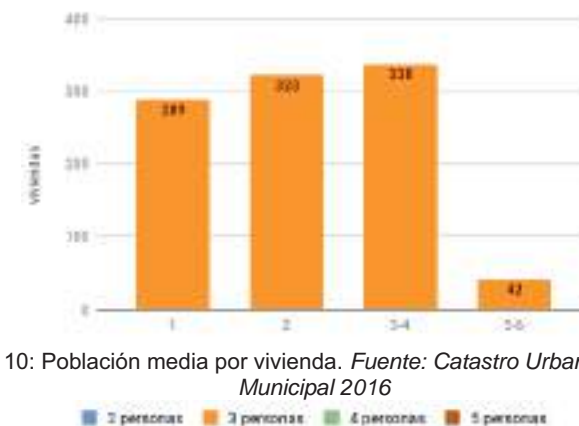


Figura 10: Población media por vivienda. Fuente: Catastro Urbano y Padrón Municipal 2016



Figura 11: Hogares según su tamaño. Fuente: INE. Censo 2011

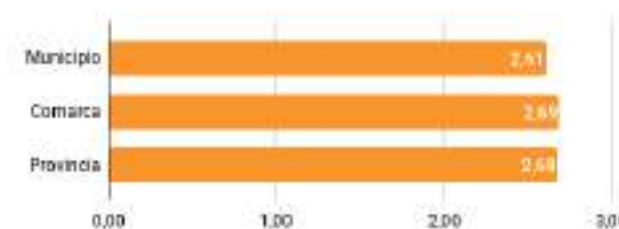


Figura 12: Tamaño medio del hogar (número de personas). Fuente: INE. Censo 2011

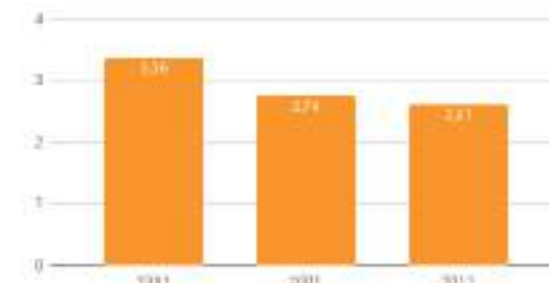


Figura 13: Evolución del tamaño medio del hogar. Fuente: INE. Censos 1991, 2001 y 2011

LA ACTIVIDAD ECONÓMICA

El sector primario de este municipio lo integran fundamentalmente dos actividades: la agricultura y con menos importancia la ganadería. Este sector sigue presentando una enorme importancia en Encinas Reales y en el resto de la Subbética.

Las tierras labradas en Encinas Reales suponen el 78 % del total, de las cuales el 75 % corresponde al cultivo del olivar de almazara, principal fuente de actividad agrícola del municipio. El olivar define el paisaje agrícola de Encinas Reales. El tamaño medio de la explotación agrícola es de 5.38 Ha. Se aprecia una tendencia hacia el minifundio.

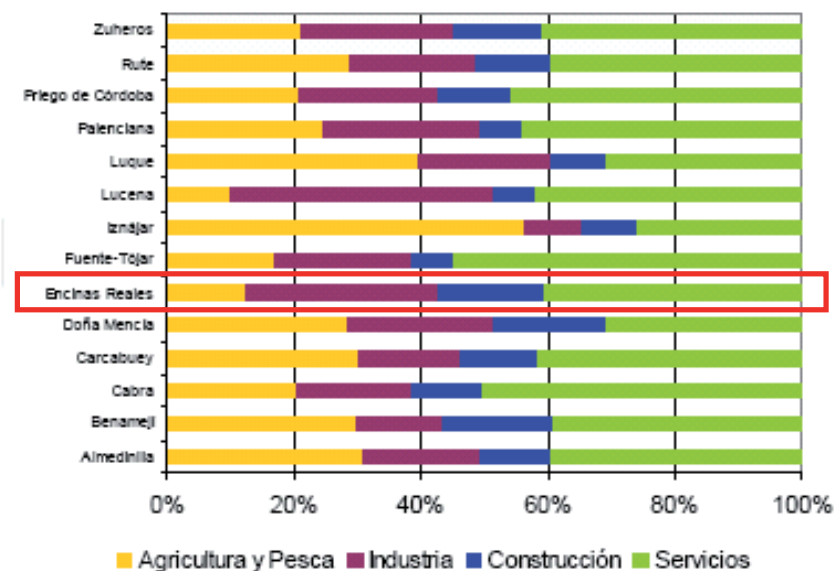


Figura 14: Población ocupada por sectores económicos. Fuente: Situación económica mancomunidad de la subbética. Censo 2011

Por otro lado, observamos que el sector secundario presenta una gran importancia en el municipio, de manera similar al que representa en la comarca.

Las actividades con mayor peso dentro del sector secundario son la construcción y la industria manufacturera.

La construcción ha caído en la última década como consecuencia de la crisis inmobiliaria. Debido a la proximidad de Encinas Reales a la costa mediterránea eran muchas las empresas de construcción que desarrollaban su actividad en Málaga, Cádiz y en el resto de la provincia.

La industria manufacturera está presente en Encinas Reales en varias actividades. Las principales son la producción de aceite de oliva, la textil y la transformación de carnes y de productos avícolas.



Figura 15: Número de personas según su situación laboral. Fuente: INE. Censo 2011

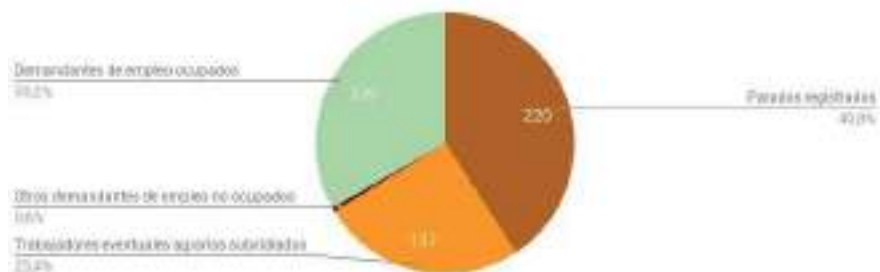


Figura 16: Demandante de empleo según su clasificación. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía 2016

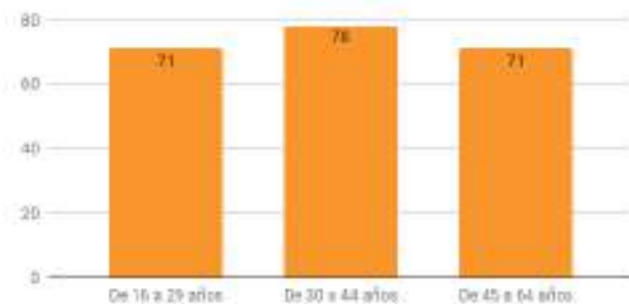


Figura 17: Paro registrado por edad. Fuente: IECA a partir de datos de SPEE y SAE 2016



Figura 18: Evolución de la Renta Neta declarada anual en el periodo 2005-2014. Fuente: Agencia Tributaria



LA DEMANDA RESIDENCIAL

Un indicador que puede ayudar a establecer la demanda de viviendas para los próximos años es la evolución de las transacciones inmobiliarias. Si se analiza el período comprendido entre los años 2006 y 2016 se observa como el número de transacciones ha descendido de las 26 operaciones llevadas a cabo en el 2006 a las 9 operaciones del 2016, con mínimos de 5 transacciones en los años 2011 y 2013.

Esta disminución se debe fundamentalmente a dos factores: la crisis económica y la pérdida de población del municipio. Con la llegada de la crisis, económica entre el año 2007 y 2008, se comprueba como el número de venta de viviendas cae en picado desde las 25 a las 6 transacciones del año 2009. Y esto ocurre porque el esfuerzo económico que una familia debe llevar a cabo para la adquisición de una vivienda está en función de la renta de la misma, y ante una situación de crisis los posibles compradores desisten de embarcarse en la adquisición de una vivienda, que siendo un bien de primera necesidad, les hipotecaría a largo plazo con una incertidumbre fundada sobre el mantenimiento de renta. Si a esto sumamos la pérdida de población joven, principal demandante de vivienda, debido a la migración hacia otros municipios con mayores oportunidades se explica claramente el descenso en la demanda residencial.

Otro indicador de la demanda residencial es el número de licencias de obras mayores que se han solicitado en los últimos 10 años. Según los datos que figuran en el registro del Ayuntamiento solo se han solicitado 18 licencias.

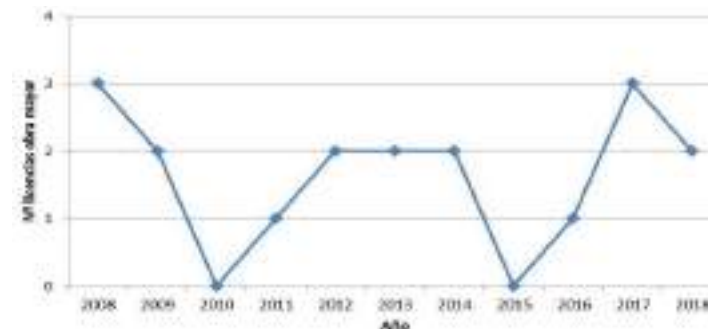


Figura 19: Número de licencias de obra mayor. Fuente: Ayto. Encinas Reales)

El número de solares existentes en el núcleo también nos sirve para determinar la demanda residencial. Podemos comprobar como con el boom inmobiliario el número de solares disponibles se disparó de los 92 existentes en los años 2006, 2007 y 2008, a los más de 209 que llegó a haber en el 2013. Actualmente el número de solares se mantiene en los 191 y ese parece ser el número de solares para los próximos años.

El Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en mayo del 2018, cuenta solo con 4 inscripciones, de las cuales, 3 siguen activas y 1 caducada, lo que denota que la demanda de VPO es bastante baja.



Figura 20: Número de familias en situación de riesgo de exclusión social. Fuente: Bienestar Social. Año 2018

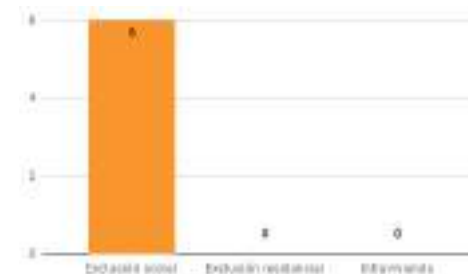


Figura 21: Hogares según el tipo de riesgo de exclusión social. Fuente: Bienestar Social. Año 2018

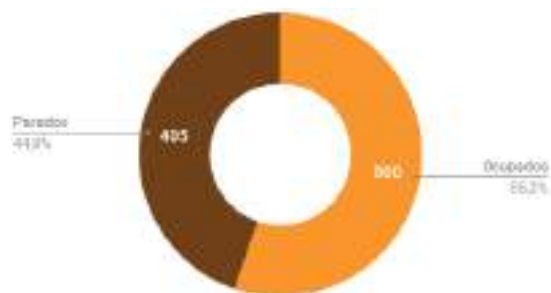


Figura 22: Número de hogares según situación laboral de sus miembros. Fuente: INE. Censo 2011

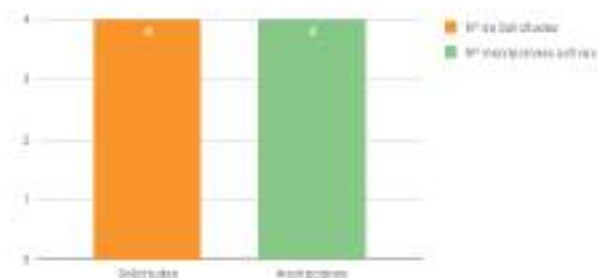


Figura 23: Solicitud y estado de las inscripciones en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Mayo 2018

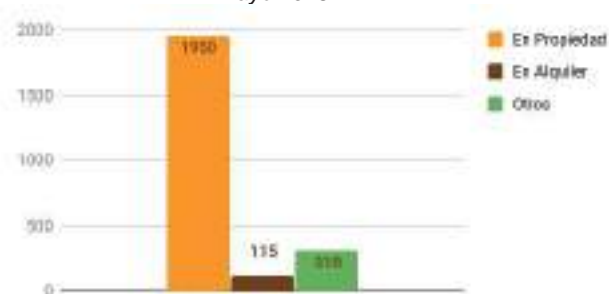


Figura 24: Población según régimen de tenencia de la vivienda. Fuente: INE. Censo 2011

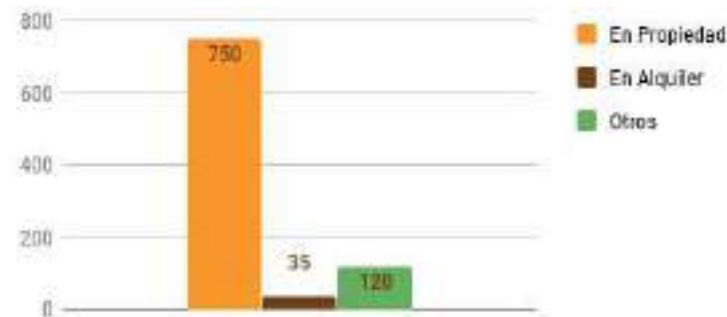


Figura 25: Número de hogares según régimen de tenencia de la vivienda. Fuente: INE. Censo 2011

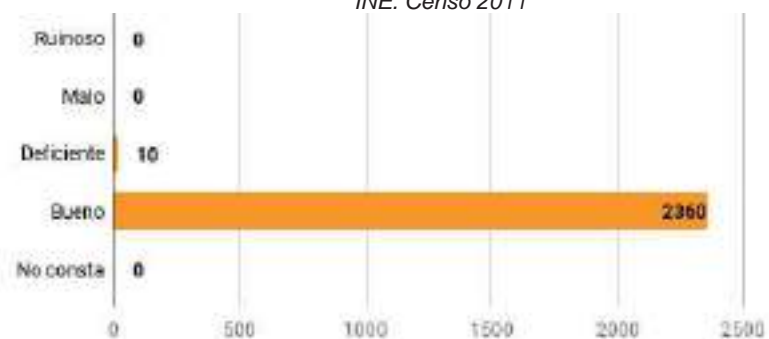


Figura 26: Población según el estado del edificio de residencia. Fuente: INE. Censo 2011

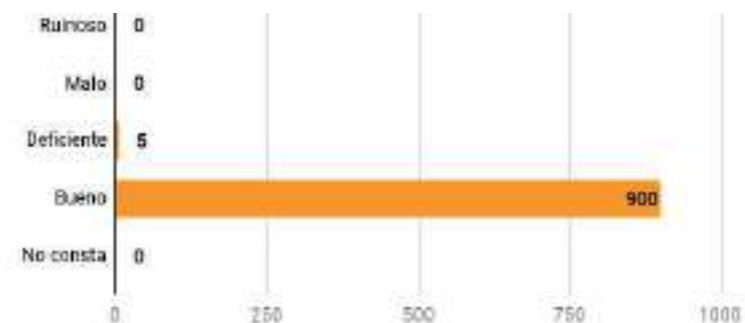


Figura 27: Número de hogares según el estado del edificio de residencia. Fuente: INE. Censo 2011

CONCLUSIONES / OBJETIVOS

La población de Encinas Reales, a corto y medio plazo, no parece que vaya a aumentar, más bien al contrario disminuirá por la baja natalidad y el envejecimiento de sus habitantes, lo que lo corrobora un índice negativo de tasa de crecimiento y un alto porcentaje de población mayor de 65 años. La emigración de la población joven también favorece la pérdida de población para el futuro.

La falta de trabajo y el alto porcentaje de población en paro (24,6 %) no presagian un aumento de la demanda residencial debido al esfuerzo económico que supone la adquisición de una vivienda.

Al asentamiento de la población joven contribuirían un incremento de las oportunidades laborales y un abaratamiento de la vivienda. Desde el Ayuntamiento, en la medida de sus posibilidades, se debe hacer un esfuerzo por mejorar estos aspectos.

La demanda de nueva residencia se localiza en las dos áreas de expansión del suelo urbano consolidado y en las unidades de suelo urbano no consolidado, asentándose en ellas la población más joven, que prefiere construirse una vivienda de nueva planta a vivir en una vivienda antigua de la ciudad histórica.

APARICIO
SANCHEZ
MANUEL -
30485178N

Firmado digitalmente por
APARICIO SANCHEZ MANUEL -
30485178N
Nombre de reconocimiento (DN):
c=ES, serialNumber=30485178N,
sn=APARICIO SANCHEZ,
givenName=MANUEL,
cn=APARICIO SANCHEZ MANUEL -
30485178N
Fecha: 2019.08.06 13:12:29 +02'00'

2.2 ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO



Figura 28: Número total de viviendas.
Fuente: Catastro Urbano. Año 2016

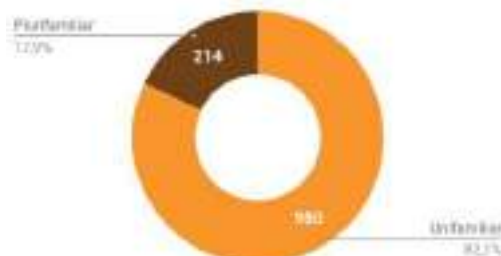


Figura 29: Número de viviendas según el tipo de edificio. Fuente: Dirección General del Catastro



Figura 30: Número de viviendas no principales. Fuente: Catastro Urbano y Padrón Municipal. Año 2016



Figura 31: Número total de infraviviendas. Fuente: Bienestar Social. Año 2018

PARQUE EDIFICATORIO

Analizando los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), se determina que el parque edificatorio de Encinas Reales lo componen 1.194 viviendas. Estas se caracterizan por ser mayoritariamente viviendas unifamiliares ya que el 82,1% del total se corresponden con esta tipología.

En Vadofresno, el parque edificatorio está compuesto únicamente por viviendas unifamiliares, mientras que en Encinas Reales existe un significativo porcentaje de viviendas plurifamiliares, el 17,90 %. Hay que aclarar que muchas de estas son realmente viviendas unifamiliares entre medianeras edificadas en una única parcela en la que no se ha hecho segregación, solo división horizontal.

Cabe destacar que de la totalidad de viviendas que componen el parque edificatorio 158 están vacías y 221 se consideran viviendas no principales.

