

A topographic map of the municipality of Escañuela, rendered in orange lines on a white background. The map shows a dense network of buildings and streets in the central and upper portions, with contour lines indicating the terrain's elevation. The map is oriented with the town center towards the top-left.

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

*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)

Equipo redactor:

BLD Paisaje Urbano

XXXXXXXXXX

BLD Paisaje Urbano forma parte del estudio de arquitectura Capa Cinco Arquitectura

XXXXXXXXXX

Avenida de la Constitución 4, 3º derecha, oficina 1. Granada.

Correo electrónico: info@capacincoarquitectura.com

Teléfono: 858 81 24 58



A petición del Ayuntamiento de Escañuela se redacta el Plan Municipal de Vivienda y Suelo con las subvenciones de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y la Diputación de Jaén, siguiendo las directrices marcadas por la guía metodológica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y cumpliendo los objetivos marcados en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

Julio 2018



ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

1. Generalidades

- 1.1. Antecedentes
- 1.2. Metodología y objetivos del PMVS
- 1.3. Vigencia PMVS

2. Marco legislativo

BLOQUE 1. Información y diagnóstico

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

- 3.1. Introducción
- 3.2. Información preliminar
- 3.3. Análisis sociodemográfico
 - 3.3.1. Metodología
 - 3.3.2. Principales indicadores
 - 3.3.3. La población de Escañuela
 - 3.3.4. Proyección de la población en Escañuela
- 3.4. Previsión de hogares a través de la proyección sociodemográfica

4. Colectivos en riesgo de exclusión social

- 4.1. Introducción
- 4.2. Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social
 - 4.2.1. Violencia de género
 - 4.2.2. Mujeres en situación vulnerable
 - 4.2.3. Mayores en situación vulnerable
 - 4.2.4. Menores en situación vulnerable
 - 4.2.5. Personas sin hogar
 - 4.2.6. Desahucios

5. Perfil del demandante de vivienda protegida	25
5.1. Introducción	25
5.2. Ordenanza del RPMDVP. Procedimiento de adjudicación	25
5.3. Metodología	25
11 5.4. Caracterización de los demandantes	26
11 5.4.1. Edad de los demandantes	11
11 5.4.2. Composición de la unidad familiar	11
11 5.4.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes	11
12 5.4.4. Tipología del hogar demandado	12
5.4.5. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida	
5.4.6. Nivel de ingresos y renta media esperada	
5.4.7. Renta media de los demandantes	
17 5.4.8. Renta media de la unidad familiar	17
17 5.4.9. Grupos de especial protección del registro de demandantes	17
18 6. Vulnerabilidad urbana del parque de viviendas	29
6.1. Introducción	29
6.2. Viviendas según licencias	29
6.3. El parque de viviendas	29
6.3.1. Densidad de viviendas	
21 6.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas	21
6.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios	
22 6.4. Análisis del estado del parque de viviendas	34
22 6.5. Viviendas deshabitadas	38
22 6.6. Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas	40
6.7. Detección de infravivienda	40
6.8. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación	41
6.9. Áreas de rehabilitación integral	41

7. Análisis del planeamiento	42		58
7.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía	42		
7.2. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda	42		
7.3. El Planeamiento Urbanístico	42		
7.3.1. Planeamiento General Vigente			
7.3.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)			
7.3.3. Clasificación y categorías de suelo			
7.3.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento			
8. Viviendas protegidas y alojamientos transitorios	46		
8.1. Titularidad y número de las viviendas protegidas	46		
8.2. Titularidad y número de los solares destinados a vivienda protegida	46		
8.3. Alojamientos transitorios	46		
9. Patrimonio municipal	47		
9.1. Patrimonio municipal de viviendas	47		
9.2. Patrimonio municipal de suelo	47		
CONCLUSIONES BLOQUE 1	51		
BLOQUE 2. Programa de actuación			
10. Objetivos y estrategias	55		
10.1. Introducción	55		
10.2. Objetivo 1. Acceso a la vivienda	56		
10.3. Objetivo 2. Rehabilitación parque residencial	56		
10.4. Objetivo 3. Eliminación y prevención de la infravivienda	57		
10.5. Objetivo 4. Regeneración urbana	57		
11. Programación, evaluación económica - financiera y recursos municipales	58		
11.1. Actuaciones en materia de vivienda	58		
11.1.1. Vivienda protegida y alojamientos transitorios			
11.1.2. Fomento del alquiler			
11.1.3. Parque público residencial			
11.2. Actuaciones en materia de rehabilitación	58		
11.2.1. Eliminación de infravivienda	42		
11.2.2. Rehabilitación residencial	42		
11.2.3. Rehabilitación urbana	42		
11.3. Programación	59		
11.4. Evaluación económica - financiera	59		
11.5. Recursos municipales	59		
11.6. Inventario de actuaciones	59		
11.7. Actuaciones para construcción de VP en solares de propiedad pública	60		
11.8. Previsión de reserva de VP en el planeamiento general vigente	63		
11.9. Actuaciones para la eliminación de la infravivienda	68		
11.10. Actuaciones para rehabilitación del parque residencial privado	69		
11.11. Actuaciones en rehabilitación urbana	70		
12. Gestión y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	72		
12.1. Modo e instrumentos de seguimiento	72		
12.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo	72		
13. Plan de comunicación y participación	75		
13.1. Introducción	75		
13.2. Programa de participación y colaboración	75		
13.3. Propuestas de acciones de comunicación	75		
13.4. Participación ciudadana	75		
CONCLUSIONES BLOQUE 2	83		

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

1. Generalidades

1.1. Antecedentes

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) de Escañuela se ha elaborado en cumplimiento a las obligaciones encomendadas a los municipios que se establecen en la Ley 1/2010, cuyo artículo 13 especifica que serán los ayuntamientos los encargados de redactar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo, siempre de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, el cual, a la fecha de la redacción del presente documento, es el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Este PMVS se ha redactado a petición del Ayuntamiento de Escañuela, con la subvención de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, siguiendo las directrices marcadas por la guía metodológica elaborada por la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Arquitectura de la Secretaría General de Vivienda de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y cumpliendo los objetivos marcados en el Decreto 141/2016 de 2 de Agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 así como las recomendaciones formuladas por la Oficina Técnica del Servicio de Rehabilitación y Vivienda de la Delegación Territorial de Fomento y Vivienda en Jaén.

1.2. Metodología y objetivos del PMVS

Se pueden distinguir dos momentos en la elaboración del PMVS que llevarán a la formulación del Programa de Actuación del Plan.

En primer lugar, se realizará un trabajo de obtención de información y análisis en las siguientes materias:

- Estudio de la demografía del municipio.
- Estudio de la demanda actual de vivienda en el municipio y de su proyección futura.
- Descripción del parque residencial existente indicando su estado (necesidad de rehabilitación, infravivienda y ruina), edad de las viviendas y si están en uso o vacías.
- Estudio de la oferta de vivienda en el municipio y su comparación con la demanda para evaluar la parte que queda excluida de este mercado.
- Estudio del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, a partir del cual se extraerá información cualitativa y cuantitativa sobre la demanda de vivienda protegida

del municipio, del número y características de las personas y hogares que precisan de vivienda protegida o social.

- Estudio y evaluación de los recursos del municipio para satisfacer la demanda de vivienda detectada mediante la oferta en materia de vivienda del planeamiento urbanístico vigente, el Patrimonio Municipal de vivienda y suelo, los recursos materiales y organizativos del ayuntamiento, etc.

En un segundo momento de la elaboración del PMVS se abordarán los objetivos y estrategias que establezca el ayuntamiento, apoyándose en el estudio previo y en los objetivos generales definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de urbanismo y vivienda. A partir de estos objetivos y estrategias se formulará el Programa de Actuación del Plan que contendrá:

- Descripción pormenorizada de las actuaciones.
- Evaluación económica de las actuaciones.
- Gestión y fuentes de financiación de las actuaciones.
- Programación temporal.
- Resultados perseguidos y los indicadores para evaluar el grado de obtención de dichos objetivos.

El objetivo último del PMVS es, por una parte, definir las políticas locales en materia de vivienda y, de otra, posibilitar el acuerdo de estas políticas entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento.

Por último, destacar la participación ciudadana como necesaria para abordar la toma de conocimiento de la demanda y de las necesidades existentes junto a la formulación de propuestas. Desde el inicio de los trabajos e integrado en el Plan debe haber un Plan de Comunicación y Participación que contendrá:

- Fase de estudios y prediagnóstico, donde se procederá a los primeros contactos con la ciudadanía para la recogida de información.
- Fase de elaboración del Programa de Actuación, donde se procederá a dar información a la población y recibir las propuestas.

1.3. Vigencia PMVS

El PMVS tendrá una vigencia de cinco años, de 2018 a 2023, teniendo una programación progresiva para dicho período y siendo revisable anualmente para ajustarlo lo máximo posible a las necesidades reales del municipio.

Introducción

2. Marco legislativo

El PMVS se redacta en el marco de las competencias que otorgan a los ayuntamientos la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, con el fin de diseñar y desarrollar políticas y actuaciones en materia de vivienda.

La Constitución Española reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma. Las consecuencias de la aplicación de este artículo son, por una parte, el tratamiento de la vivienda como función pública, y no como objeto exclusivo del derecho privado; y por otra, derivada de la primera, la necesidad de abordar una política social en materia de vivienda como fórmula para que importantes sectores de la población, con recursos económicos limitados, puedan acceder a una vivienda digna.