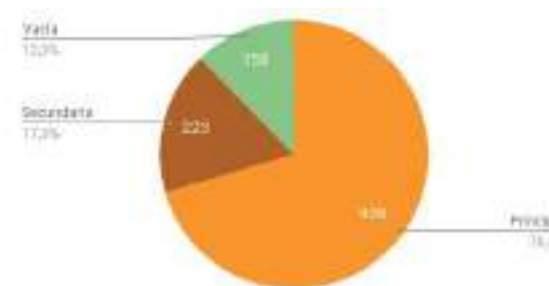


Figura 32: Viviendas en el municipio según el tipo de ocupación. Fuente: INE. Censo 2011



Algo más de la mitad del parque edificatorio fue construido anteriormente al año 1981 (52,7%). Este factor puede ser condicionante en el hecho de que la totalidad de las viviendas de Encinas Reales poseen calidades constructivas regulares.

Una consecuencia de la antigüedad y la calidad de las viviendas es el alto número de licencias de obras menores que se han solicitado en los últimos 10 años y que asciende a 792 según los datos facilitados por el Ayuntamiento.

Respecto a la demanda de ascensores para facilitar la accesibilidad, debido a la baja altura predominante de las edificaciones (PB+1) y al escaso número de viviendas plurifamiliares, el Ayuntamiento no tiene constancia de ninguna solicitud para este tipo de instalación.

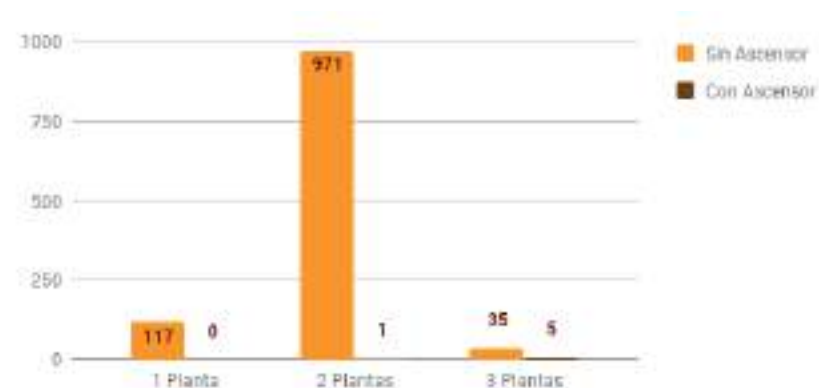


Figura 33: Edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor. Fuente: INE. Censo 2011

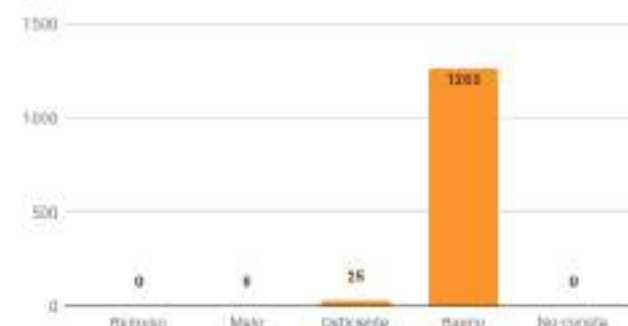


Figura 34: Viviendas según estado del edificio. Fuente: INE. Censo 2011

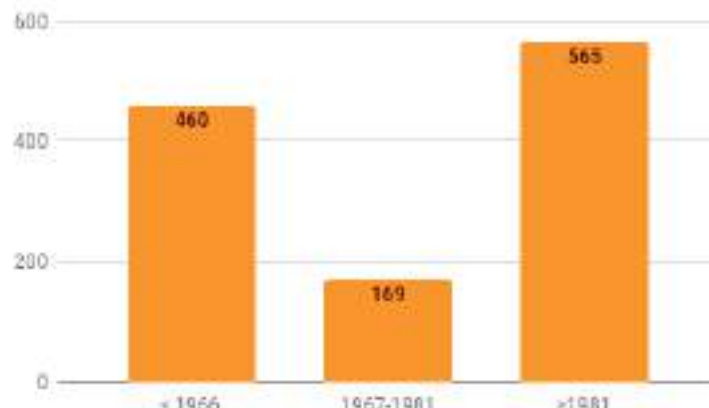


Figura 35: Viviendas según la fecha de construcción. Fuente: Catastro Urbano 2016

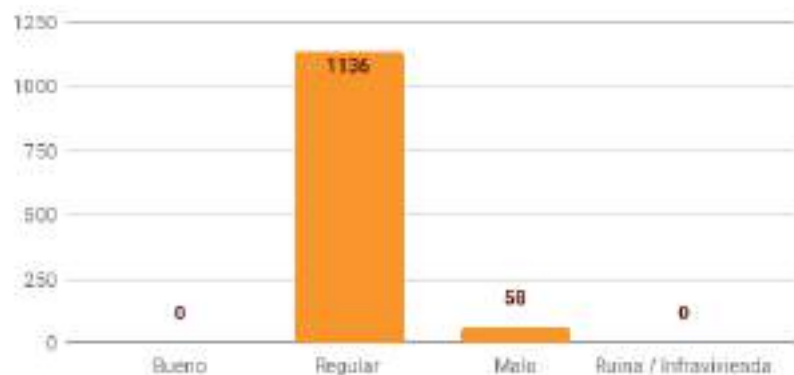


Figura 36: Viviendas según el nivel de calidad de la construcción. Fuente: Catastro Urbano 2016

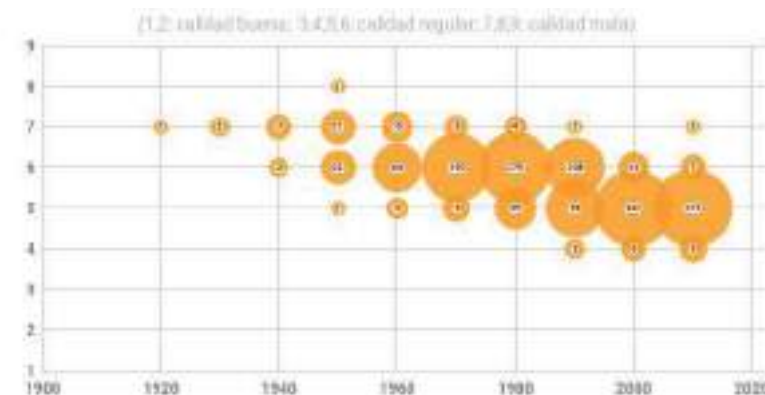


Figura 37: Viviendas según la fecha de construcción y la calidad constructiva. Fuente: Catastro Urbano 2016

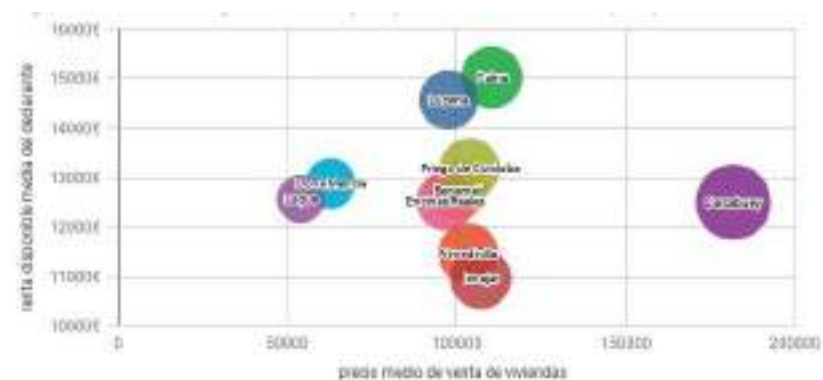


Figura 38: Renta disponible media por declarante frente al precio medio de venta de viviendas. Comarca de la Subbética. Fuente: Agencia Tributaria 2014



Por otro lado, analizando las transacciones inmobiliarias que se han llevado a cabo en el último periodo, se observa una disminución drástica en el número de operaciones desde el año 2008 debido a la crisis económica que ha afectado al sector inmobiliario. Durante la última década, las transacciones de vivienda libre siempre han superado a las de viviendas protegidas. En 2016, según los datos del INE, se llevaron a cabo 6 transacciones de vivienda libre y 3 de vivienda protegida, únicamente una de estas viviendas fue de nueva construcción. El resto fueron viviendas de segunda mano.



Figura 39: Evolución del número de Transacciones Inmobiliarias 2006-2016 según régimen de protección de la vivienda. Fuente: Ministerio de Fomento

El número de viviendas en venta en 2017 ascendía a 34. Ubicándose el precio medio de la vivienda en Encinas Reales por debajo de la media de la comarca.

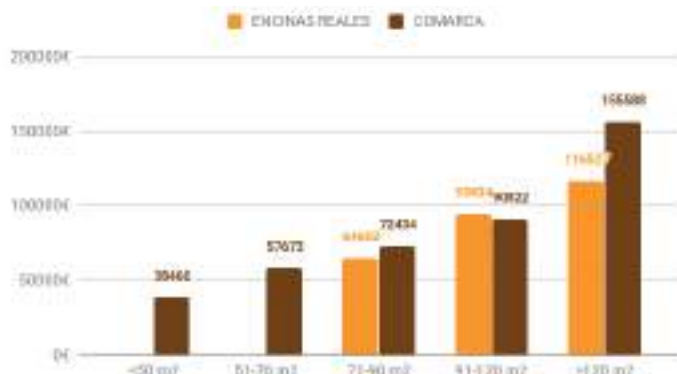


Figura 40: Precio medio de venta de viviendas clasificado por superficie. Fuente: web inmobiliarias 2017

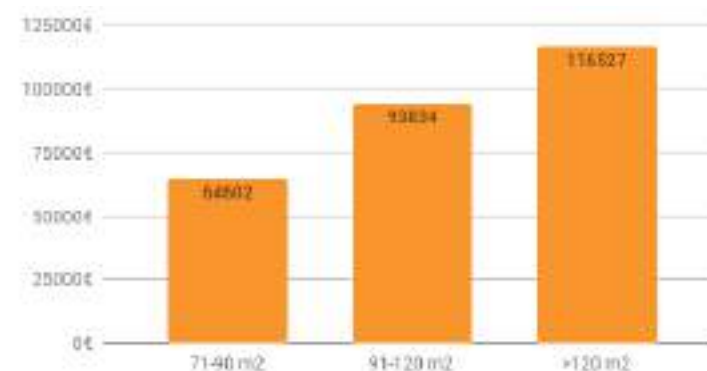


Figura 43: Precio medio de venta de viviendas clasificado por superficie. Fuente: web inmobiliarias 2017

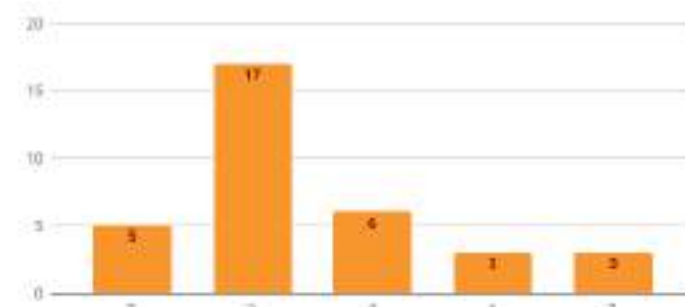


Figura 41: Número de viviendas en venta clasificado por el número de habitaciones. Fuente: web inmobiliarias 2017

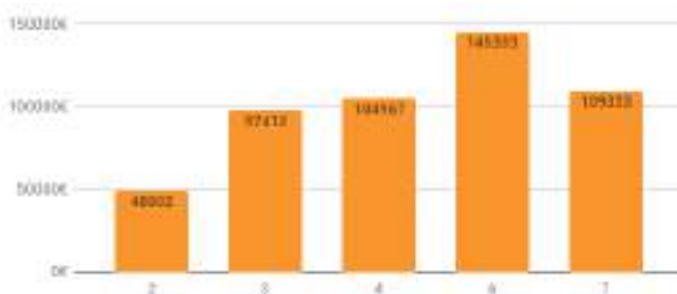


Figura 42: Precio medio de venta de viviendas clasificado por el número de habitaciones. Fuente: web inmobiliarias 2017

El número de solares existentes en el municipio asciende a 191, representando esta cantidad un 16% respecto al número total de viviendas. El número de solares sufrió un importante ascenso en el año 2010, pasando de 92 en el año anterior a 167 debido a que con el boom inmobiliario se urbanizaron las distintas unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, alcanzado su tasa más elevada en 2013 con 209 solares, a partir de este año, este número practicante se ha mantenido. De la totalidad de solares existentes, 5 están ubicados en Vadofresno.



Figura 44: Número de solares. Fuente: Dirección General del Catastro. Año: 2015



Figura 45: Evolución del número de solares. Fuente: Dirección General del Catastro. Año: 2015

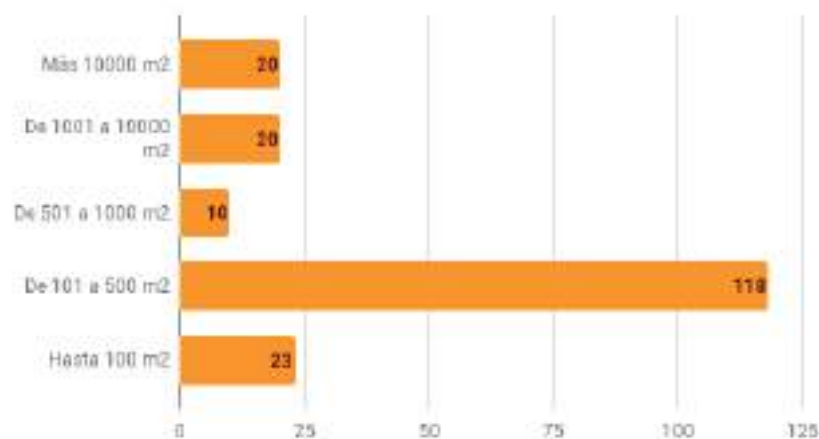


Figura 46: Solares según su superficie. Fuente: Dirección General del Catastro.

CONCLUSIONES / OBJETIVO

- El análisis realizado refleja el elevado número de viviendas vacías, 158, lo que supone un 13% respecto al número total del parque residencial. Este hecho pone de manifiesto la gran disponibilidad de viviendas susceptibles de ser introducidas en el mercado de alquiler o de venta. La mayoría de estas viviendas se localiza en la ciudad histórica. Lo mismo ocurre con las viviendas no principales que se localizan en esta área.

- El estado de los inmuebles, debido a su antigüedad y la calidad de la construcción, hace necesario la adopción de medidas encaminadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas mediante programas de rehabilitación y regeneración urbana. No se identifican fenómenos de infravivienda conforme a la definición del Plan de Vivienda de la Junta de Andalucía. Aun así, el estudio desarrollado muestra la existencia de 6 familias en el municipio en riesgo de exclusión social, por lo que es necesario establecer medidas de control y seguimiento sobre las necesidades de viviendas que puedan requerir.

- Según la demanda activa del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RMDVP), existen 3 demandas de vivienda, variando la composición de la unidad familiar de estas solicitudes entre 1 miembro y 4 miembros. Mediante el presente PMV se establece la necesidad de atender la necesidad de vivienda.

- El elevado número de solares permitirá a corto y medio plazo satisfacer las necesidades de vivienda de nueva planta que

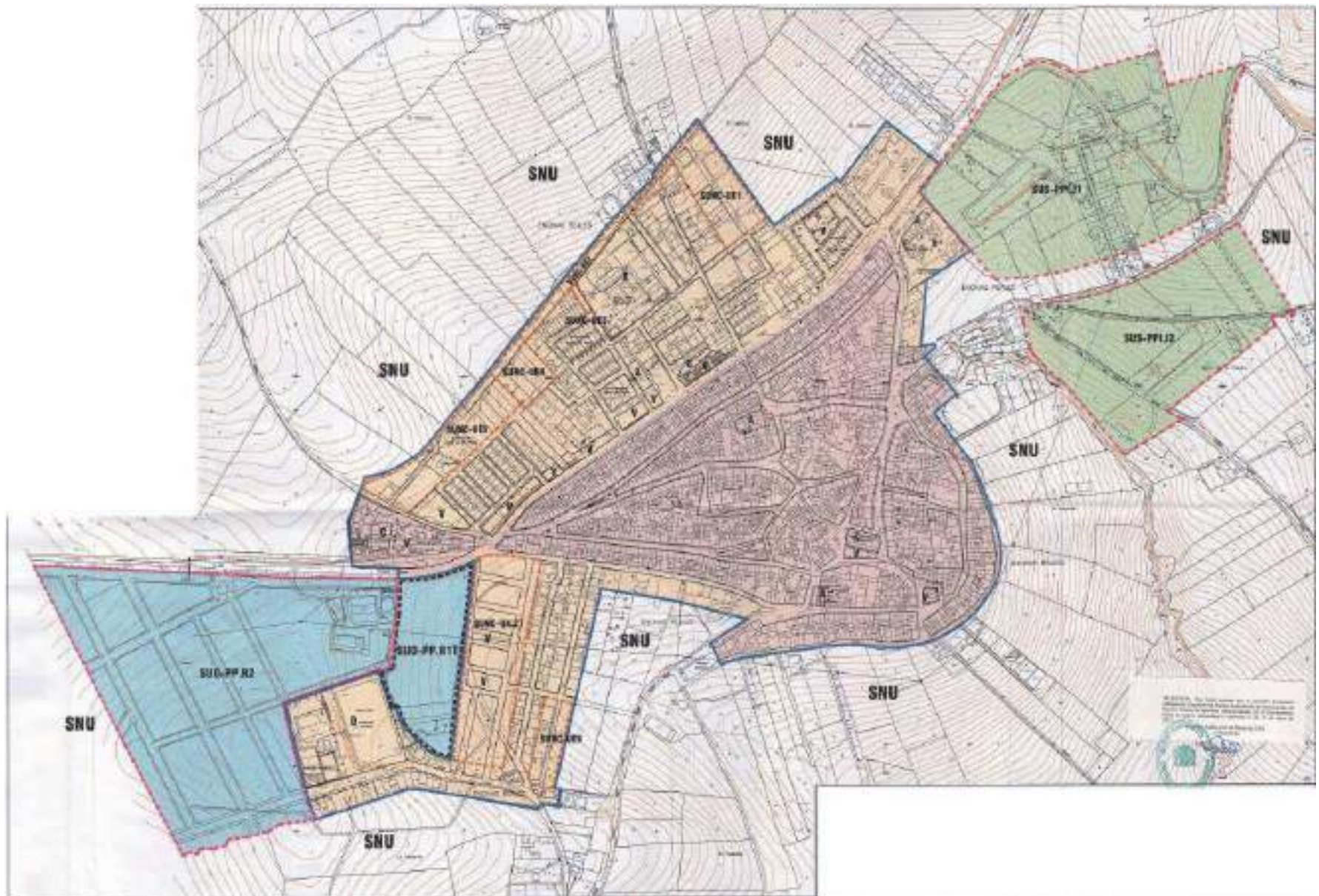
demande la población siempre que los precios se adecuen a la demanda.