En el derecho a una vivienda “digna y adecuada” se trasluce la necesidad de regular, no sólo la vivienda en cuanto edificación (inmueble), sino también la regulación del conjunto de elementos que, junto al inmueble, permiten hacer efectiva la consideración de la vivienda como digna y adecuada (urbanización, servicios, seguridad, condiciones higiénicas, etc.), siendo éste el elemento clave del derecho.

El Estatuto de Autonomía concreta el mandato constitucional, y así, en su artículo 25 recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que será la Ley la que regule el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten. En el artículo 56 del Estatuto de Autonomía se establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de vivienda, urbanismo y ordenación del territorio, aunque en su ejercicio se respetan las competencias reservadas al Estado en el artículo 149.1.1ª y 149.1.18ª de la Constitución.

Se incluye a continuación una relación no exhaustiva de la normativa que incide, de forma directa o indirecta, en las políticas y actuaciones en materia de vivienda:

Normativa de ámbito estatal

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 2/2001, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, modificada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, y por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio.

- Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dentro de la legislación a nivel estatal habría que destacar el **Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana**. Hasta la aprobación de este último Plan Estatal de Vivienda, los planes fomentaban la producción de un volumen creciente de viviendas, se basaban en la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apostaban, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda. La crisis económico-financiera que afecta a nuestro país y que se manifiesta con especial gravedad en el sector de la vivienda, pone hoy de manifiesto la necesidad de reorientar las políticas en esta materia. En este contexto, el nuevo Plan se orienta a abordar la difícil problemática actual, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, y con soluciones y líneas de ayuda innovadoras, puedan reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

Normativa de ámbito autonómico

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020

A partir de la entrada en vigor de la **Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)**, existe la obligación de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas mediante reservas de al menos el 30% de la edificabilidad residencial o con la creación de los Patrimonios Públicos de Suelo cuyo fin será garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas con algún tipo de protección pública.

La **Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo**, que modifica y complementa determinados aspectos de la LOUA con el fin de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas en todos los municipios andaluces. De esta forma se pretende facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada, estableciendo para ello medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social.

La **Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**, regula el conjunto de facultades y deberes que integran este derecho, así como las actuaciones que para hacerlo efectivo corresponden a las Administraciones Públicas andaluzas y a las entidades públicas y privadas que actúan en este ámbito sectorial. Esta ley fue modificada por la **Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda** en la que se establecen los instrumentos administrativos de intervención necesarios para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, acotando su concepto en aras de la estricta observancia de los principios de legalidad y seguridad jurídica, y creando a su vez un registro público que permita gestionar administrativamente el fenómeno de la no habitación de viviendas con el fin de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna. Esta ley está basada en el concepto de que la vivienda es un elemento determinante en la planificación de las infraestructuras y servicios públicos. La no ocupación de viviendas supone un funcionamiento ineficiente de tales infraestructuras y servicios que contravienen la función social de la propiedad de la vivienda: así, la no ocupación, el no destino de un inmueble al uso residencial previsto por el planeamiento urbanístico supone, por tanto, un grave incumplimiento de su función social.

Con la aprobación de la **Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía** se atribuye al municipio la competencia en la elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y su participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico. También formarán parte de la competencia de los municipios la promoción y gestión de la vivienda, la adjudicación de las viviendas protegidas y el otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.

Nuestra Comunidad Autónoma cuenta ya con una consolidada tradición de planes de vivienda. Desde el año 1992 se han sucedido cinco planes autonómicos, que constituyen la planificación de las actuaciones previstas por la administración autonómica en esta materia. El plan vigente en la actualidad, mediante **Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020**, se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

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

Mediante la aprobación del **Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía**, se fija el marco jurídico y los criterios generales a seguir por las bases reguladoras de cada Registro municipal, en relación al procedimiento de selección de las personas adjudicatarias de vivienda protegida, de acuerdo con lo previsto en el artículo 7 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

La finalidad de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida es la de proporcionar información sobre las necesidades de vivienda existentes en cada municipio para la elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, y la de fijar los mecanismos de selección para la adjudicación de vivienda protegida. Estos Registros son gestionados por cada municipio de forma independiente, aunque la información de que dispongan se pondrá a disposición de la Consejería competente en materia de vivienda a fin de coordinar los distintos Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y obtener una base de datos única, común y actualizada permanentemente.

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

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

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

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

Mediante el presente decreto se procede también a modificar el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía que fue aprobado por **Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba dicho Reglamento y se desarrollan determinadas disposiciones de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo**. La modificación recoge temas tan importantes como el paso de la competencia del otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica, a manos de los municipios; la obligación por parte de las Administraciones Públicas de favorecer el alojamiento transitorio con destino a personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social o que la selección de las personas adjudicatarias de viviendas protegidas se realizará a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, regulándose las excepciones en determinadas actuaciones que tengan por objeto el realojo o la adjudicación de viviendas a unidades familiares en riesgo de exclusión social.

BLOQUE 1

BLOQUE 1. Información y diagnóstico

3. Análisis socio-demográfico y previsión de nuevos hogares

3.1. Introducción

El objetivo de este capítulo del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo es la elaboración de un análisis previo tanto de la población como del parque de viviendas con el fin de planificar la futura demanda de vivienda.

Se realiza un trabajo de obtención de información y análisis de la misma en cuanto a la demografía del municipio y de la demanda actual de vivienda y su proyección futura.

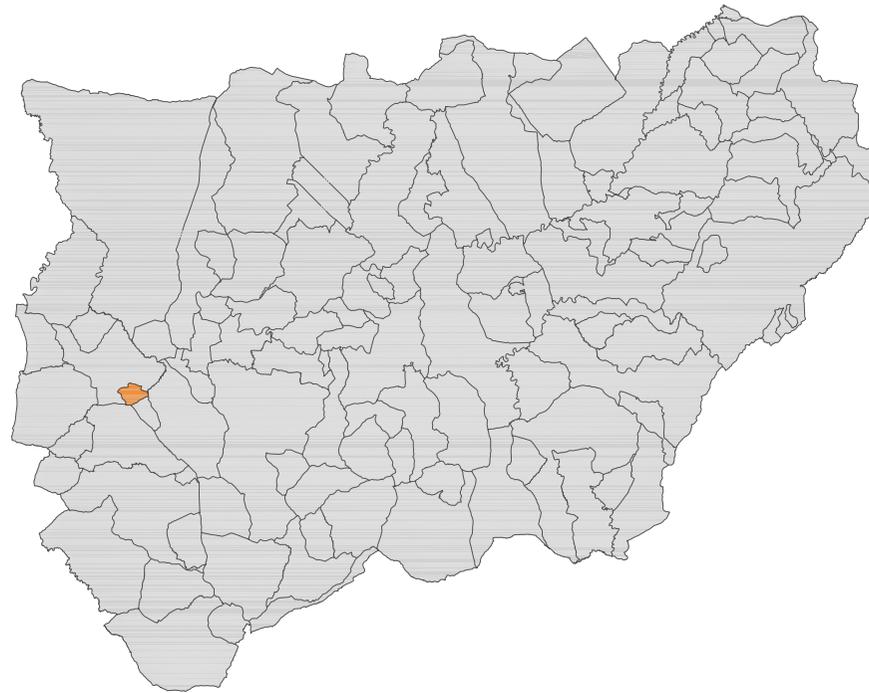


Fotografía aérea

3.2. Información preliminar

El municipio de Escañuela se localiza al noroeste de la capital de Jaén, a unos 37 km de la capital, en la comarca de la Campiña de Jaén. Limita al norte con los municipios de Arjona, al sur con Torredonjimeno y Villalompardo y al este con Torredelcampo, todos pertenecientes a la provincia de Jaén.

Con un término municipal de 13,7 km², Escañuela está compuesto por un sólo núcleo. El grueso de la población se concentra en Escañuela, alcanzando el 97,69% de los habitantes, y el resto se ubica en edificación diseminada.



Situación del municipio de Escañuela en la provincia de Jaén

3.3. Análisis sociodemográfico

3.3.1. Metodología

La evolución de la población es el resultado de la combinación de unos componentes dinámicos que afectan al crecimiento de dicha población y que son necesarios para realizar una estimación de las futuras necesidades de vivienda en el municipio.

Con el análisis de estos componentes como son la natalidad, la mortalidad, el resultado del crecimiento vegetativo y las migraciones, se tienen en cuenta los cambios que puedan producirse en la dinámica de la población generando una serie de hipótesis que permitan realizar previsiones.

3.3.2. Principales indicadores

Natalidad

El índice de natalidad expresa la relación entre el número de nacimientos que se producen en un período de tiempo y el número total de individuos de una población.