2.3 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

A continuación se detallan las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado previstas en el Documento de Adaptación Parcial de las NN SS a la LOUA. También se recogen las previsiones de viviendas establecidas en los Suelos Urbanizables Ordenados.

Mediante el Presente PMV se ha llevado a cabo un análisis del estado de desarrollo de cada una de las UE y de los Planes Parciales de Ordenación ya aprobados, de forma que se evalúan las viviendas existentes y los solares disponibles a fecha de hoy.

Las NN.SS contienen 5 unidades de ejecución de uso global residencial en suelo urbano; así como 2 Planes Parciales Residenciales de ordenación en suelo urbanizable ordenado.



Denominación	Uso global	Edificabilidad total (m ²)	Nº Viviendas			Consideraciones PMV					
			Libres	V.P.O.	Total	Estado de desarrollo	Nº Parcelas	Nº Viviendas máximas*	Nº Viviendas construida	Nº Solares disponibles	Nº viviendas que se pueden construir ⁽²⁾
U.E.-1	Residencial	5.236,4 ⁽¹⁾	--	0	--	Urbanizada. Parcialmente edificado	26	33	22	11	11
U.E.-4	Residencial	1.915,95 ⁽¹⁾	--	0	--	Urbanizada parcialmente Sin edificar	9	13	3	6	10
U.E.-5	Residencial	4.949,19 ⁽¹⁾	--	0	--	Urbanizada. Parcialmente edificado	10	36	26	7	10
U.E.-6	Residencial	1.928,14 ⁽¹⁾	--	0	--	Urbanizada. Parcialmente edificado	18	18	15	3	3
U.A.2T	Residencial	S/PA	--	0	--	Urbanizada. Parcialmente edificado	82	100	70	26	30
TOTAL							145	200-220	136	53	60-75

⁽¹⁾ Techo máximo Edificable, siendo este techo estimativo y a título informativo para las UE según las NN SS.

⁽²⁾ Número de viviendas aproximadas, según el parcelario catastral.

U.E.-1. Esta unidad de ejecución está urbanizada y desarrollada en su totalidad, existiendo un total de 26 parcelas. Se han construido 11 viviendas unifamiliares y 1 edificio de viviendas plurifamiliares. Existen 11 solares disponibles en la unidad de ejecución.

U.E.-4. La urbanización de la unidad de ejecución no está acabada, se ha dividido en 9 parcelas. Únicamente se han ejecutado 3 viviendas, quedando disponibles 6 solares.

U.E.-5. Se ha desarrollado la urbanización de forma completa, estando dividida la unidad de ejecución en 10 parcelas. Las edificaciones desarrolladas han sido 3 edificios de viviendas plurifamiliares. Los solares que quedan actualmente disponibles son 7.

U.E.-6. La unidad de ejecución está desarrollada prácticamente en su totalidad. Estando dividida en 18 parcelas. De estas parcelas, en 15 se ha llevado a cabo la construcción de viviendas unifamiliares. Los solares disponibles en esta unidad de ejecución son 3.

U.A.2T. Esta UA es considerada según se deduce del Acuerdo de Aprobación Definitiva de las NN.SS, como suelo urbano con sujeción a las condiciones de ordenación y gestión del Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 1996. Actualmente, la urbanización de esta UA está desarrollada en su totalidad. Se ha dividido en 82 parcelas. De estas parcelas, 51 han sido edificadas con viviendas unifamiliares y 5 con viviendas plurifamiliares. Existiendo un total de 70 viviendas y 26 solares.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL								
Consideraciones de las NNSS				Nº Máximo de Viviendas			Consideraciones PMV	
Denominación	Uso global	Edificabilidad total (m ² t/m ² s)	Edificabilidad bruta (m ² t/m ² s)	Libres	V.P.O.	Total	Estado de desarrollo	Nº Viviendas máximas
PP-R1T	Residencial	11.766,34	0,70	--	--	54	Plan Parcial aprobado Reparcelación no aprobada	54
PP-R2	Residencial	50.800,27	0,58	186	106	292	Plan Parcial aprobado Reparcelación no aprobada Proyecto de urbanización aprobado	292

PP-R1T. Este sector de suelo urbanizable ordenado de uso residencial solamente tiene aprobado definitivamente el Plan Parcial de, no habiéndose constituido la Junta de Compensación ni aprobado sus bases y Estatutos. Tampoco se ha llevado a cabo la Reparcelación.

PP-R2. Actualmente este sector residencial de suelo urbanizable ordenado tiene aprobado definitivamente su Plan Parcial y presentados las bases y estatutos de la Junta de Compensación, pero no está constituida. Tampoco se ha presentado el Proyecto de Reparcelación. Si tiene aprobado el proyecto de urbanización.

DIAGNÓSTICO

El Planeamiento Urbanístico de Encinas Reales lo componen la Revisión de las Normas Subsidiarias, redactada en 1999, y el Documento de Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Encinas Reales a la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (L.O.U.A.) aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno el 10 de mayo 2011. Se completa el planeamiento a nivel municipal con en el Avance de Identificación y Delimitación de Asentamientos Urbanísticos y Ámbitos de Hábitat Rural Diseminados en Suelo no Urbanizable”, aprobado inicialmente con fecha 11 de abril de 2018.

Además, dentro del Planeamiento existen dos innovaciones puntuales:

- Innovación Puntual de Elementos de la revisión de las NN SS de Planeamiento del Término Municipal para la creación de un Sector Industrial SI-1 de Suelo Urbanizable Sectorizado, aprobado definitivamente con suspensiones el 3 de noviembre de 2005 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

- Innovación de las Normas Subsidiarias de Encinas Reales, Sector de la Encinilla, aprobada definitivamente con suspensiones el 8 de junio de 2006 por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Córdoba.

Las NN SS dividen el suelo residencial en:

- a) Suelo Urbano consolidado
- b) Suelo urbano no consolidado
- c) Suelo urbanizable sectorizado

a) Suelo urbano consolidado: lo compone la denominada Ciudad Histórica, conjunto de calles de trazado irregular que conforman grandes manzanas. La tipología predominante es la de vivienda unifamiliar entre medianeras. Actualmente este suelo está prácticamente colmatado por la edificación, existiendo solamente algún solar sin edificar, si bien son numerosas las viviendas vacías. En Vadofresno existen igualmente varios solares.

b) Suelo urbano no consolidado: está conformado por dos zonas claramente diferenciadas: zona noroeste y zona suroeste, ambas tienen en común tener una topografía adecuada para la urbanización y la edificación.

En la **zona noroeste** se produce una expansión formada por calles paralelas y perpendiculares al trazado de la antigua carretera nacional N-331. Con la revisión de las NN SS se delimitan cinco unidades de ejecución, siendo tres de ellas residenciales (UE-1, UE-4 y UE-5) y dos de viario exclusivamente.

La capacidad de viviendas prevista es de aproximadamente 100 pero hasta la fecha de hoy únicamente se han construido 66, por lo que en esta zona tendrían cabida aproximadamente entre 30 y 40 viviendas nuevas, dependiendo de la tipología edificatoria y de la segregación de solares. La urbanización de estas unidades de ejecución se encuentra prácticamente finalizada.



Figura 48: Grado de desarrollo Unidad de Ejecución 4. Fuente: Elaboración propia



Figura 47: Grado de desarrollo Unidad de Ejecución 1. Fuente: Elaboración propia



Figura 49: Grado de desarrollo Unidad de Ejecución 5. Fuente: Elaboración propia



Figura 50: Grado de desarrollo Unidad de Actuación 2T. Fuente: Elaboración propia



Figura 52: Grado de desarrollo Plan Parcial PP-R1T. Fuente: Elaboración propia



Figura 51: Grado de desarrollo Unidad de Ejecución 6. Fuente: Elaboración propia



Figura 53: Grado de desarrollo Plan Parcial PP-R2. Fuente: Elaboración propia

La zona suroeste se ha desarrollado a través de una unidad de actuación (UA-2T), con capacidad para 100 viviendas, y de una unidad de ejecución (UE-6) con capacidad para 18 viviendas.

Ambas unidades se encuentran urbanizadas completamente, habiéndose construido 82 viviendas en la unidad de actuación y 15 en la unidad de ejecución. Por tanto, en esta zona, aún se podrían edificar entre 30 y 35 viviendas nuevas.

En total en el suelo urbano no consolidado se han contabilizado 53 solares, algunos de ellos con la posibilidad de segregarse a su vez en varios solares por sus dimensiones, por lo que se podría estimar en alrededor de 60/75 viviendas las que se podrían construir en ellos.

c) Suelo urbanizable ordenado: el Planeamiento Vigente prevé dos sectores residenciales localizados en la zona suroeste del municipio.

PP-R1T: Este sector de suelo urbanizable residencial tiene aprobado su Plan Parcial, pero aún no se ha aprobado el Proyecto de Reparcelación. Tiene una capacidad para 54 viviendas unifamiliares pero no tiene obligación de reserva para viviendas de protección oficial.

PP-R2: Este sector tiene una superficie de 87.423,90 m² de suelo, con una edificabilidad de 50.800,27 m²t. En este suelo se prevén 292 viviendas unifamiliares, de las que 106 serán de protección oficial.

Por lo tanto en el suelo urbanizable residencial, las NN SS, proponen un modelo expansionista a largo plazo con capacidad para 346 nuevas

viviendas. Esta previsión daría cabida a un aumento de población de 775 habitantes, estimando un tamaño medio del hogar de 2,24 personas por vivienda.

$$346 \text{ viviendas} \times 2,24 \text{ personas/vivienda (*)} = 775 \text{ personas.}$$

(*) Tamaño medio del hogar 2016 = 2.324 habitantes/ 1.036 viviendas ocupadas = 2,24 pers/viv

Hay que destacar que el grado de desarrollo del suelo urbanizable es prácticamente nulo, habiéndose aprobado solamente los planes parciales y uno de los proyectos de urbanización, sin haberse comenzado las obras de urbanización.

CONCLUSIONES / OBJETIVOS

- **En la actualidad hay más de 190 solares disponibles en el suelo urbano, consolidado y no consolidado, por lo que existe una amplia oferta de suelo para la construcción de viviendas ya sea en autoconstrucción o en promoción inmobiliaria. La oferta es variada en lo que a tamaño y localización se refiere, distribuyéndose en su mayoría en las dos zonas de expansión del municipio.**
- **Las zonas más demandadas para la vivienda unifamiliar de nueva planta son las de expansión donde se podrían construir entre 60 y 75 viviendas.**

- Las unidades de ejecución y actuación previstas en las NN SS se han desarrollado y urbanizado prácticamente en su totalidad, estando ocupadas en torno al 75 % de los solares previstos.
- En el suelo urbanizable ordenado residencial el municipio ha apostado por una amplia oferta de suelo a futuro, pero en la actualidad no se ha desarrollado ninguno de los dos sectores previstos, no habiéndose comenzado las obras de urbanización. Solamente en uno de los sectores se prevé la reserva de suelo del 30 % para construir 106 viviendas de protección oficial.

Como conclusión podemos establecer:

- El número de solares existentes en la actualidad (190), en relación al número de viviendas (1.194), supondría un incremento de en torno al 16 % del parque edificatorio actual. Este incremento se considera suficiente a corto y medio plazo pues no debemos olvidar que la población de Encinas Reales presenta un índice de crecimiento negativo y que el número de transacciones inmobiliarias ha disminuido drásticamente desde el año 2008, habiéndose producido una media de 8 transacciones al año.
- Si se edificara en cada uno de los solares existentes en suelo urbano una vivienda unifamiliar esto permitiría albergar a:
$$109 \times 2,24 \text{ personas/vivienda} = 244 \text{ personas}$$

Este dato no se debe entender como un aumento de población sino más bien como relocalización de la población existente que demanda vivir en las zonas de expansión donde el precio del suelo es más asequible.

- En suelo urbanizable los dos sectores residenciales aprobados proyectan 346 nuevas viviendas de las cuales 106 tendrán que ser de protección oficial. Esta previsión de suelo se debe entender a largo plazo ya que como hemos indicado a corto y medio plazo la demanda de suelo residencial esta cubierta con los solares existente en suelo urbano.
- Actualmente no existe ningún suelo urbano destinado a vivienda de protección oficial.

Como objetivo a medio y largo plazo se deben de desarrollar los suelos urbanizables y su urbanización con el fin de disponer de una mayor oferta de suelo residencial para el futuro lo que abaratará el precio del mismo. Este desarrollo se debe de hacer por etapas adecuando la disponibilidad de suelo a la demanda.

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

DIAGNÓSTICO

El principal recurso e instrumento municipal que debería tener el Ayuntamiento de Encinas Reales al servicio de las Políticas de Vivienda es el **Patrimonio Municipal de Suelo**. Este patrimonio está regulado por el Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

La regulación de los Patrimonios Públicos de Suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía está recogida en el Capítulo I: Los Patrimonios Públicos de Suelo del “TÍTULO III: instrumentos De Intervención del Mercado del Suelo” de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En los artículos 69 y siguientes de la LOUA se establece:

1. La Administración de la Junta de Andalucía y los Municipios deben constituir, mantener y gestionar el Patrimonio Autonómico de Suelo y el Patrimonio Municipal de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:
 - a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
 - b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
 - c) Conseguir una intervención pública en el mercado del suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios

- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

El Patrimonio Municipal de Suelo integra un patrimonio independientemente separado a todos los efectos del restante patrimonio Municipal. Excepcionalmente se pueden enajenar los bienes del patrimonio siempre que este justificado, destinándose los ingresos obtenidos a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

En relación con el cumplimiento del art. 23 de la Ley 13/2005 de medidas para la vivienda protegida y suelo se establece la determinación de reserva de suelo para vivienda protegida correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial total para su destino a vivienda de protección oficial. En el Municipio de Encinas Reales solo está prevista la reserva del 30 % de la edificabilidad residencial en el Plan Parcial SUO-PP-R2.

Actualmente el Ayuntamiento de Encinas Reales no tiene constituido el Registro de Patrimonio Municipal de Suelo ya que no posee ningún suelo de titularidad municipal.

La demanda de vivienda protegida actualmente es escasa, en el registro de Demandante de VPO únicamente hay 4 demandantes y las transacciones de viviendas de protección oficial son muy escasas en los últimos diez años



Figura 54: Previsión de recursos para vivienda. Fuente: Ayuntamiento 2018

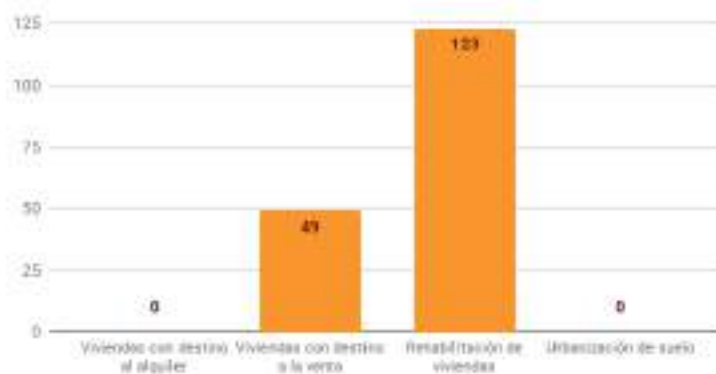


Figura 55: Actuaciones protegidas de vivienda y suelo. Año 1999-2014. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía



Figura 56: Viviendas protegidas según tipo iniciativa: público o privada. Fuente: Ayuntamiento 2018



Figura 57: Viviendas y alojamientos protegidos según ocupación. Fuente: Ayuntamiento 2018



Figura 58: Número total de infraviviendas. Fuente: Bienestar Social. Año 2018

CONCLUSIONES / OBJETIVOS

Actualmente el Ayuntamiento de Encinas Reales no cuenta con Patrimonio Municipal de Suelo donde poder llevar a cabo la promoción y construcción de viviendas de protección oficial. Por lo tanto no puede intervenir ni incidir eficazmente en el precio de la vivienda.

A medio y largo plazo el Ayuntamiento podría obtener las cesiones legales del 10 % del aprovechamiento de los suelos urbanizables residenciales cuyo planeamiento de desarrollo ya tiene aprobado, que son el SUO-PP.R1T y SUO-PP.R2 , además en este segundo sector se contempla la reserva para VPO del 30% de la edificabilidad residencial total para su destino a vivienda de protección oficial, lo que sería muy beneficioso para la intervención en el mercado del suelo, al estar su precio fijado por ley, y para garantizar la oferta de suelo para la ejecución de viviendas de protección oficial.

Los objetivos que se debe marcar el Ayuntamiento para los próximos años son:

- a) Crear el Registro de Patrimonio de Suelo Municipal y dotarlo de patrimonio con las cesiones provenientes del 10% del aprovechamiento de los sectores de suelo urbanizable residencial aprobado.
- b) Instar a los promotores de suelo urbanizable a desarrollar los suelos residenciales para aumentar la oferta de suelo y poner a disposición de la población suelo para VPO.

- c) Adquisición de inmuebles vacíos para su rehabilitación y conversión a las necesidades de vivienda en función a los modelos de familia de los demandantes.

Fomentar y potenciar la rehabilitación del las viviendas en mal estado, favoreciendo la regeneración del parque edificatorio con mejoras en la accesibilidad, habitabilidad y eficiencia energética. Estas rehabilitaciones se deben llevar a cabo en las áreas más deterioradas que en el Municipio de Encinas reales se localizan en el suelo urbano consolidado denominado ciudad histórica, ya que es en esta área donde encontramos las viviendas de mayor antigüedad y más deterioradas.

Las dos zonas de expansión albergan edificaciones de menor antigüedad a las de la ciudad histórica, si bien debido a la normativa que tenían que cumplir en la fecha de su construcción no están convenientemente aisladas y presenta una baja eficiencia energética. Podrían mejorar su calidad a través de programas de mejora de eficiencia energética como cambios de carpinterías, mejora de aislamientos y de instalaciones de climatización o de producción de ACS mediante energías renovables.

La mayoría de las viviendas en Encinas Reales son unifamiliares por lo que la accesibilidad es buena y adaptada a sus necesidades. No se ha detectado la necesidad de dotar a ningún edificio de viviendas de ascensor, ya que la mayoría de las edificaciones son unifamiliares o plurifamiliares pero de solo dos plantas.

3. OBJETIVOS

Después del desarrollo del análisis poblacional, sus necesidades en materia de vivienda, la situación del parque edificatorio en el municipio; así como el estudio del planeamiento urbanístico y los recursos municipales existentes en materia de vivienda y suelo, y expuestas las conclusiones obtenidas durante todo el análisis, el PMVS de Encinas Reales plasma una serie de Objetivos a conseguir mediante las tres Estrategias fundamentales.

<p>OBJETIVO 1 [O.1]</p> <p>Hacer efectivo el acceso a una vivienda digna a los ciudadanos de Encinas Reales. El acceso a la vivienda debe adecuarse a las condiciones económicas de cada núcleo familiar</p>	<p>OBJETIVO 4 [O.4]</p> <p>Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.</p>
<p>OBJETIVO 2 [O.2]</p> <p>Diagnosticar la demanda real de vivienda no satisfecha, por niveles de renta y composición de la unidad familiar, así como la capacidad de respuesta con las viviendas y solares disponibles en el municipio.</p>	<p>OBJETIVO 5 [O.5]</p> <p>Determinar las necesidades de suelo y evaluar el desarrollo del planeamiento vigente para completar la oferta residencial con la incorporación de los nuevos suelos residenciales y en especial de la reserva de suelo destinada a VPO.</p>
<p>OBJETIVO 3 [O.3]</p> <p>Evitar fenómenos de segregación, exclusión social o discriminación de los colectivos más vulnerables, promoviendo cohesión social en materia de vivienda.</p>	<p>OBJETIVO 6 [O.6]</p> <p>Compromiso del Ayuntamiento para adquisición de Patrimonio Municipal de Suelo con destino a la edificación de viviendas de protección oficial.</p>

OBJETIVO 7 [O.7]

Adoptar medidas para la Rehabilitación, adecuación funcional, adaptabilidad y mejora de la eficiencia energética del parque de viviendas existentes que lo demanden.

OBJETIVO 8 [O.8]

Cubrir las necesidades de vivienda mediante la incorporación al mercado de las edificaciones vacías y de los solares existentes en el municipio.

4. ESTRATEGIAS

4.1 ESTRATEGIA 1: Estrategia de acceso a la vivienda

E.1.1. Utilización y ocupación adecuada del parque de viviendas.

Esta estrategia de acceso a la vivienda define las medidas que se deben adoptar por parte del Ayuntamiento encaminadas a la correcta ocupación y utilización de las viviendas existentes en Encinas Reales, viviendas deshabitadas, en construcción o terminadas, en propiedad o procedentes de desahucios o embargos, para que puedan ser incorporadas al mercado posibilitando a la población el acceso a las mismas en condiciones económicas aceptables. Encinas Reales cuenta con un gran número de viviendas vacías y que con una adecuada gestión podrían ser reocupadas ya sea en alquiler o en propiedad.

E.1.2. Promoción de viviendas de protección oficial.

Una de las medidas fundamentales para facilitar el acceso a la vivienda de las clases más desfavorecidas es la de la promoción de viviendas de protección oficial en propiedad o en alquiler. Para ello el Ayuntamiento debe contar con Patrimonio Municipal de Suelo donde poder llevar a cabo estas actuaciones. El Ayuntamiento debe garantizar que las cesiones correspondientes al 10 % del aprovechamiento se destinen a Patrimonio Municipal y de esta forma poner a disposición de los agentes públicos o privados suelos donde edificar las promociones de vivienda en algún régimen de protección pública.

E.1.3. Gestión urbanística y desarrollo del planeamiento

La gestión Urbanística por parte del Ayuntamiento encaminada al desarrollo del planeamiento aprobado es fundamental para poder, a medio y largo plazo, disponer de nuevos suelos que aumenten la oferta y abaraten el precio final de la vivienda haciéndola más asequible. Para ello se debería revisar el planeamiento vigente, introduciendo, si ello fuera necesario, modificaciones encaminadas a facilitar y agilizar la urbanización de los terrenos.

Además en estos suelos urbanizables el Ayuntamiento puede obtener, mediante las cesiones del aprovechamiento, patrimonio de suelo donde llevar a cabo promociones de VPO, ya que en uno de los sectores está prevista la reserva de suelo para vivienda protegida correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial.



4.2 ESTRATEGIA 2: Rehabilitación edificatoria y renovación urbana, eficiencia energética y accesibilidad

Mediante esta estrategia se plantea la adaptación del parque edificatorio para hacer un uso más adecuado y eficiente del mismo, promoviendo medidas centradas en satisfacer las necesidades reales de la población de forma más sostenible, económica y medioambientalmente. Como herramienta esencial se considera la información a los ciudadanos de todos los recursos y medidas encaminados a la mejora de la habitabilidad, de la accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas.

E.2.1. Conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque edificatorio

Se analiza la situación actual del parque edificatorio de Encinas reales, independientemente de si el parque edificatorio es público o privado,

Para propiciar una mejora del estado de conservación, condiciones de accesibilidad y eficiencia energética. Se consideran cuáles son las labores necesarias a desarrollar, la metodología de desarrollo y su financiación.

Esta estrategia se lleva a cabo mediante programas de actuación que ejecutan de forma directa medidas de conservación, rehabilitación y accesibilidad de las viviendas. Centrándose en la dotación de ascensores en viviendas plurifamiliares de más de dos plantas y en la rehabilitación energética.

E.2.2. Regeneración y renovación urbana

Esta estrategia contempla la actuación para la regeneración y renovación de zonas urbanas degradadas, actuando sobre el espacio público como lugar de encuentro de la colectividad y de desarrollo de la actividad económica y social. Para ello se deberá favorecer la movilidad y la accesibilidad favoreciendo al peatón frente al vehículo en aquellos espacios urbanos en los que se solapan. Se deberá, igualmente, potenciar y regenerar las zonas verdes incrementando el uso de la vegetación y de las zonas de juego para niños.

Además analiza el estado de las infraestructuras. Llevando a cabo un estudio completo de la trama urbana para identificar los rasgos potenciales y las oportunidades de intervención, centrándose en la recuperación, desarrollo y reactivación urbana, social y económica del municipio.

4.3 ESTRATEGIA 3: Información y recomendaciones

La información a la ciudadanía es esencial como herramienta de conocimiento de la situación poblacional.

En esta primera estrategia se prevé la implantación y/o mejora de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda. Establecer la prestación de servicios que faciliten a la ciudadanía la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del Ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda.

E.3.1. Implantación de servicios de información y asistencia al ciudadano en materia de vivienda.

Asesoramiento sobre las prestaciones y requisitos de los servicios a los que tienen acceso los ciudadanos, facilitando la información sobre ayudas, programas, normativas y políticas del ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas.

Establecer un papel mediador entre propietarios y población demandante para fomentar el alquiler social en viviendas deshabitadas. Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.

E.3.2. Apoyo técnico para la conservación, mantenimiento y rehabilitación.

Fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de

marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.

El objetivo de esta línea estratégica es fomentar realización de acciones preventivas y de intervención en edificios para evitar sus condiciones de calidad.

E.3.3. Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

Creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. 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

5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

5.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA Y DESCRIPTIVA

El Programa de Actuación se basa en la incorporación de medidas y acciones concretas que permitan conseguir los objetivos propuestos en el presente Plan Municipal de Vivienda para conseguir que el derecho a una vivienda digna sea real.

El programa de actuación se divide en tres grandes bloques, correspondientes a cada una de las estrategias marcadas.

PROGRAMA PARA LA ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

1.- Programa de puesta en mercado de viviendas deshabitadas y de propiedades de entidades financieras, si existieran. En el caso de que las viviendas pertenecieran a particulares, acciones de intermediación y fomento dirigidas a las personas propietarias para la puesta en mercado de esas viviendas vacías.

2.- Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.

3.- Creación de un parque público de vivienda con criterios sociales, de forma que se adecue a las familias en riesgo de exclusión social demandantes de empleo.

4.- Actuaciones de control, gestión y mantenimiento del parque público de viviendas una vez creado e inventariado.

5.- Gestión de los inmuebles y solares pertenecientes a Patrimonio Municipal con el fin de identificar las demandas y necesidades de la ciudadanía y los agentes económicos, de forma que sea prioritario facilitar el acceso a la vivienda y mejorar el modelo de ciudad existente.

6.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y/o promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

7.- Compromiso del Ayuntamiento en la gestión de suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento para cubrir el objetivo previsto conforme a lo establecido en el artículo 75 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

8.- Difusión de Programa de ayuda al alquiler para familias que han perdido su vivienda habitual.

9.- Programas centrado en evitar la ocupación irregular de viviendas fomentando la regularización de los inmuebles vacíos mediante régimen de compraventa y/o alquiler.

ESTRATEGIA: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD.

1.- Adecuaciones funcionales de inmuebles y edificios públicos para acceso a personas con movilidad reducida.

2.- Programa de eliminación de infraviviendas o mejora de viviendas con bajas calidades constructivas, mediante la financiación para actuaciones

de rehabilitación que tengan como objetivo su transformación en vivienda digna y adecuada.

3.- Fomentar actuaciones para la Rehabilitación de edificios de viviendas plurifamiliares y viviendas unifamiliares con deficiencias en sus condiciones básicas que se centren en las mejoras de accesibilidad y eficiencia energética.

4.- Regeneración de los espacios urbanos como medida de mejora de los espacios públicos.

5.- Actuaciones de rehabilitación integral y conservación de edificios integrados en Catálogo.

6.- Líneas de desarrollo y financiación de proyectos piloto, específicos e integrales, que persigan la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales de ámbitos urbanos, centrales o periféricos; con especial atención a aquellos afectados por procesos de obsolescencia o degradación.

ESTRATEGIA: INFORMACIÓN Y RECOMENDACIONES

1.- Información personalizada y asesoramiento a través del área Municipal correspondiente en Defensa del Derecho de la Vivienda.

2.- Creación de sección especializada de apoyo técnico y administrativo para asesoramiento y fomento de solicitud de ayudas de convocatoria pública en relación a alquiler, eficiencia energética, accesibilidad, conservación, mantenimiento y rehabilitación edificatoria.

3.- Jornadas de difusión y conocimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales.

4.- Jornadas informativas para empresas y profesionales del municipio para dar a conocer el Plan Municipal de Vivienda y que puedan difundir sus servicios en el ámbito de rehabilitación, construcción, alquiler, compra y venta, etc.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 1.- Puesta en mercado viviendas deshabitadas.

OBJETIVOS: O.1, O.2 y O.3

DESCRIPCIÓN:

Previamente al desarrollo de esta actuación, el Ayuntamiento debe recabar información acerca de las viviendas en propiedad de entidades de crédito, para promover la creación de fondos sociales. Así como, la realización de labores de intermediación con particulares para introducir en el parque edificatorio viviendas vacías.

El Ayuntamiento desarrollará este Programa para reducir el elevado número de viviendas vacías existente hasta la fecha en el municipio y facilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna y a un precio limitado acorde con las circunstancias económicas de cada familia.

DESARROLLO:

Durante toda la vigencia del PMVS

FINANCIACIÓN:

Aportación Municipal mediante la dotación de las Partidas que correspondan en los Presupuestos Municipales Anuales de su vigencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 2.- Fomento del alquiler social.

OBJETIVOS: O.1, O.3 y O.4

DESCRIPCIÓN:

Esta actuación se relaciona directamente con la actuación 1. Este Programa tiene como objetivo que el Ayuntamiento actúe como intermediador y colaborador con la Junta de Andalucía.

Mediante la Actividad 1 y Actividad 2 se crea una Bolsa de Viviendas Deshabitadas y se incorporan al mercado de alquiler. Estas viviendas se ofertan a personas inscritas como demandantes. Su regulación se encuentra en la Orden de 17 de octubre de 2013 (publicada en el BOJA N° 210, de 24/10/2013).

El Ayuntamiento asume la responsabilidad de gestionar la bolsa de viviendas vacías. Esta acción establecerá las condiciones que deben reunir las viviendas, las personas demandantes y las arrendatarias, así como, las normas reguladoras para la concesión de pólizas de seguros de impago de renta de alquiler, defensa jurídica y multirriesgo del hogar.

DESARROLLO:

Anualidades previstas en el PMVS

FINANCIACIÓN:

Personal propio aportado por el Ayuntamiento. Colabora la Junta de Andalucía con aportaciones que considere en su Presupuesto en las distintas convocatorias.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 3.- Creación de un Parque público de vivienda

OBJETIVOS: O.1, O.5, O.6, O.8

DESCRIPCIÓN:

Como acción básica encontramos la creación de un parque público de viviendas inexistente hasta la fecha de hoy.

Según el art. 75.2 de la LOUA los ingresos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y los recursos derivados de su gestión se destinarán preferentemente a la promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Esta acción responsabiliza al Ayuntamiento en su obligación de adquisición de suelo en el municipio y de la obligación de promoción y gestión de viviendas protegidas.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS

FINANCIACIÓN:

Ingresos procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo, contando con el apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 4.- Control, gestión y mantenimiento el parque público de viviendas

OBJETIVOS: O.1, O.3 y O.4

DESCRIPCIÓN:

El Patrimonio Municipal del Suelo queda regulado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. En el que se establece la regulación del mercado de terrenos, se recoge las reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y se facilita la ejecución de la ordenación del territorio y ordenación urbanística.

Mediante esta acción se crea una nueva responsabilidad del Ayuntamiento centrada en la regulación del patrimonio e ingresos obtenidos y en el estudio del parque de viviendas para atender a las necesidades de regeneración de la trama urbana.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS

FINANCIACIÓN:

Bienes e Ingresos procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo, contando con el apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 5.- Gestión de los inmuebles y solares pertenecientes a Patrimonio Municipal.

OBJETIVOS: O.1, O.2, O.5, O.8

DESCRIPCIÓN:

Acción basada en la transparencia. El Ayuntamiento hará público un listado relativo a la información patrimonial desde el cual se pueden extraer el Patrimonio Municipal del Suelo, ubicando y conociendo inmuebles y solares con titularidad pública. Este inventario será continuamente actualizado y pondrá de manifiesto los bienes potenciales para el desarrollo y aumento del parque edificatorio si la demanda lo exigiera.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS

FINANCIACIÓN:

El Ayuntamiento aportará el personal propio para la puesta en marcha del Programa en nuestra localidad y para adquirir la condición de Agente Colaborador. También participa la Junta de Andalucía aportaciones que para el citado Programa prevea en su Presupuesto en las distintas convocatorias.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 6.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso y autoconstrucción.

OBJETIVOS: O.1, O.3

DESCRIPCIÓN:

El Ayuntamiento fomentará la adquisición de propiedades colectivas. De manera que las cooperativas harán frente a la construcción de viviendas sociales con alto grado de demanda.

El papel del Ayuntamiento será la cesión de parcelas residenciales y el apoyo económico a estas cooperativas que decidan hacer frente a la construcción de sus propias viviendas.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS

FINANCIACIÓN:

Aportación Municipal mediante la dotación de las Partidas que correspondan en los Presupuestos Municipales Anuales de su vigencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 7.- Compromiso Ayuntamiento gestión de suelo procedente del 10% de cesión.

OBJETIVOS: O.1, O.6, O.8

DESCRIPCIÓN:

Según el planeamiento municipal, toda actuación en suelo urbanizable tiene la obligación de cesión al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento. Mediante esta actuación se establece la adquisición de un compromiso por parte del mismo para la gestión del suelo procedente de las cesiones según la Ley 75 de la LOUA en la que queda establecido que los ingresos públicos y los recursos derivados de la propia gestión se destinarán principalmente a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del

correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas y otros usos de interés social o el fomento de actuaciones privadas, de acuerdo con lo que dispongan los instrumentos de ordenación urbanística, dirigidos a la mejora, conservación, mantenimiento y rehabilitación de la ciudad existente, preferentemente de zonas degradadas, así como a dotaciones o mejoras de espacios naturales o bienes inmuebles del patrimonio cultural.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS

FINANCIACIÓN:

Bienes e Ingresos procedentes del Patrimonio Municipal de Suelo, contando con el apoyo técnico del personal al servicio de la Administración Local.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 8.- Difusión Programa de ayuda al alquiler a familias que han perdido su vivienda

OBJETIVOS: O.1, O.3

DESCRIPCIÓN:

Se plantea la creación de un “Programa de ayuda al alquiler para familias que han perdido la vivienda habitual por impago de hipoteca”. Actualmente, los datos del municipio no reflejan familias en esta situación, sin embargo, y de manera previsiva se establece en este Plan Municipal de Vivienda la creación de este nuevo programa en el que se tiene como objetivo establecer una ayuda de alquiler para situaciones de este tipo.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS. Estará condicionada en función a la dotación presupuestaria establecida en cada ejercicio económico.

FINANCIACIÓN:

Aportación Municipal mediante la dotación de las Partidas que correspondan en los Presupuestos Municipales Anuales de su vigencia

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 1: ESTRATEGIA DE ACCESO A LA VIVIENDA

PROGRAMA: Actuación 9.- Programa para evitar ocupaciones irregulares de viviendas.

OBJETIVOS: O.1, O.2, O.3, O.8

DESCRIPCIÓN:

El Ayuntamiento tiene la labor de intermediar para la eliminación de las ocupaciones irregulares de viviendas si éstas fueran necesarias. Se contará con la ayuda de propietarios, entidades bancarias y cuerpos y fuerzas de seguridad para la desocupación. Estas viviendas vacías se gestionarán según la actuación 1 y 2.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN:

Apoyo del personal Técnico municipal y colaboración con cuerpos y fuerzas de seguridad del Estado.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 2: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

PROGRAMA: Actuación 1.- Adecuación de inmuebles y edificios públicos para acceso a personas con movilidad reducida.

OBJETIVOS: O.7

DESCRIPCIÓN:

Para el cumplimiento del Real Decreto 293/2009 sobre accesibilidad se establecen una serie de medidas en los edificios públicos para adecuar su acceso a todas las personas con movilidad reducida.

Se instalarán ascensores en todos aquellos edificios con más de una planta, además de adecuar los accesos a cada uno de ellos mediante rampas.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN:

Aportación económica recogida dentro de los Presupuestos Municipales Anuales y apoyo técnico del personal de la Administración Local. Se considerarán las ayudas, prestaciones o subvenciones de la Junta de Andalucía, Estatales y de la Unión Europea para esta actuación, derivadas de los distintos planes y programas de viviendas aprobados durante la vigencia del presente plan.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 2: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

PROGRAMA: Actuación 2.- Eliminación de infraviviendas

OBJETIVOS: O.1, O.3, O.7

DESCRIPCIÓN:

La presencia de numerosas viviendas de construcción antigua y con calidades constructivas regulares o malas lleva a fomentar la realización de un estudio de las condiciones actuales en las que se encuentran las viviendas. De esta forma, se pueden cuantificar el número de ellas que se consideran infraviviendas.