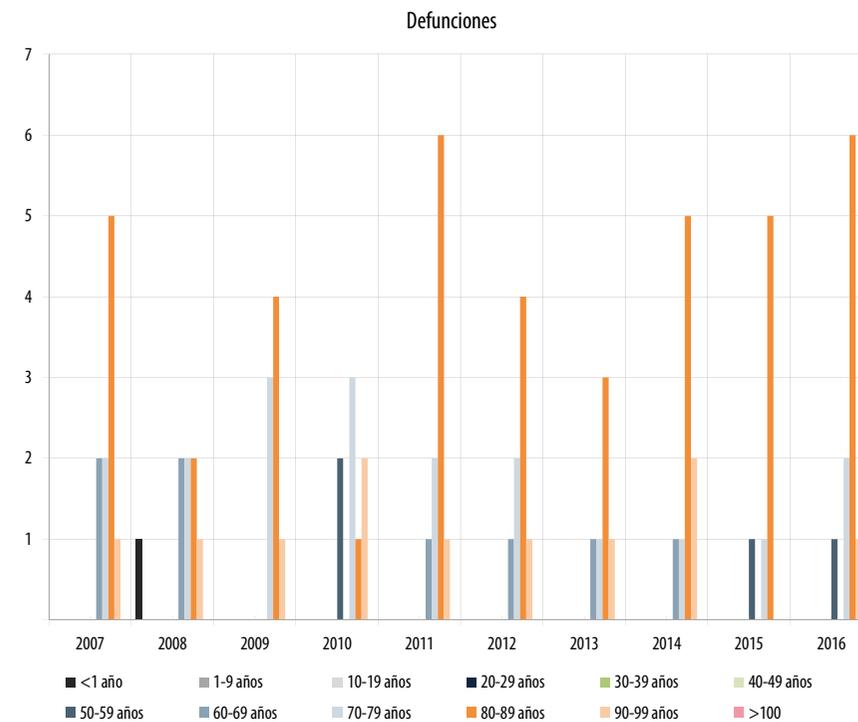
En España y en general, en los países desarrollados, el índice de natalidad es bajo debido a la reducción en el número de hijos y a que la edad para tener descendencia es cada vez más alta. A esto se unen múltiples aspectos como el cambio de ideología sociocultural, aumento del nivel educativo, el cambio del papel de la mujer en la sociedad además de toda una serie de modificaciones producidas en la estructura familiar tradicional con una disminución de la nupcialidad, un retraso en la edad de formación de familias y un aumento de las uniones libres y del número de divorcios, que ha dado lugar a un número cada vez mayor de familias monoparentales o formadas por una sola persona en detrimento de las familias numerosas.

Como se puede observar en la tabla, la media de la natalidad en Escañuela en los últimos años está en torno a 10, con un mínimo de 4 en 2012 y un máximo de 17 nacimientos en 2009.

Mortalidad

A lo largo del presente siglo, la tasa de mortalidad ha descendido con el consiguiente aumento de la proporción de personas que llegan a la vejez. Ello se traduce en una constante mejora de la esperanza de vida y, por consiguiente, en el envejecimiento de la población. Todo ello es consecuencia de los importantes avances médicos de las últimas décadas junto con una mejora en los hábitos alimenticios e higiénicos y en general un estilo de vida más saludable, que han permitido alargar la longevidad de la población. Además, todos estos factores han propiciado una drástica reducción de la mortalidad infantil, elemento de gran peso para el cálculo de la esperanza media de vida. Por otro lado, conforme se reduce la mortalidad infantil y juvenil, la sociedad necesita engendrar menos hijos para asegurar su reproducción.

Como se puede observar en el gráfico, la mayor parte de las defunciones a lo largo de los años coinciden con edades superiores a 60 años, con el mayor porcentaje en mayores entre 70 y 89 años.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Teniendo en cuenta el análisis de los nacimientos y defunciones, se puede observar en la siguiente tabla que el crecimiento vegetativo de Escañuela es positivo en los últimos años a excepción de los años 2012, 2013 y 2016.

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
Nacimientos	12	12	17	8	13	4	5	11	13	9
Defunciones	10	8	8	8	10	8	6	9	7	10
Crecimiento vegetativo	2	4	9	0	3	-4	-1	2	6	-1

Movimiento Natural de la Población

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Migraciones

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

Es la componente que origina una mayor dificultad a nivel predictivo, debido a la incertidumbre que presenta. Ciertamente, es el elemento que más puede afectar al volumen y a la estructura de la población.

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

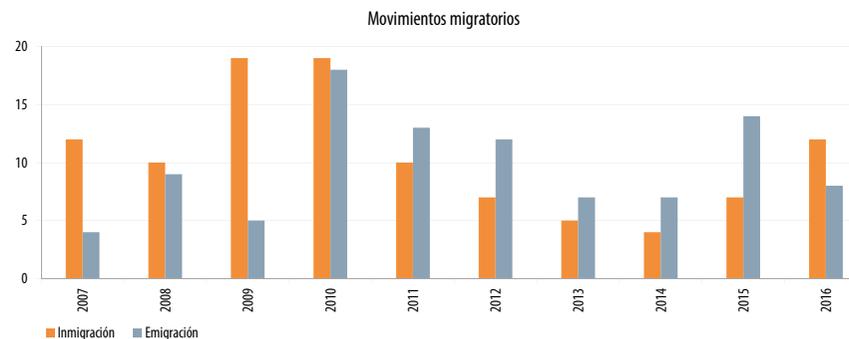
Aspectos fundamentales a considerar al proyectar la estructura de las migraciones son, entre otros, las perspectivas de evolución económica y social del territorio, características propias del municipio (tamaño, situación geográfica, accesibilidad, etc), movilidad residencial y, por supuesto, las políticas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

Como se puede ver en la tabla, la inmigración tiene una leve repercusión en los habitantes totales del municipio. Estos valores fueron más notorios en el año 2009 donde además los inmigrantes estaban representados por población proveniente de Europa, África y América.