Una vez localizadas y cuantificadas es objetivo primordial del Ayuntamiento la elaboración de un Programa de Rehabilitación preferente para la transformación en vivienda digna y adecuada.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN:

Aportación Municipal mediante la dotación de las Partidas que correspondan en los Presupuestos Municipales Anuales durante toda su vigencia. Se contará con el apoyo técnico del personal de la Administración Local.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 2: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

PROGRAMA: Actuación 3.- Fomento rehabilitación en edificios de viviendas plurifamiliares y unifamiliares

OBJETIVOS: O.1, O.3, O.7

DESCRIPCIÓN:

Posterior a la actuación 2 de rehabilitación preferente en infraviviendas se fomentará la elaboración de un Programa de Rehabilitación destinado tanto a viviendas unifamiliares y plurifamiliares cuya finalidad es el mantenimiento de las condiciones de habitabilidad y accesibilidad en las viviendas que están dentro del parque público residencial.

Dentro de los aspectos a considerar en esta actuación, se prestará especial atención a la mejora de la envolvente térmica y las instalaciones de los edificios de vivienda para fomentar la eficiencia energética, la introducción de energías renovables como fuente de generación eléctrica mediante la ayuda para el cambio de equipos de generación y adaptación de los edificios de viviendas plurifamiliares al Real Decreto 293/2009.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN:

Las aportaciones económicas se derivan de convenios con la Consejería de Fomento y Vivienda, así como, de subvenciones adquiridas a través de la Junta de Andalucía, Estatales y Fondos Europeos de Desarrollo.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 2: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

PROGRAMA: Actuación 4.- Regeneración de espacios urbanos como medida de mejora de los espacios públicos.

OBJETIVOS: O.3, O.7

DESCRIPCIÓN:

Se tiene previsto la Regeneración urbana a través de la intervención en diferentes zonas de la ciudad, para mejorar los espacios al servicio de los ciudadanos. Pudiéndose entender en este contexto la ejecución del recinto ferial como espacio dedicado a las relaciones sociales de la ciudadanía.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN:

Fondos Europeos de Desarrollo Regional u otros fondos europeos, así como, aportación Municipal mediante la dotación de las Partidas que correspondan en los Presupuestos Municipales Anuales durante toda su vigencia.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 2: REHABILITACIÓN EDIFICATORIA Y RENOVACIÓN URBANA, EFICIENCIA ENERGÉTICA Y ACCESIBILIDAD

PROGRAMA: Actuación 5.- Actuaciones de rehabilitación integral y conservación de edificios integrados en Catálogo.

OBJETIVOS: O.7

DESCRIPCIÓN:

Posterior al análisis del estado de los edificios incluidos en el catálogo es necesario la consideración de esta actuación que marca la obligación de los propietarios de los bienes inmuebles de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato mediante trabajos de conservación o rehabilitación.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN:

Apoyo técnico de personal de la Administración Local y Autonómica.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 3: INFORMACIÓN Y RECOMENDACIONES

PROGRAMA: Actuación 1.- Información personalizada y asesoramiento en Defensa del Derecho de la Vivienda.

OBJETIVOS: O.1, O.3, O.4

DESCRIPCIÓN:

Se prevé la creación de un servicio en Defensa del Derecho de la Vivienda una vez aprobado el presente Plan Municipal con la finalidad de asesorar y apoyar a los ciudadanos en los problemas con su vivienda habitual tales como los inmersos en procesos de desahucios o familias con empeoramiento de circunstancias económicas. Actuando el Ayuntamiento como intermediario y asesorando en la adopción de medidas de reestructuración hipotecarias.

a información y los formularios necesarios para la realización de cada uno de los trámites para la defensa al derecho de la viviendas se realizará a través de una página web creada por el Ayuntamiento además de contar con personal especializado para el apoyo técnico y asesoramiento personalizado a través de los distintos servicios municipales y Delegaciones, como Urbanismo y Vivienda, Oficina Municipal de Atención al Ciudadano, Instituto Municipal de Servicios Sociales e Igualdad.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS.

FINANCIACIÓN:

El Ayuntamiento aportará personal propio especializado de cada uno de los servicios implicados. Se llevarán a cabo convenios de colaboración con la Junta de Andalucía para poner en servicio el personal propio para prestar asesoramiento y formación a los técnicos municipales.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 3: INFORMACIÓN Y RECOMENDACIONES

PROGRAMA: Actuación 2.- Creación de sección especializada de apoyo técnico y administrativo para asesoramiento y fomento de solicitud de ayudas de convocatoria pública en relación a alquiler, eficiencia energética, accesibilidad, conservación, mantenimiento y rehabilitación edificatoria.

OBJETIVOS: O.1, O.3, O.5, O.7

DESCRIPCIÓN:

El Ayuntamiento habilita nuevos canales de divulgación a disposición de los ciudadanos (Página WEB, notas de prensa, facebook, etc.). A través de estos canales se pone en conocimiento a todos los interesados las convocatorias de ayudas y subvenciones que ofertan las diferentes administraciones públicas relacionadas con la vivienda. Como pueden ser ayudas al alquiler, eficiencia energética, accesibilidad, conservación, mantenimiento y rehabilitación edificatoria.

Esta actuación está directamente relacionada con la actuación 1 en la que se plantea el asesoramiento técnico especializado para cada tipo de ayuda o subvención que se quiera solicitar, de esta forma, se facilita a la ciudadanía la adecuada presentación de documentación.

DESARROLLO:

A lo largo de toda la vigencia del PMVS. Se prestará especial atención a las fechas de publicación de convocatorias de ayudas y subvenciones.

FINANCIACIÓN:

El Ayuntamiento aportará personal propio especializado para cada una de las diferentes tipos de convocatorias específicas.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 3: INFORMACIÓN Y RECOMENDACIONES

PROGRAMA: Actuación 3.- Jornadas de difusión y conocimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales.

OBJETIVOS: O.1, O.2, O.3, O.4, O.5, O.6, O.7

DESCRIPCIÓN:

Para dar difusión y que llegue a toda la población de Encinas Reales se realizarán unas jornadas de información, comunicación y participación entre Ayuntamiento y ciudadanos. El objetivo es que se conozca claramente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Un buen conocimiento de este plan lleva a favorecer su implantación, ejecución y modificaciones que sean necesarias. La participación de la ciudadanía en estas jornadas de difusión es fundamental para matizar con su opinión las propuestas iniciales. Por parte del Ayuntamiento se diseñaran herramientas adecuadas de difusión como informes, talleres temáticos, sesiones colectivas, exposiciones interactivas, etc.

DESARROLLO:

Inicialmente a la aprobación del PMVS, posterior a su aprobación inicial y definitiva y durante toda la vigencia.

FINANCIACIÓN:

Personal propio del Ayuntamiento.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES

ESTRATEGIA 3: INFORMACIÓN Y RECOMENDACIONES

PROGRAMA: Actuación 4.- Jornadas informativas para empresas y profesionales del municipio para dar a conocer el Plan Municipal de Vivienda y que puedan difundir sus servicios en el ámbito de rehabilitación, construcción, alquiler, compra y venta, etc.

OBJETIVOS:

DESCRIPCIÓN:

El Ayuntamiento fomentará la participación activa de todos los sectores de la población convocando a jornadas explicativas sobre Planes de Vivienda y Rehabilitación a diferentes profesionales del municipio. Con el fin de que su difusión sirva de beneficio tanto a los propios profesionales como a sus clientes.

DESARROLLO:

Durante toda la vigencia del PMVS y con especial atención

FINANCIACIÓN:

Personal propio del Ayuntamiento. Se contará además con personal de otras administraciones que tengan experiencia y sean conocedores de la materia a difundir.

5.2 VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

La vigencia del PMVS de Encinas Reales será de 5 años desde su aprobación. Deberá ser revisado una vez transcurrido este plazo de acuerdo con el art. 31 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

5.3 EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA DEL PMVS

El PMVS estará financiado a través de diferentes líneas de carácter propio, autonómico, estatal y europeo. Fundamentalmente son las siguientes:

- Aportación propia a través del Ayuntamiento. Considerando aportaciones económicas a través de presupuestos municipales. En el caso del municipio de Encinas Reales no se tiene en cuenta como fuente de financiación el Patrimonio Municipal de Suelo, debido a que carece de él; sin embargo, se contará con la aportación de suelo y viviendas de titularidad municipal. Además, de con el apoyo técnico del personal al servicio de la administración local.
- Aportación procedente de convenios con la Consejería de Fomento y Vivienda y otras administraciones públicas.
- Ayudas, subvenciones y/o prestaciones previstas por la Junta de Andalucía y el Estado procedentes de diferentes planes y programas de vivienda, rehabilitación y eficiencia energética, así como ayudas procedentes de fondos FEDER u otros fondos europeos.

5.4 GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

En el siguiente apartado quedan establecidos los mecanismos de implantación, desarrollo y la evaluación del PMVS, se fijaran los agentes que lo llevarán a cabo y el procedimiento de valoración y diagnóstico.

Se organizarán reuniones formativas para el personal propio del Ayuntamiento encargado de gestión de los PMVS. Estas reuniones se desarrollarán en los primeros meses de vigencia, recibiendo información del departamento de Urbanismo, representantes del Instituto de Bienestar Social y representantes de fondos FEDER para asesorar sobre una correcta ejecución del Programa de Actuaciones anuales.

Es necesaria una evaluación periódica de cada una de las actuaciones para que la gestión de la programación sea efectiva. Para ello, se incluyen indicadores relacionados con los objetivos marcados en el PMVS.

Estos indicadores se engloban en dos tipos:

- Indicadores de gestión, que evalúan el desarrollo de cada una de las actuaciones de acuerdo con el cumplimiento del cronograma.
- Indicadores de resultado o impacto. Evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

Para el seguimiento del PMVS se creará una Comisión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo” estará compuesta tanto por representantes políticos, agentes sociales, representantes de los ciudadanos y personal técnico-jurídico del Ayuntamiento. En la aprobación del PMVS se fijarán las funciones, la periodicidad de las sesiones y la obligación de emisión de informes anuales.

6. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Simultáneamente a la elaboración del PMVS se elabora un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana. Se ha desarrollado en paralelo al plan la recopilación de información, aproximación y diagnóstico relacionada con el parque de vivienda del municipio, el análisis socio-demográfico y el análisis de la demanda de vivienda.

Para la obtención de dicha información se ha elaborado una encuesta que se ha facilitado a la población, de forma que se obtiene una visión real de las demandas y necesidades de los ciudadanos, implicándolos en la toma de decisiones y haciéndoles partícipes en cada una de las fases.

El contenido de la **encuesta** se muestra a continuación:

3419078 ¿Tu casa nos interesa?

¡¡Tu casa nos interesa!!

Este formulario está destinado a proporcionar información, de manera totalmente ANÓNIMA, al Plan Municipal de Suelo y Vivienda de Encinas Reales. El objetivo es obtener toda la información posible acerca del estado de las casas del pueblo, y tan sólo será un par de minutos.
 ¡Muchas gracias por colaborar con nosotros!

*Obligatorio

1. **Vivo en...***
 Marca sólo un óvalo.

Encinas Reales

Valdehano

Zúñiga

No vivo en la localidad, pero tengo vivienda

No tengo vivienda, pero me gustaría

Otro: _____ Después de la última pregunta de esta sección, deja de rellenar el formulario.

2. **Edad***
 Marca sólo un óvalo.

menos de 20

20-24

25-29

30-34

35-39

más de 40

3. **¿Tiene hijos?**
 Marca sólo un óvalo.

Sí

No

4. **¿Vive en casa de sus padres?***
 Marca sólo un óvalo.

Sí

No

5. **¿Vive de alquiler?***
 Marca sólo un óvalo.

Sí

No

<https://www.google.com/maps/@37.1001177,-5.7955989,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s37.1001177,-5.7955989,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s37.1001177,-5.7955989,15z>

1/6

3419078 ¿Tu casa nos interesa?

6. **Actualmente, ¿su vivienda o alquilar es VPO (Vivienda de Protección Oficial)?***
 Marca sólo un óvalo.

Sí

No

7. **¿Es propietario de algunas de las siguientes opciones en Encinas Reales?***
 Marca sólo un óvalo.

Sí, de casa/cuchera y tierra/campo. Pasa a la pregunta 8.

Sí, de vivienda/cuchera. Pasa a la pregunta 8.

Sí, de tierra/campo. Pasa a la pregunta 1E.

No tengo nada a mi nombre. Pasa a la pregunta 1E.

Manos a la obra
 Si esta sección quisiera saber todo sobre la vivienda que ya tiene, ¿para nos puede servir para mejorar el pueblo?

8. **Contento con el sótano, ¿cuántas plantas tiene su vivienda actual?**

9. **¿Considera que en su vivienda existen imperfecciones?**
 Selección todas las que correspondan.

No considera que haya imperfecciones

Humo

Dolor

Olores

Ruidos

Falta de ventilación

Escaleras y dificultad de acceso

Aislamiento térmico y acústico

Otros

<https://www.google.com/maps/@37.1001177,-5.7955989,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s37.1001177,-5.7955989,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s37.1001177,-5.7955989,15z>

2/6

26/10/2018 ¿Tu casa nos interesa?

10. ¿Considera que alguna parte de su vivienda necesita obra o rehabilitación?
 Seleccione todas las que correspondan.

No considera que necesite obra
 Toda la vivienda
 Cocina
 Baño
 Salón
 Comedor
 Dormitorio
 Cochera
 Acceso a mayores o discapacitados
 Fachada
 Techos o cubiertas
 Sustitución de ventanas o puertas
 Instalación de agua, luz, telefonía, internet u otros servicios
 Aislamiento acústico y/o térmico
 Alcantarado y/o cocina
 Patio
 Otro: _____

11. ¿Tiene algún problema con algunas de las siguientes instalaciones?
 Seleccione todas las que correspondan.

No tengo problema
 Todo
 Agua
 Luz
 Alcantarado
 Telefonía
 Placas Solares
 Otro: _____

12. ¿Ha hecho obra en los últimos 15 años?
 Marque solo un óvalo.

Sí
 No

13. ¿Tiene más viviendas? Indique el número total
 Marque solo un óvalo.

2 Para ir a la pregunta 14.
 3 Para ir a la pregunta 14.
 4 Para ir a la pregunta 14.
 5 o más Para ir a la pregunta 14.
 No tengo más viviendas Para ir a la pregunta 15.

http://www.google.com/maps/@37.2222222,5.9444444,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s1.5000000,1.5000000,1.5000000 26

26/10/2018 ¿Tu casa nos interesa?

Las casas
 Si está aquí es porque tiene varias viviendas en propiedad

14. Cuántas de sus viviendas están en la localidad de Encinas Reales

15. ¿Tiene alguna vivienda en el pueblo puesta en alquiler o alquilada?
 Marque solo un óvalo.

Sí Para ir a la pregunta 20.
 No

¿Dónde vivimos?

16. ¿Necesita o quiere tener otra vivienda?*
 Marque solo un óvalo.

Sí Después de la última pregunta de esta sección, pasa a la pregunta 1E.
 No Después de la última pregunta de esta sección, deje de rellenar el formulario.
 Quizás Después de la última pregunta de esta sección, pasa a la pregunta 1E.

17. ¿Cuál es el motivo?

VPO (Viviendas de Protección Oficial)
 Conozca las Viviendas de Protección Oficial

18. ¿Sabe que existe un registro para demandar una VPO?
 Marque solo un óvalo.

Sí, ya lo sé
 No, me acaba de enterar

19. ¿Estaría interesado en inscribirse en este registro, para obtener una VPO?
 Marque solo un óvalo.

Sí
 No
 Tal vez

Diseñemos

http://www.google.com/maps/@37.2222222,5.9444444,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s1.5000000,1.5000000,1.5000000 48

24/10/2018 ¿Tu casa nos interesa?

20. ¿Que prefiere?
Marca solo un óvalo.

- Comprar una casa para reformarla
- Comprar una casa vieja para tirarla abajo y hacer mi casa
- Comprar una casa nueva o casi nueva
- Alquilar
- Construir mi propia casa
- No tengo necesidad. Después de la última pregunta de esta sección, deje de rellenar el formulario.

21. ¿Que puede permitirse a día de hoy?
Marca solo un óvalo.

- Comprar una casa para reformarla
- Comprar una casa vieja para tirarla abajo y hacer mi casa
- Comprar una casa nueva o casi nueva
- Construir mi propia casa
- No puedo permitirme nada en este momento
- Alquilar

22. ¿Que requisitos debe cumplir su vivienda?
Selecciona todos los que correspondan.

- Cochera
- 1 Baño
- 2 Baños
- 3 Baños
- 4 Baños
- 1 Habitación
- 2 Habitaciones
- 3 Habitaciones
- 4 Habitaciones
- 5 o más habitaciones
- Piscina
- Terraza
- Porche
- Despensa
- 1 Salón
- 2 Salones
- Comedor
- Despacho
- Local comercial

<https://docs.google.com/forms/d/1c2ZU4A4T4W4V4O4r4e4v44G4y414y4L4o4K44R4T4/18Q4w4t4>

6.1 RESULTADOS ENCUESTA

En la encuesta realizada han participado 110 personas. Los resultados obtenidos se muestran a continuación.

DATOS DE LA POBLACIÓN ENCUESTADA

- El 96.4% vive en Encinas Reales
- El 2.7% vive en la aldea de Vadofresno
- Un 0.9% vive fuera del municipio
- El 62.7% de los encuestados tiene hijos
- Un 7.3% de la población local vive de alquiler
- Un 11.8% vive actualmente en una casa de VPO
- El 67.3% de los encuestados es propietario de, al menos, una casa

Edad

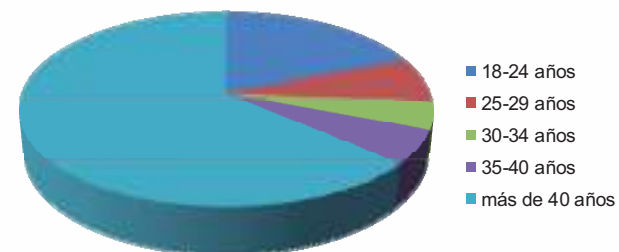


Figura 59: Edad de la población encuestada

Soy propietario

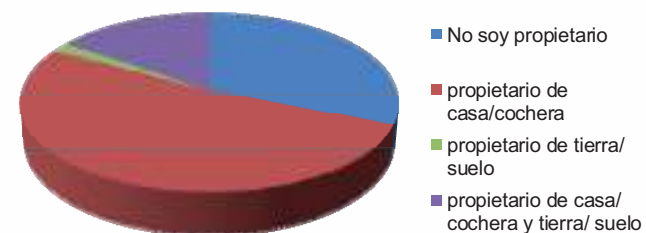


Figura 60: Viviendas en propiedad

DATOS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

Una casa tiene de media 1.45 plantas, la moda es 2 plantas, que representa el 64.785% de las personas que tienen casa (un 43.6 del total), y el máximo de plantas es 4. El 42.7% no ha incluido el sótano.