Año	Europa	África	Asia	América	España	Inmigración total	Población total
2007	1	4	0	0	0	5	949
2008	0	3	0	0	0	3	958
2009	3	3	0	3	0	9	970
2010	0	5	0	1	0	6	988
2011	0	3	0	0	0	3	995
2012	0	2	0	0	0	2	975
2013	0	0	0	0	0	0	960
2014	0	0	0	0	0	0	950
2015	0	2	0	1	0	3	953
2016	0	0	0	2	1	3	947

Población según las nacionalidades

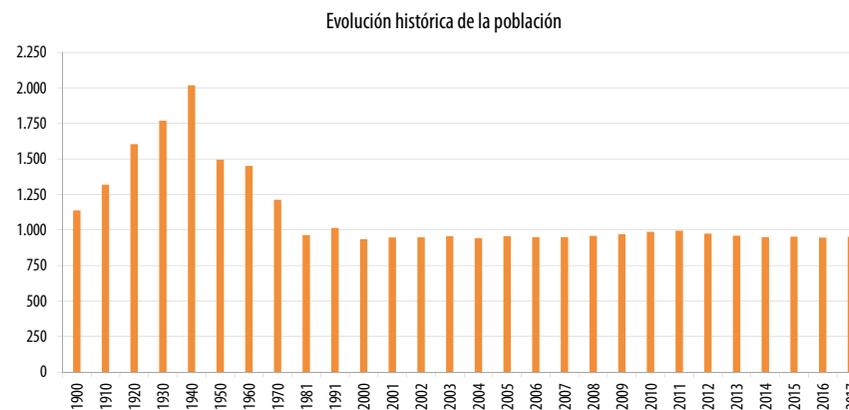
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

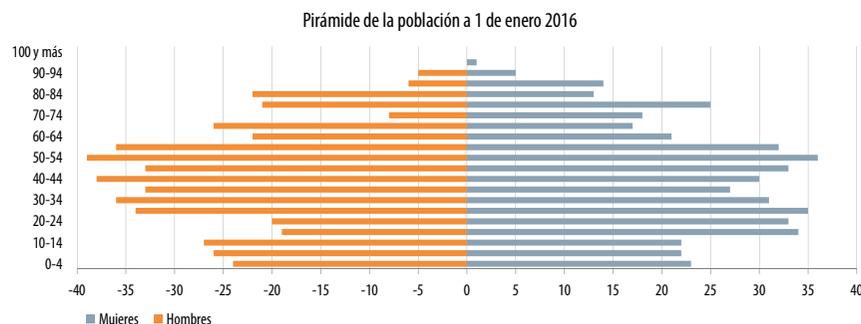
3.3.3. La población de Escañuela

Según el último dato disponible, publicado recientemente por el INE, el número de habitantes en 2017 el municipio de Escañuela asciende a 952, de los cuales 930 se concentran en el núcleo de Escañuela y los 22 restantes en unidades diseminadas. En cuanto a estructura de la población, 476 son hombres y 476 son mujeres.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Alteraciones de los municipios en los Censos de Población desde 1842

Como se puede observar en la gráfica histórica, la población de Escañuela alcanza su máximo en el año 1940 con 2.019 habitantes, un total de 1.067 habitantes más que en la actualidad. Desciende a partir de la década de los 50 debido a las emigraciones que se sucedieron en los siguientes años provocadas por necesidades económicas. Entre 2001 y 2011 se recupera pasando de 935 a 995, si bien entre los años 2013 y 2016 vuelve a perder población.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Padrón Municipal de Habitantes

En la gráfica de pirámide población, aunque es bastante homogénea cabe resaltar que:

- En general la población de Escañuela es joven, los mayores de 60 años componen el 23,65% del total.
- El grueso de población masculina y femenina se concentran en edades comprendidas entre los 25-59 años, disminuyendo el grueso de personas mayores a partir de los 85 años.

En los últimos 10 años, Escañuela ha sufrido un decrecimiento poblacional de -0,63%.

Si se compara la evolución de la población de Escañuela con respecto a la de la provincia de Jaén en los últimos 10 años, se observa que en Escañuela la población tiene una tendencia decreciente que se inicia en 2012. En cambio, en la provincia, la población no comienza a decrecer hasta el 2013, y a un ritmo más lento que en Escañuela.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Escañuela	958	970	988	995	975	960	950	953	947	952
		1,25%	1,86%	0,71%	-2,01%	-1,54%	-1,04%	0,32%	-0,63%	0,53%
Provincia de Jaén	884.099	901.220	907.428	918.072	924.550	922.928	919.319	919.455	917.297	915.392
	0,90%	1,94%	0,69%	1,17%	0,71%	-0,18%	-0,39%	0,01%	-0,23%	-0,21%

Tasa de crecimiento de la población

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia

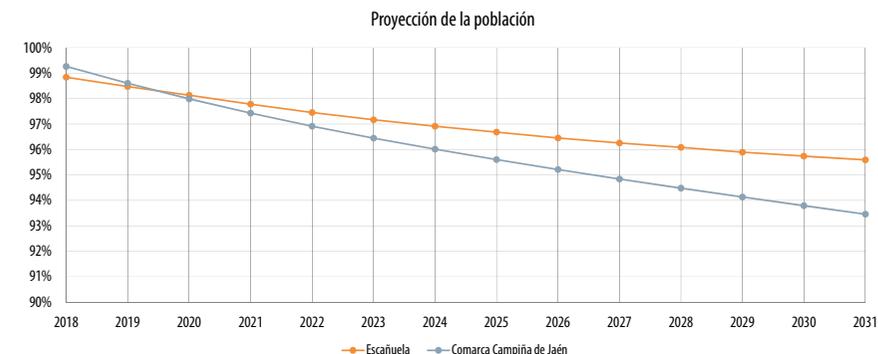
3.3.4. Proyección de la población en Escañuela

Para realizar una proyección de la evolución de la población del municipio de Escañuela se debe analizar, tal y como acaba de indicarse, entre otros aspectos, el desarrollo del comportamiento de cada uno de los fenómenos demográficos que intervienen en el crecimiento poblacional (natali-

dad, mortalidad y migraciones), que permitan establecer indicadores consistentes desde un punto de vista estadístico.

En la tabla de las poblaciones proyectadas de los municipios pertenecientes a la comarca de la Campiña de Jaén, se observa que la tendencia general de todos los municipios es la disminución de la población en los próximos 13 años. Se prevé una disminución de la población total de la comarca de unos 4.000 habitantes.

En la siguiente gráfica de la proyección de la población se ha realizado una estimación de la variación de la población hasta el 2031 expresada como porcentaje de la población del 2017, haciendo una comparativa de la proyección para Escañuela y la proyección en su la comarca.



Gráfica proyección de la población de Escañuela y los municipios de la comarca de la Campiña de Jaén a partir de la de población de 2015

Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia

En la gráfica se observa como tanto la población de la comarca disminuye casi un 6% en los próximos 13 años de acuerdo con la estimaciones hechas por el IECA a partir de los datos del censo de población de 2015, mientras que en el municipio este descenso es de poco más del 3%.

Proyección para 2023	940
Proyección para 2031	922

Proyección de la población de Escañuela a partir de la de población de 2017

Según el padrón de habitantes, en el año 1998 Escañuela tenía un total de 976 habitantes, pasando a 952 habitantes en el 2017. Esto supone una tasa de crecimiento de -0,002 por mil habitantes. En base a esta tasa de crecimiento, se ha calculado la proyección de la población para 2023 y 2031 con los datos del censo de población de 2017, observando que, mientras el IECA prevé que la población disminuirá hasta los 910 habitantes, la mencionada tasa apunta a un decrecimiento más moderado.

3.4. Previsión de hogares a través de la proyección sociodemográfica

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

Nº personas	1	2	3	4	5	>6	Total
Nº hogares	77	108	85	67	*	*	370

Número de hogares por tamaño. Censo 2011

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Los hogares existentes en Escañuela están compuestos por dos personas en su mayoría, observándose también un alto porcentaje de viviendas con 1, 3 y 4 miembros.

Según el censo del 2011, el tamaño medio del hogar en Escañuela es de 2,66, por lo que para una proyección de población en 2031 de 922 habitantes, se estiman 347 hogares, una cifra sensiblemente menor a los 370 hogares censados en el 2011.