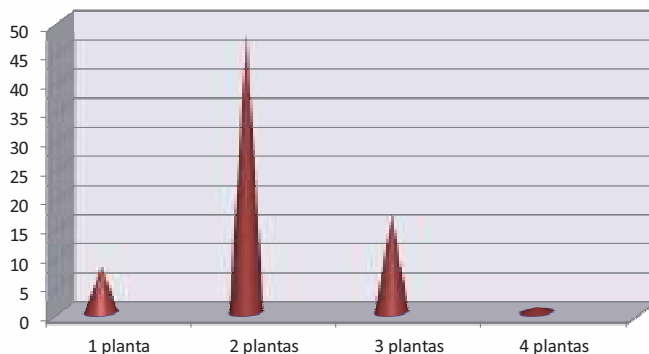


Figura 61: Número de plantas viviendas

De los propietarios. El 39.23% de ellos, considera que su vivienda tiene imperfecciones, en total hay:

Imperfección	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Valido
Escalones y/ó dificultad de acceso	11	10	14,8588
Aislamiento Térmico y/ó acústico	10	9,1	13,5215
Grietas	9	8,2	12,1842
Tamaño	5	4,5	6,6865
Olores	5	4,5	6,6865
Ruidos	5	4,5	6,6865
otros	5	4,5	6,6865
Falta de Ventilación	2	1,8	2,6746



Figura 62: Imperfecciones en la vivienda

El 41.89% de los propietarios consideran que, al menos, una parte de su casa necesita una rehabilitación.

Justo el 50% de los propietarios han hecho obra en su vivienda en los últimos 10 años.

Rehabilitación	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Valido
Baño	12	10,9	16,1961
sustitución de ventanas o puertas	10	9,1	13,5215
aislamiento acústico y/ó térmico	10	9,1	13,5215
techos o cubiertas	9	8,2	12,1842
Cocina	8	7,3	10,8470
alicatar baño y/ó cocina	8	7,3	10,8470
Acceso a mayores o discapacitados	5	4,5	6,6865
instalación de agua, luz, energías renovables	4	3,6	5,3492
Dormitorios	3	2,7	4,0119
patio	3	2,7	4,0119
Salón	2	1,8	2,6746
fachada	2	1,8	2,6746
Toda la vivienda	1	0,9	1,3373
Comedor	1	0,9	1,3373
Cochera	1	0,9	1,3373
otro	1	0,9	1,3373

Un 17.54% de los encuestados, considera que tiene problema con, al menos, una de las siguientes instalaciones:

Instalaciones	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje Valido
Luz	7	6,4	9,510
Alcantarillado	4	3,6	5,349
Agua	2	1,8	2,675
Todo	1	0,9	1,337
Placas Solares	1	0,9	1,337
Telefonía	0	0	0,000
Otro	0	0	0,000



Figura 63: Necesidad de rehabilitación



Figura 64: Problemas en Instalaciones

El 68.9% de los propietarios, sólo tienen a su nombre una propiedad. Podemos observar cómo se dividen en conjunto:

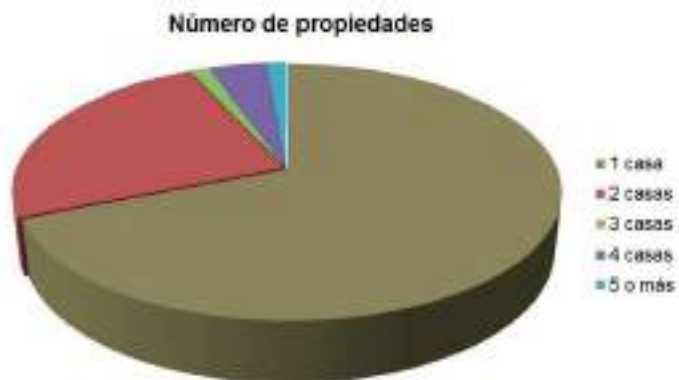


Figura 65: Número de viviendas en propiedad por habitante

El 87% de estas viviendas, cuyos propietarios tienen más de una vivienda, se encuentran ubicadas en el municipio.

Un 4% de los propietarios alquila su casa en el municipio.

25.5% de la población quiere o necesita una vivienda y un 6.4% es posible que lo haga.

Un 45.7% de la población no sabía que existe un registro para demandar una VPO y el 65.7% estaría interesado en inscribirse. Esto es, un 12.1% del total muestral.

Viviendas de Protección Oficial



Figura 66: Interés en demanda de VPO

Analizando las personas que desean tener una vivienda (34.5% sobre el total encuestado), se obtienen los siguientes datos.

Prefiere	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje sobre el total
Comprar una casa nueva o casi nueva	11	10,0	28,9
Construir mi propia casa	9	8,2	23,7
No tengo necesidad	6	5,5	15,8
Comprar una casa para reformarla	6	5,5	15,8
Alquilar	6	5,5	15,8



Figura 67: Preferencias para adquisición de viviendas

El 28.9% de los encuestados prefiere comprar una casa nueva o casi nueva que esté lista para entrar a vivir o que no necesite obra, frente a un 23.7% que quiere construir su propia casa a su gusto.

Un 55.3% de las personas que quieren acceder a un hogar no pueden permitírselo.

Permitirse	Frecuencia	Porcentaje	Porcentaje real
No puedo permitirme nada en este momento	21	19,1	55,3
Alquilar	9	8,2	23,7
Comprar una casa nueva o casi nueva	4	3,6	10,5
Comprar una casa para reformarla	3	2,7	7,9
Construir mi propia casa	1	0,9	2,6



Figura 68: Posibilidad de acceso a la vivienda

Para tener una mejor orientación, se le ha preguntado a los encuestados que quieren tener una vivienda, qué requisitos debe cumplir sus hogares:

Requisitos	Frecuencia	Porcentaje
1 Salón	26	74,3
Terraza	25	71,4
Comedor	25	71,4
2 Baños	24	68,6
Dispensa	23	65,7
Cochera	22	62,9
3 Habitaciones	18	51,4
Porche	12	34,3
Despacho	11	31,4
1 Baño	9	25,7
2 Habitaciones	9	25,7
4 Habitaciones	9	25,7
Piscina	9	25,7
2 Salones	4	11,4
5 o más habitaciones	3	8,6
Local Comercial	3	8,6
4 Baños	2	5,7
3 Baños	1	2,9
1 Habitación	1	2,9

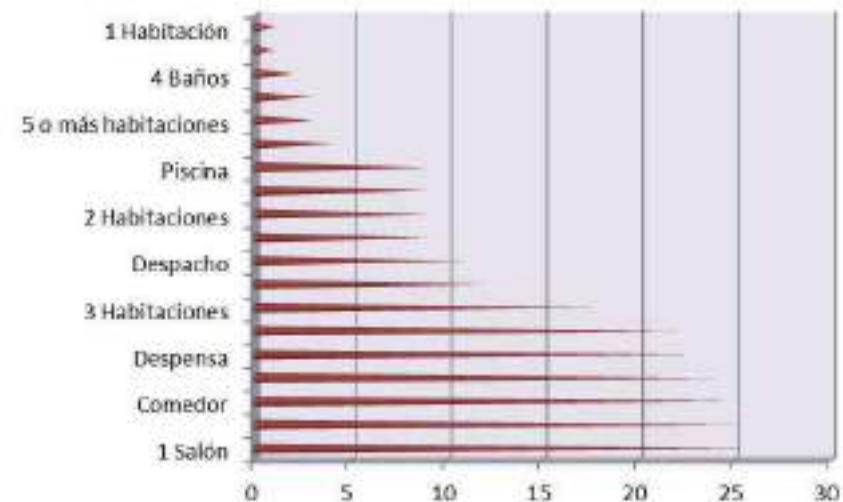


Figura 69: Requisitos vivienda solicitados por los habitantes

El 34.3% de los encuestados considera que no hay casas en el municipio que cumplan con los requisitos que desean, y un 28.6% no lo ha mirado.

El rango de precios que estarían dispuestos a pagar se aprecia mejor de forma visual



Figura 70: Precio dispuesto a pagar en vivienda de nueva construcción

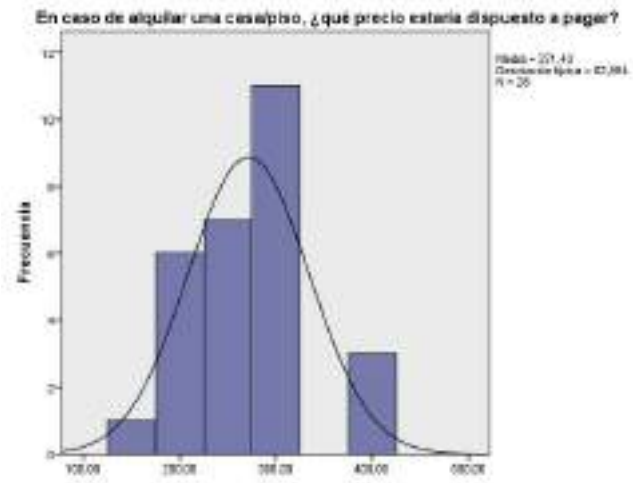


Figura 72: Precio dispuesto a pagar en vivienda de alquiler

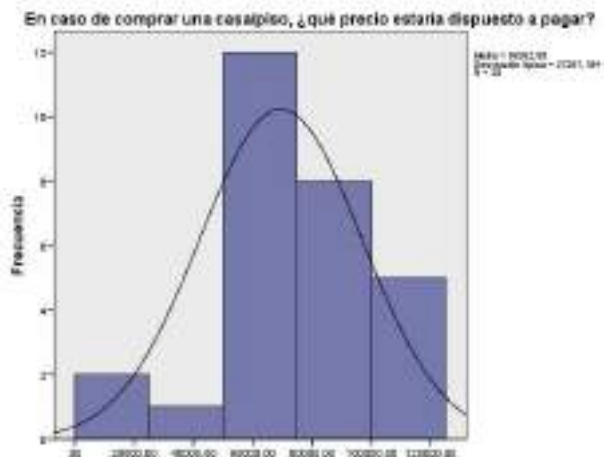


Figura 71: Precio dispuesto a pagar en vivienda de segunda mano



Figura 73: Precio dispuesto a pagar en edificar vivienda propia

7. PLANOS

- Plano 1. Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
- Plano 2. Población por parcela catastral destinada a vivienda
- Plano 3. Superficie por persona en viviendas ocupadas
- Plano 4. Parcelas donde el ratio superficie/persona es inferior a 14m²/persona
- Plano 5. Viviendas no principales
- Plano 6. Viviendas con consumo de agua menor a 2m³ por periodo de facturación
- Plano 7. Población 0-18 años. Equipamientos: educativos, culturales, sanitarios, deportivos y parques
- Plano 8. Población 18-64 años. Centros de actividades económicas
- Plano 9. Población 65-120 años. Equipamientos: administrativos, culturales, sanitarios y parques
- Plano 10. Familias en riesgo de exclusión social
- Plano 11. Viviendas por parcela catastral
- Plano 12. Superficie media de viviendas por parcela catastral
- Plano 13. Tipología: unifamiliar/plurifamiliar
- Plano 14. Edificios plurifamiliares anteriores a 1963
- Plano 15. Altura máxima de la construcción y ascensores instalados. Pendiente del terreno
- Plano 16. Antigüedad de la construcción
- Plano 17. Viviendas anteriores a 1981
- Plano 18. Viviendas anteriores a 1963
- Plano 19. Calidad constructiva de la vivienda
- Plano 20. Solares. Clasificación y categorías del suelo
- Plano 21. Oferta en viviendas en portales web para venta
- Plano 22. Parque de VPO
- Plano 23. Viviendas por parcela catastral. Vadofresno
- Plano 24. Superficie media de vivienda por parcela catastral. Vadofresno
- Plano 25. Tipología: unifamiliar/plurifamiliar. Vadofresno
- Plano 26. Altura máxima de la construcción y ascensores instalados. Pendiente del terreno. Vadofresno
- Plano 27. Antigüedad de la construcción. Vadofresno
- Plano 28. Viviendas anteriores a 1981. Vadofresno
- Plano 29. Viviendas anteriores a 1963. Vadofresno
- Plano 30. Calidad constructiva de las viviendas. Vadofresno
- Plano 31. Solares. Clasificación y categorías del suelo. Vadofresno



Plano 1: Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Ayuntamiento de Encinas Reales

Fuente: IGN

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Población por parcela catastral

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

Plano 2: Población por parcela catastral destinada a vivienda

Fuente: Catastro y Padrón Municipal

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Superficie por persona en viviendas

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

Plano 3: Superficie por persona en viviendas ocupadas

Fuente: Catastro y Padrón Municipal

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Plano 4: Parcelas donde el ratio superficie/persona es inferior a 14m²/persona

Fuente: Catastro y Padrón Municipal

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales





Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

Parcela que excede 14m²/persona





Viviendas no principales

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

Plano 5: Viviendas no principales

Fuente: Catastro y Padrón Municipal

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

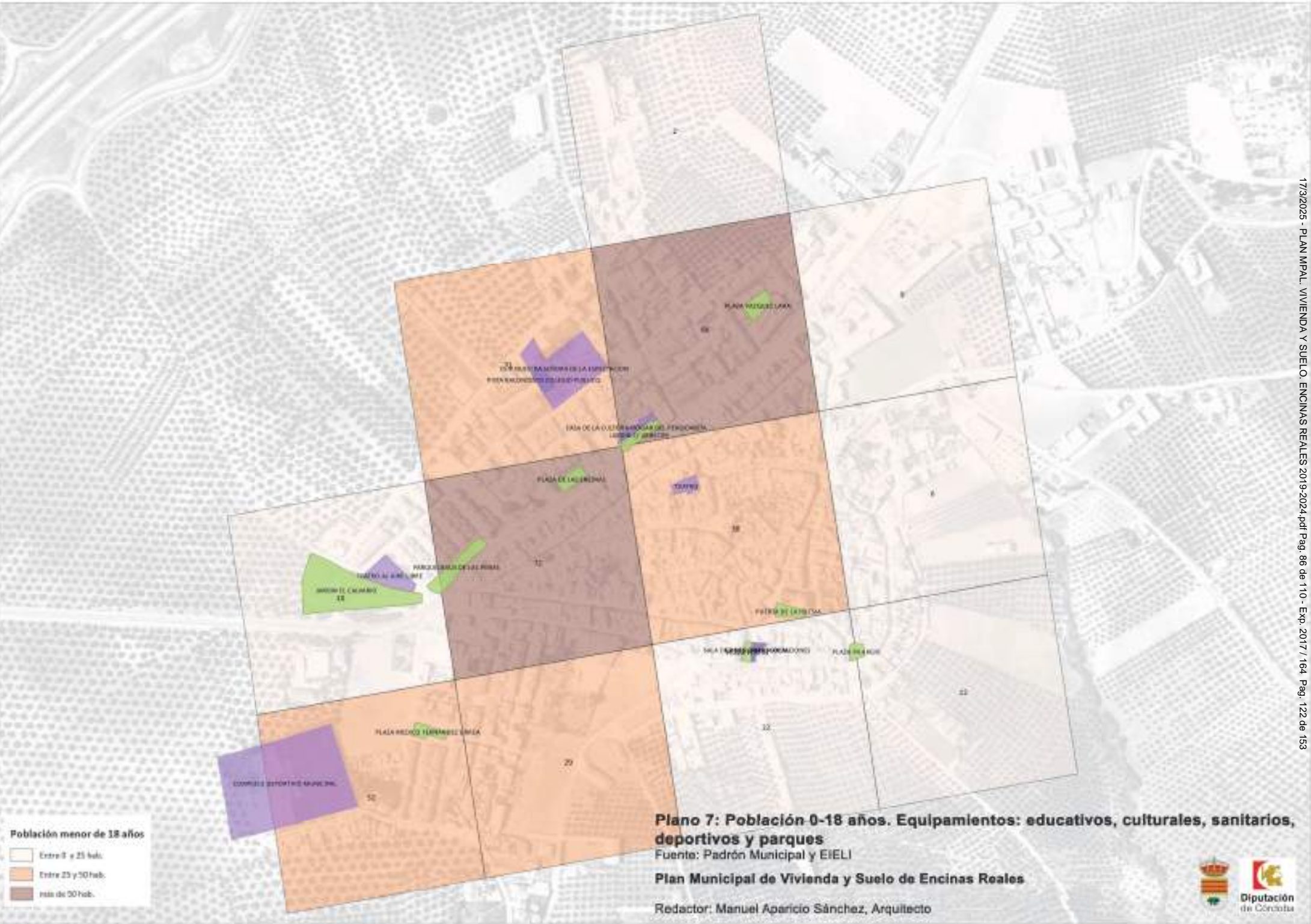


Viviendas con consumo inferior a 2m³

Lightest tan	Entre 0 y 10
Light tan	Entre 10 y 20
Medium tan	Entre 20 y 30
Dark tan	Entre 30 y 40
Dark brown	más de 40

Plano 6: Viviendas con consumo de agua menor a 2m³ por periodo de facturación
Fuente: Servicio Municipal de Aguas
Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Población menor de 18 años

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

Plano 7: Población 0-18 años. Equipamientos: educativos, culturales, sanitarios, deportivos y parques

Fuente: Padrón Municipal y EIELI

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





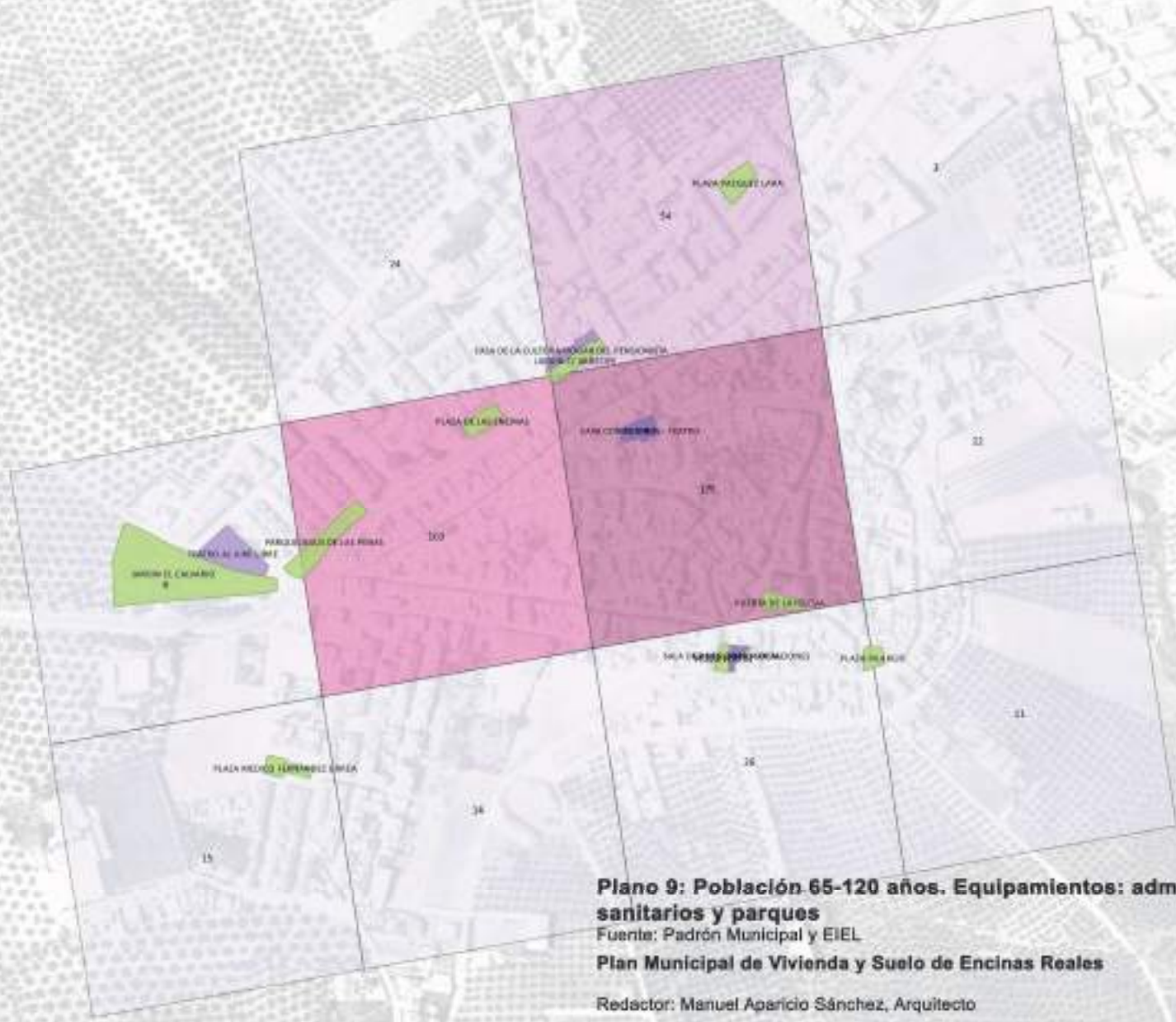
Plano 8: Población 18-64 años. Centros de actividades económicas

Fuente: Padrón Municipal e IECA

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Población mayor de 64 años

- Entre 0 y 50 hab.
- Entre 50 y 100 hab.
- Entre 100 y 150 hab.
- mas de 150 hab.

Plano 9: Población 65-120 años. Equipamientos: administrativos, culturales, sanitarios y parques

Fuente: Padrón Municipal y EIEL

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Riesgo exclusión social

- 1 familia
- 2 familias
- 3 familias
- 4 familias
- 5 familias

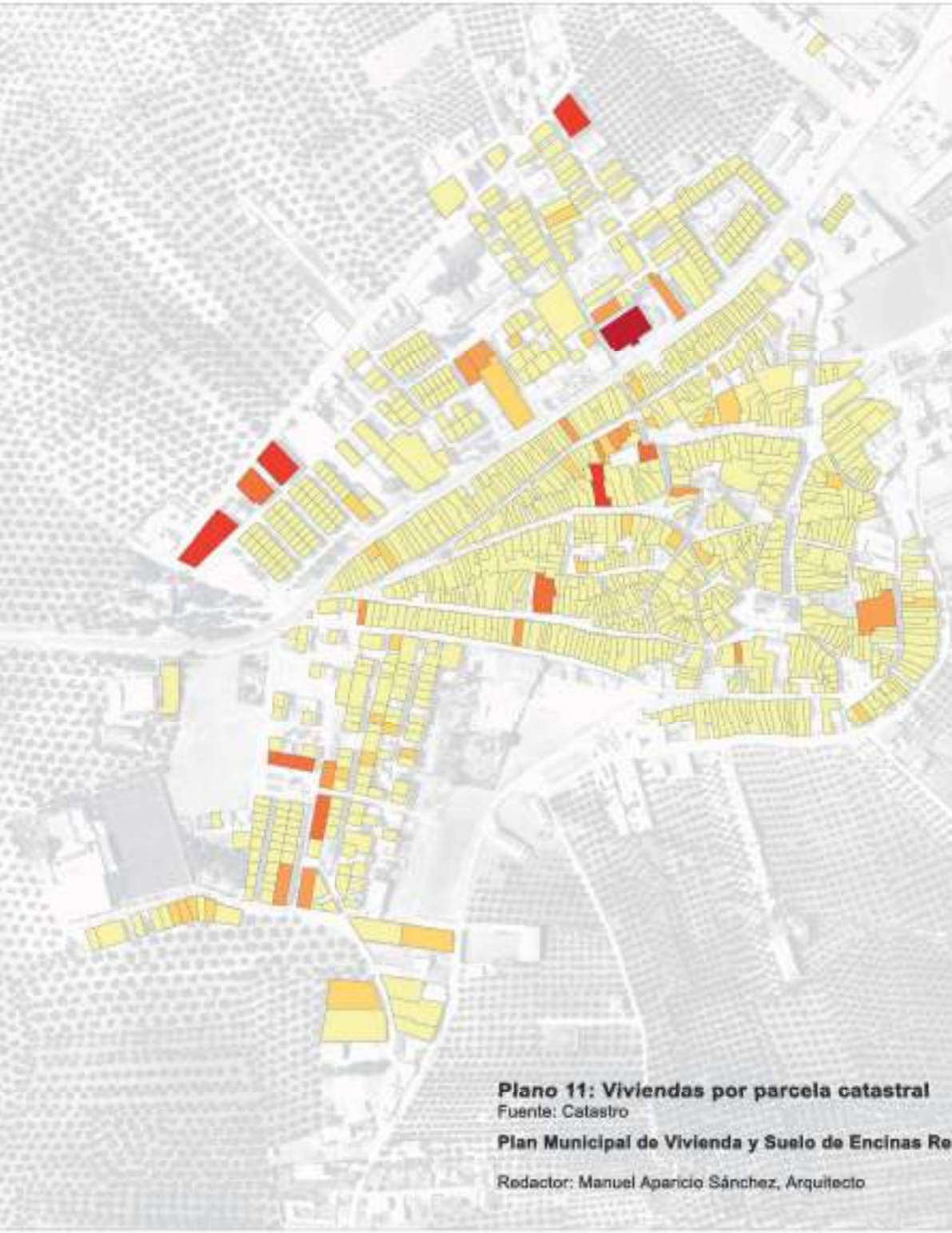
Plano 10: Familias en riesgo de exclusión social

Fuente: Padrón Municipal y EIEL

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Plano 11: Viviendas por parcela catastral

Fuente: Catastro

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Plano 12: Superficie media de vivienda por parcela catastral
Fuente: Catastro
Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Plano 13: Tipología: unifamiliar/plurifamiliar

Fuente: Catastro y Ayuntamiento

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

Tipología vivienda

- Plurifamiliar
- Unifamiliar



 Edificios plurifamiliares anteriores a 1963.

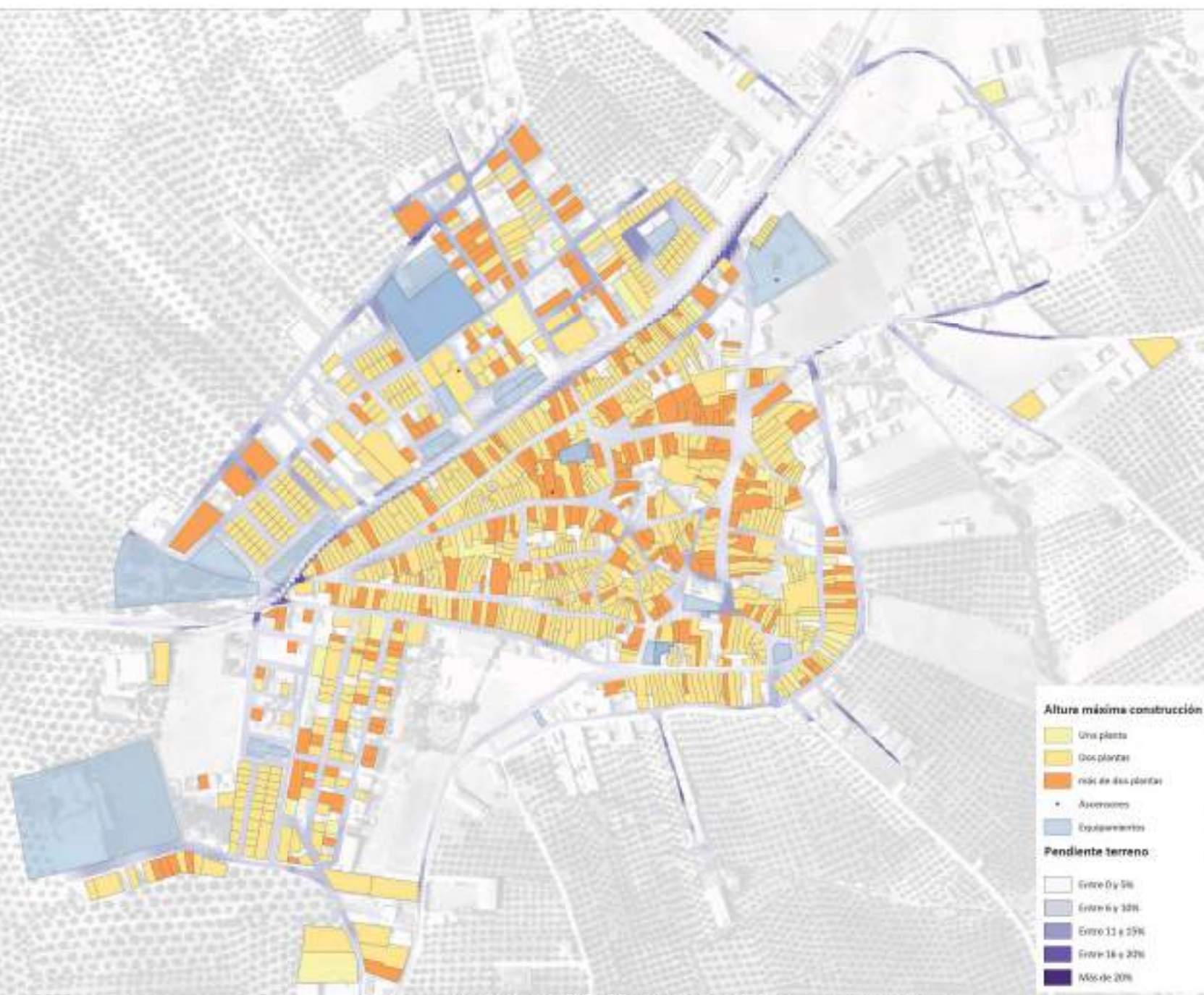
Plano 14: Edificios plurifamiliares anteriores a 1963

Fuente: Catastro y Ayuntamiento

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Altura máxima construcción

- Una planta
- Dos plantas
- más de dos plantas

• Ascensores

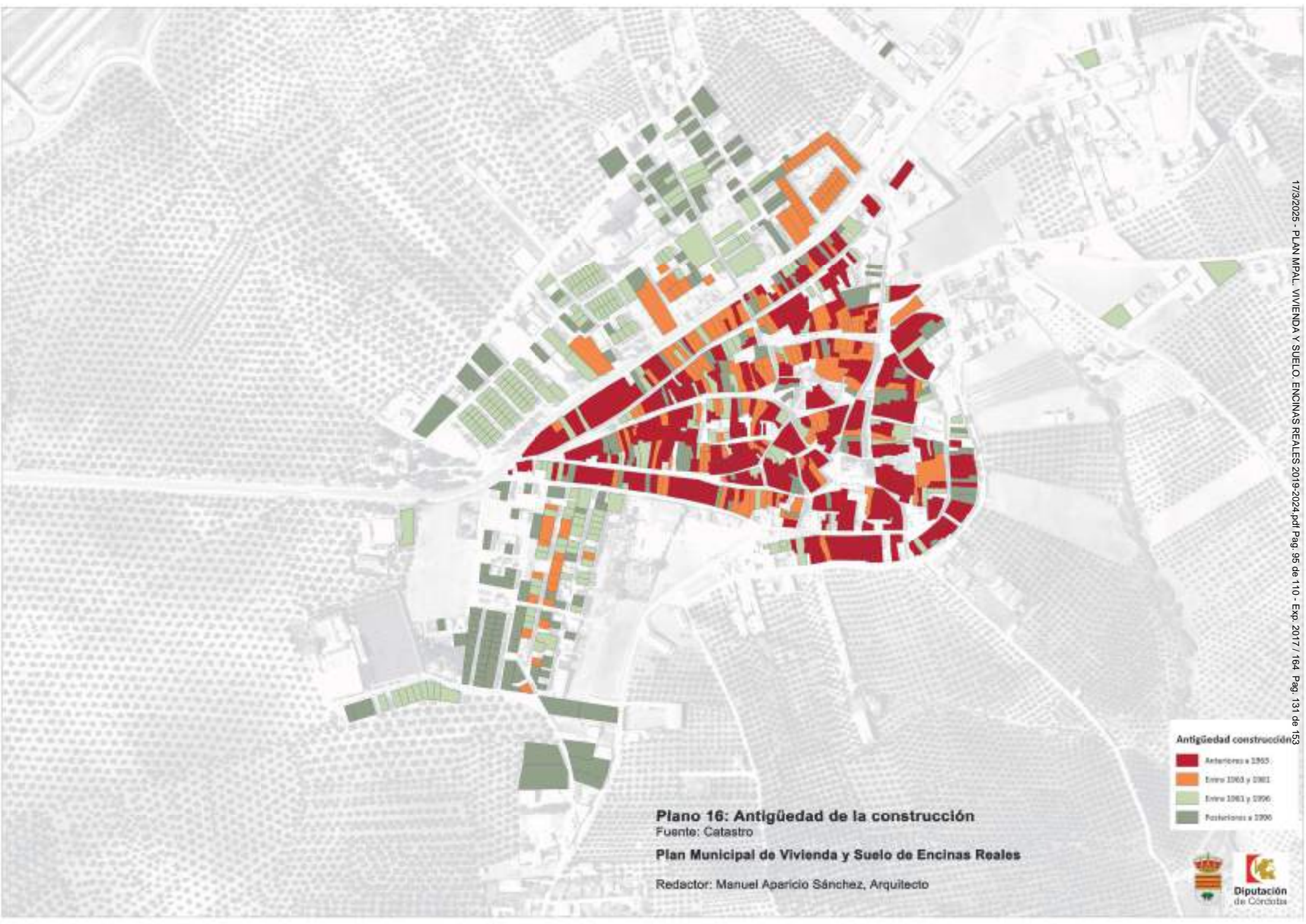
Escaleras

Pendiente terreno

- Entre 0 y 5%
- Entre 6 y 10%
- Entre 11 y 15%
- Entre 16 y 20%
- Más de 20%

Plano 15: Altura máxima de la construcción y ascensores instalados.
Pendiente del terreno
Fuente: Catastro y Ayuntamiento
Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Plano 16: Antigüedad de la construcción
Fuente: Catastro
Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto






Plano 17: Viviendas anteriores a 1981

Fuente: Catastro

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

 Viviendas anteriores a 1981





Plano 18: Viviendas anteriores a 1963

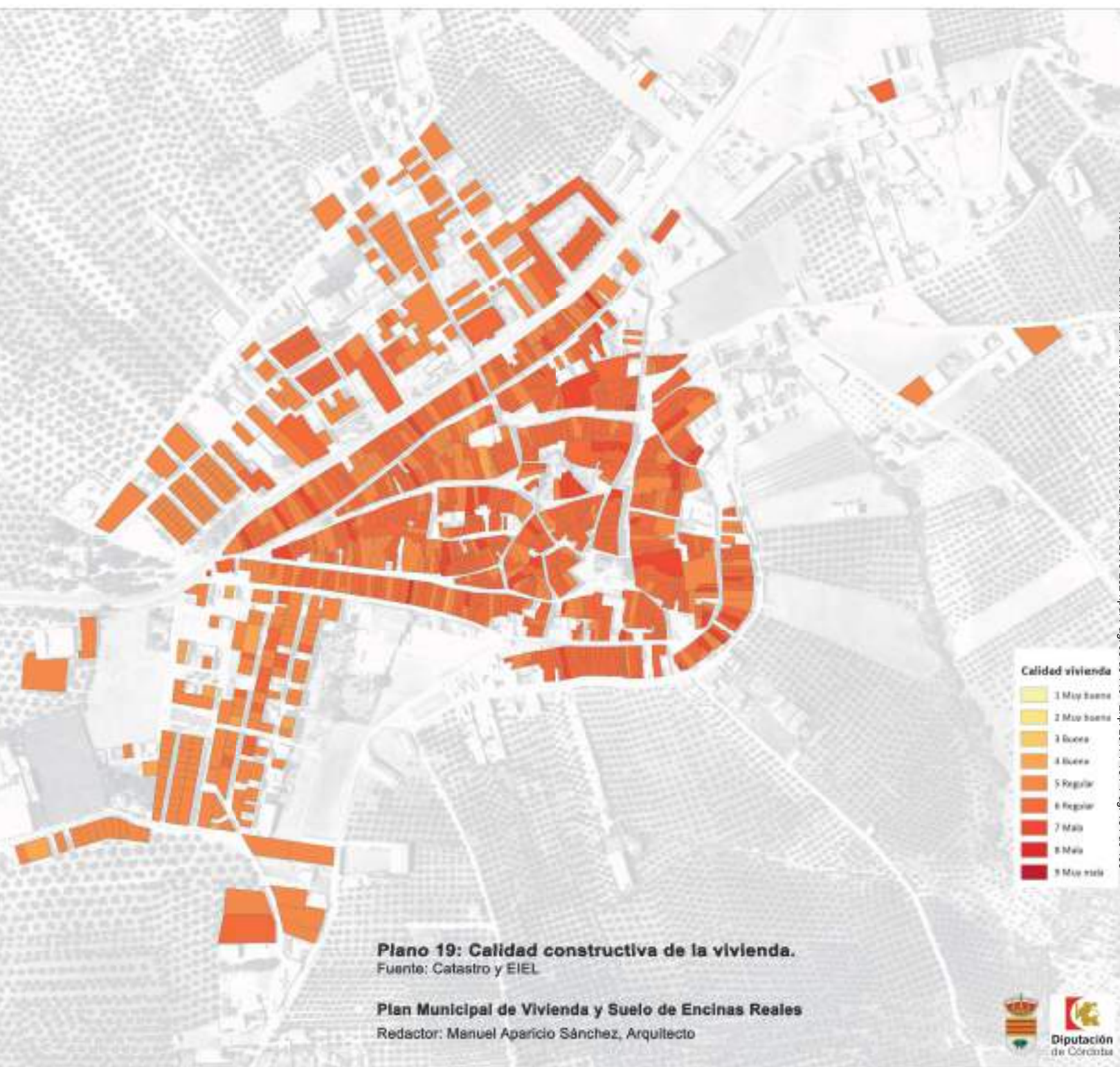
Fuente: Catastro

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

 Viviendas anteriores a 1963





Calidad vivienda

1	Muy buena
2	Muy buena
3	Buena
4	Buena
5	Regular
6	Regular
7	Mala
8	Mala
9	Muy mala

Plano 19: Calidad constructiva de la vivienda.
Fuente: Catastro y EIEL

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto



- Solares
- Suelo urbano consolidado
- Suelo urbano no consolidado
- Suelo urbanizable ordenado
- Suelo urbanizable sectorizado
- Suelo urbanizable no sectorizado
- SNUF por legislación específica
- SNUF por planificación territorial o urbanística
- SNU de carácter natural o rural
- SNU de interés rural o clasificado



Plano 20: Solares. Clasificación y categorías del suelo.

Fuente: Catastro y PGOU

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto



Plano 21: Oferta en viviendas en portales web para venta
Fuente: Idealista y Fotocasa

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

Legenda

Venta Fotocasa

- 2 Habitaciones
- 3 Habitaciones
- 4 Habitaciones
- 5 Habitaciones

Venta Idealista

- 2 Habitaciones
- 3 Habitaciones
- 4 Habitaciones
- 5 Habitaciones
- 7 Habitaciones





Plano 22: Parque de VPO
Fuente: Ayuntamiento y otras administraciones

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto

Parque VPO
VPO ocupada
VPO desocupada





Plano 23: Viviendas por parcela catastral. Vadofresno

Fuente: Catastro

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Plano 24: Superficie media de vivienda por parcela catastral. Vadofresno

Fuente: Catastro

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Tipología vivienda

- Plurifamiliar
- Unifamiliar



Plano 25: Tipología: unifamiliar/plurifamiliar. Vadofresno
Fuente: Catastro y Ayuntamiento

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales
Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto



- Altura máxima construcción**
- Una planta
 - Dos plantas
 - más de dos plantas
 - Ascensores
 - Expansión
- Pendiente terreno**
- Entre 0 y 5%
 - Entre 6 y 10%
 - Entre 11 y 15%
 - Entre 16 y 20%
 - Más de 20%

Plano 26: Altura máxima de la construcción y ascensores instalados.

Pendiente del terreno. Vadofresno

Fuente: Catastro e IGN
Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Antigüedad construcción

- Anteriores a 1955
- Entre 1963 y 1981
- Entre 1981 y 1996
- Posterior a 1996

Plano 27: Antigüedad de la construcción. Vadofresno

Fuente: Catastro

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





 Viviendas anteriores a 1981

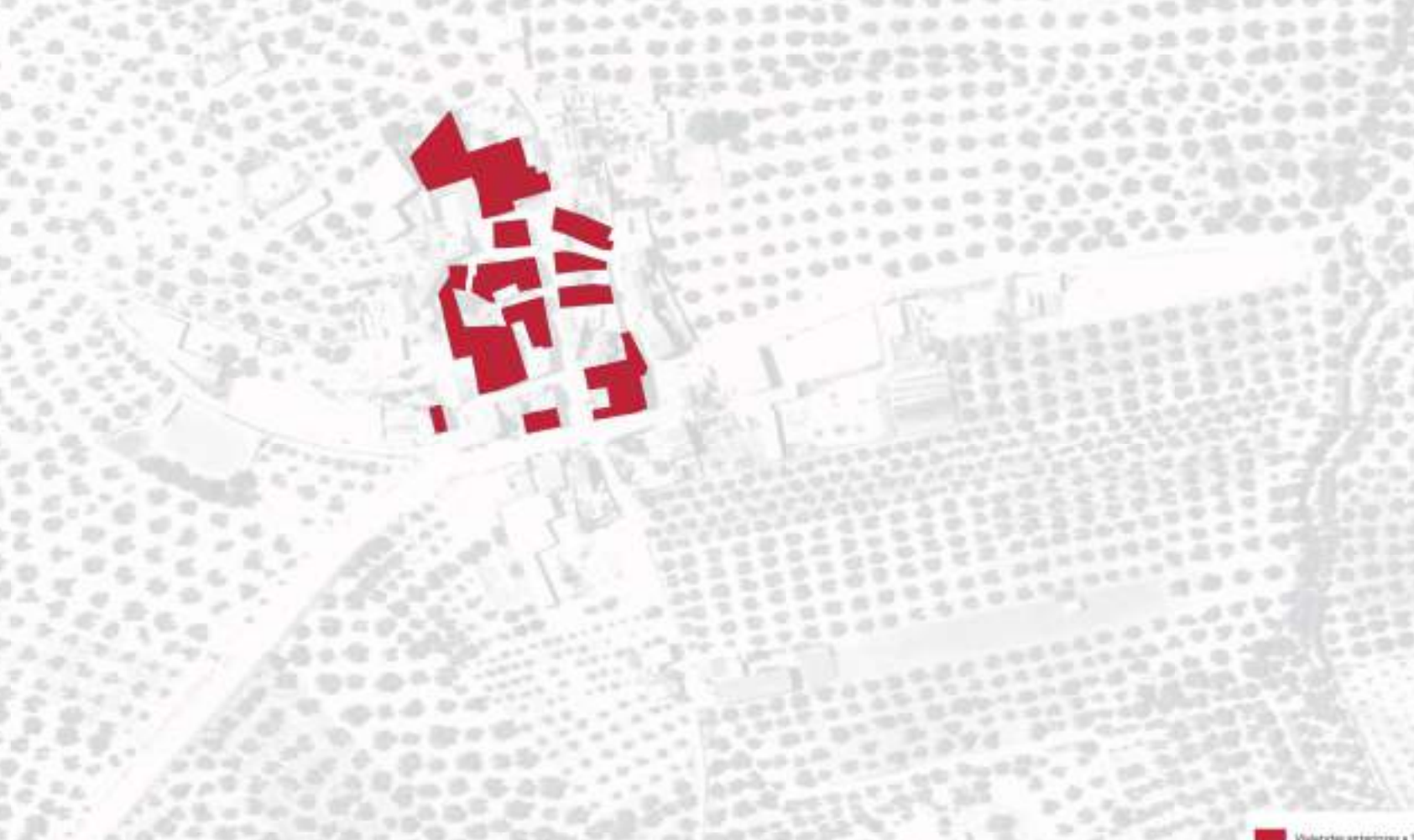
Plano 28: Viviendas anteriores a 1981 . Vadofresno

Fuente: Catastro

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





 Viviendas anteriores a 1963

Plano 29: Viviendas anteriores a 1963 . Vadofresno

Fuente: Catastro

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Plano 30: Calidad constructiva de las viviendas. Vadofresno
Fuente: Catastro

-  Solares
-  Suelo urbano consolidado
-  Suelo urbano no consolidado
-  Suelo urbanizable ordenado
-  Suelo urbanizable sectorizado
-  Suelo urbanizable no sectorizado
-  SNUF por legislación específica
-  SNUF por afección territorial o urbanística
-  SNU de carácter natural o rural
-  SNU de hábitat rural o dispersado

Plano 31: Solares, clasificación y categorías del suelo. Vadofresno

Fuente: Catastro y PGOU

Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales

Redactor: Manuel Aparicio Sánchez, Arquitecto





Atención a la ciudadanía



MENÃŠ

- Usted está en:
- Presentación electrónica general
- 7.2.0

Presentación electrónica general

Acuse de recibo

Número de registro:
202099906945658

Fecha:
15/10/2020 13:15

[Descargar el acuse de recibo](#)

Otros documentos presentados:

- [documento_1.pdf](#)
- [documento_2.pdf](#)
- [documento_3.pdf](#)
- [documento_4.pdf](#)



[Ayuda](#) | [Mapa Web](#) | [Accesibilidad](#) | [Protección de datos](#)





Bernardo Barrera <bernardo@encinasreales.es>

RECEPCIÓN	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	203099806945658	15/10/2020
	Registro Electrónico	HORA 13:15:55
	15 de octubre de 2020, 12:27	

Se han enviado los archivos a dt.cordoba.cfiot@juntadeandalucia.es

1 mensaje

WeTransfer <noreply@wetransfer.com>
Para: bernardo@encinasreales.es



Archivos enviados a dt.cordoba.cfiot@ juntadeandalucia.es

1 elemento, 200 MB en total · Caducará el 22 de Octubre de 2020

Gracias por usar WeTransfer. Te enviaremos una confirmación por correo electrónico en cuanto los archivos hayan sido descargados.

Destinatarios

dt.cordoba.cfiot@juntadeandalucia.es

Enlace de descarga

<https://we.tl/t-wQgdrRfFEP>

1 elemento

PLAN MPAL. VIVIENDA Y SUELO. ENCINAS REALES 2019-2024.pdf
200 MB

Mensaje

GABRIEL GONZALEZ BARCO cert. elec. repr. P1402400D		15/10/2020 13:15	PÁGINA 1/2
VERIFICACIÓN	PECLA92B5C2E9BCA04E26E58E6AC72	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	

Adjunto remito PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO PARA
QUE SEA REMITIDO AL SERVICIO DE VIVIENDA.

R E C E P C I O N	JUNTA DE ANDALUCÍA	
	202099906945658	15/10/2020
	Registro Electrónico noreply@wetransfer.com a tus	HORA 13:15:55

Para asegurarte de que te lleguen nuestros correos electrónicos, añade noreply@wetransfer.com a tus contactos.

Sácale el máximo partido a WeTransfer: suscríbete a Pro

[Acerca de WeTransfer](#) · [Ayuda](#) · [Condiciones legales](#) · [Denunciar transferencia como spam](#)

GABRIEL GONZALEZ BARCO cert. elec. repr. P1402400D		15/10/2020 13:15	PÁGINA 2/2
VERIFICACIÓN	PECLA92B5C2E9BCA04E26E58E6AC72	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	
			

AYUNTAMIENTO DE ENCINAS REALES

Ejercicio 2017

RECIBO
ELECTRÓNICO
Nº

JUNTA DE ANDALUCÍA

Número de Operación: 2020999069456581
 Número de Proyecto: 2017003401
 Número de Ingreso: 578
 Número de Expediente: 2017003401
 Número de Referencia: 01-08-2017
 Fecha Ingreso: 15/10/2020

2020999069456581
 2017003401
 578
 2017003401
 01-08-2017

HORA
13:15:55

**CONTABILIDAD DEL
PRESUPUESTO DE INGRESOS**

PRESUPUESTO CORRIENTE

Carta
de
Pago

Municipalidad del Ingreso: ...
 Número de Operación: ...
 Número de Proyecto: ...
 Número de Ingreso: ...
 Número de Expediente: ...
 Número de Referencia: ...
 Fecha Ingreso: ...

Materiales				CÓDIGO						
Ano	Organismo	Evidencia	Descripción	75000						
2017	45080		OTRAS SUBVENCIONES CORRIENTES DE LA ADMON. LOCAL DE LA CCAA	75000						
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Importe Aplicado (EUR)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">1.000,00 Euros</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><hr/></td> </tr> <tr> <td style="text-align: right;">IMPORTE TOTAL (EUR)</td> <td style="text-align: right;">1.000,00 Euros</td> </tr> </table>				Importe Aplicado (EUR)	1.000,00 Euros	<hr/>		IMPORTE TOTAL (EUR)	1.000,00 Euros	
Importe Aplicado (EUR)	1.000,00 Euros									
<hr/>										
IMPORTE TOTAL (EUR)	1.000,00 Euros									
<p style="font-size: small;">Deuda del Favorecido: 54100001F CONSEJERIA DE FOMENTO Y VIVIENDA</p> <p style="font-size: small;">Ayuntamiento: ...</p> <p style="font-size: small;">Población: ...</p>										
<p style="font-size: small;">Entidad del Ingreso: ...</p> <p style="font-size: small;">2016 - CAJA RURAL PROVINCIAL DE CÁDIZ 57100</p>										
<p style="font-weight: bold;">IMPORTE LIQUIDO (EUR): 1.000,00 Euros</p>										
<p style="font-size: small;">Título: AYUDA PLANES MUNICIPALES</p> <p style="font-size: x-small;">Código de Documento: ... Código de Expediente: ... Fecha: 15/10/2017</p>										





Ayuntamiento de Encinas Reales
(Córdoba)

R
E
C
E
P
C
I
Ó
N

JUNTA DE ANDALUCÍA	
202099906945658	15/10/2020
Registro Electrónico	HORA 13:15:55

DON JOSÉ LUÍS YERÓN ESTRADA, SECRETARIO-INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ENCINAS REALES (CÓRDOBA),

CERTIFICO:

Que según los datos obrantes en esta Secretaría – Intervención a mí cargo, resulta que la subvención concedida a este Ayuntamiento por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, destinada a la redacción del “**PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES**” por importe de **MIL Euros (1.000,00 €)**, ha sido registrada en la contabilidad municipal según el siguiente detalle:

- **N.º de asiento contable: 4290.**
- **N.º de operación: 12017001569.**
- **N.º de registro: 2017/005567.**
- **N.º de ingreso: 528.**
- **Fecha: 01/08/2017.**
- **Partida presupuestaria: 450.80; DE LA ADMÓN. GENERAL DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA: OTRAS SUBVENCIONES PARA GASTOS CORRIENTES.**

Asimismo, CERTIFICO que dicha subvención ha sido aplicada a la finalidad para la que fue concedida.

Y para que conste y surta sus efectos ante la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, expido la presente certificación, de Orden y con el Visto Bueno del Sr. Alcalde – Presidente, en Encinas Reales a la fecha de su firma.

V.º B.º
EL ALCALDE;

EL SECRETARIO;

Código seguro de verificación (CSV):

0147 6381 696C 579A 2F12



(01)476381696C579A2F12

Este documento es una copia en papel de un documento electrónico. El original podrá verificarse en <http://www.encinasreales.es> (Validación de documentos)

Firmado por Secretario - Interventor YERON ESTRADA JOSE LUIS el 15/10/2020
VºBº de Alcalde 52485107G GABRIEL GONZALEZ (R: P1402400D) el 15/10/2020

p14_0100_0000_0100_01

GABRIEL GONZALEZ BARCO cert. elec. repr. P1402400D		15/10/2020 13:15	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	PECLA632E9C77EE11D4C52EFF9A879	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	





Ayuntamiento de Encinas Reales (Córdoba)

RECEPCION

JUNTA DE ANDALUCÍA

202099906945658

15/10/2020

Registro Electrónico

HORA
13:15:55

DON JOSÉ LUÍS YERÓN ESTRADA, SECRETARIO – INTERVENTOR DEL AYUNTAMIENTO DE ENCINAS REALES (CÓRDOBA),

CERTIFICO:

Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 30 de octubre de 2.019, al tratar el punto IV del Orden del Día, adoptó el siguiente acuerdo:

IV.- APROBACIÓN INICIAL DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE ENCINAS REALES.-

El Sr. Alcalde da cuenta del asunto que nos ocupa, dictaminado favorablemente por la Comisión Informativa de Asuntos Generales en sesión ordinaria celebrada el día 28 de octubre de 2.019.

El Sr. Alcalde continúa diciendo que el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Encinas Reales, que tiene por objeto reflejar la situación de la vivienda en este municipio, ha sido elaborado por la Diputación Provincial de Córdoba; el Equipo Redactor, con la colaboración de los Técnicos de este Ayuntamiento, lleva trabajando en él más de un año. Desde la propia Diputación se ha requerido a este Ayuntamiento para que proceda a su aprobación por el órgano competente, pero se ha visto conveniente aprobar inicialmente el citado documento, someter el expediente a información pública y si no se presentan reclamaciones elevar este acuerdo a definitivo; una vez que el acuerdo tenga carácter definitivo, el Ayuntamiento deberá remitir el Plan Municipal de Vivienda y Suelo a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía.

El Portavoz del Grupo P.P., Sr. Prieto Navarro, manifiesta que no ha recibido la documentación pertinente, por lo que su grupo se va a abstener en la votación.

Finalizado el debate, se procedió a la votación con el siguiente resultado:

- Votos a favor: Seis (6) votos, procedentes del Grupo P.S.O.E.-A.
- Abstenciones: Tres (3), procedentes del Grupo P.P.

La Corporación, en votación ordinaria, a la vista del resultado de la votación (seis votos a favor y tres abstenciones), que representa la mayoría absoluta del número legal de miembros, adoptó acuerdo con las siguientes disposiciones:

PRIMERA. - Aprobar inicialmente el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Municipio de Encinas Reales.

SEGUNDA. - Someter el expediente a información pública, durante un plazo de treinta (30) días hábiles, contados a partir del siguiente al de la inserción del correspondiente anuncio en el B.O.P., a efectos de que los interesados puedan examinarlo y presentar las reclamaciones y sugerencias que estimen oportunas.

TERCERA. - Si durante el citado plazo no se presentan reclamaciones, el presente acuerdo quedará elevado a definitivo.

Y para que conste y surta sus efectos donde proceda, expido la presente certificación, de Orden y con el Visto Bueno de la Sr. Alcalde – Presidente, con la reserva del Art. 206 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales (Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre), en Encinas Reales a veintidós de noviembre del año dos mil diecinueve.

V.B.*
EL ALCALDE:



EL SECRETARIO:

	GABRIEL GONZALEZ BARCO cert. elec. repr. P1402400D	15/10/2020 13:15	PÁGINA 1/1
VERIFICACIÓN	PECLA27B9B3AFFA4D6B2A69AA7AC11	https://ws050.juntadeandalucia.es/verificarFirma/	