Principales indicadores del hogar	
Tamaño medio del hogar	2,66
Hogares con todos sus miembros españoles	99,74%
Hogares con alguno de sus miembros extranjero	*
Número de núcleos en el hogar	0,79
Hogares con una única generación presente	47,48%
Hogares con miembros activos entre 16 y 64 años, alguno de ellos parado	*
Núcleos mono parentales	*
Núcleos de familia numerosa	*

Principales indicadores de la estructura del hogar

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

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Andújar	37.955	37.730	37.517	37.319	37.139	36.976	36.827	36.691	36.566	36.449	36.335	36.225	36.116	36.007	35.897	35.788
Arjona	5.603	5.557	5.514	5.474	5.437	5.403	5.371	5.343	5.318	5.295	5.273	5.252	5.232	5.213	5.196	5.179
Arjonilla	3.678	3.646	3.615	3.587	3.560	3.535	3.513	3.492	3.472	3.455	3.438	3.421	3.406	3.392	3.378	3.364
Arquillos	1.903	1.891	1.878	1.866	1.855	1.845	1.837	1.829	1.822	1.815	1.810	1.805	1.800	1.795	1.791	1.787
Cazalilla	852	840	828	817	807	798	789	781	774	767	761	755	750	746	741	737
Escañuela	949	945	941	937	934	931	928	925	923	920	918	916	915	913	911	910
Espelúy	699	693	687	681	676	672	667	663	659	655	651	648	645	642	639	636
Lahiguera	1.768	1.749	1.731	1.714	1.698	1.682	1.668	1.655	1.642	1.630	1.619	1.608	1.598	1.588	1.580	1.571
Lopera	3.763	3.730	3.697	3.667	3.639	3.614	3.591	3.570	3.550	3.531	3.513	3.495	3.477	3.460	3.443	3.426
Marmolejo	6.984	6.904	6.826	6.754	6.687	6.625	6.566	6.513	6.463	6.416	6.372	6.331	6.292	6.256	6.222	6.190
Villanueva de la Reina	3.219	3.191	3.164	3.138	3.114	3.091	3.070	3.050	3.032	3.014	2.997	2.981	2.966	2.952	2.938	2.925
TOTAL	67.373	66.876	66.398	65.954	65.546	65.172	64.827	64.512	64.221	63.947	63.687	63.437	63.197	62.964	62.736	62.513

Poblaciones proyectadas de los municipios de la Comarca de la Campiña de Jaén a partir de la de población de 2015

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

4. Colectivos en riesgo de exclusión social

4.1. Introducción

El problema de la vivienda se trata de un problema que afecta en su mayoría a los más excluidos y que agrava dificultad en los procesos de inclusión social. Cierto es que los mecanismos del mercado no cubren la necesidad de alojamiento de todos los ciudadanos, y los poderes públicos no son suficientes o eficaces para hacer efectivo el derecho a un alojamiento para toda la población.

En los últimos veinte años, los precios de la vivienda en España se han ido incrementando con comportamientos especulativos que han llevado al encarecimiento de la vivienda muy por encima de las tasas de inflación. Esto ha provocado la exclusión de los sectores más desfavorecidos al mercado, acentuando además barrios degradados, viviendas inadecuadas y malas condiciones en la habitabilidad.

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

Los colectivos analizados son:

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

4.2. Caracterización de los colectivos en riesgo de exclusión social

4.2.1. Violencia de género

Se considera violencia de género cualquiera de las situaciones siguientes:

- Violencia física, que incluye cualquier acto de fuerza contra el cuerpo de la mujer, con resultado o riesgo de producir lesión física o daño.
- Violencia psicológica, que incluye toda conducta, verbal o no verbal, que produzca en la mujer desvalorización o sufrimiento a través de amenazas, humillaciones o vejaciones, exigencia

de obediencia o sumisión, coerción, insultos, aislamiento, culpabilización o limitaciones de su ámbito de libertad.

- Violencia económica, que incluye la privación intencionada, y no justificada legalmente, de recursos para el bienestar físico o psicológico de la mujer y de sus hijos o la discriminación en la disposición de los recursos compartidos en el ámbito de la pareja.

- Violencia sexual y abusos sexuales, que incluyen cualquier acto de naturaleza sexual forzada por el agresor o no consentida por la mujer.

En España se empieza a luchar contra la desigualdad de la mujer con la aprobación de nuestra Carta Magna en el año 1978. Aunque no es hasta el año 1983 cuando se toma como atenuante los malos tratos en la relación conyugal del hombre y mujer.

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

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

Según los datos facilitados por los servicios sociales del municipio, en Esgañuela a fecha de redacción del documento, no hay mujeres que han denunciado malos tratos y por tengan una medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación ni mujeres que en algún momento han denunciado malos tratos, tengan o no alguna medida cautelar/pena prohibición comunicación/aproximación vigente en el año 2017.

4.2.2. Mujeres en situación vulnerable

En este apartado se consideran mujeres en situación vulnerable a las son cabeza de familia en hogares monoparentales.

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

Según los datos del INE Censo de Población y Viviendas 2011, no hay núcleos monoparentales en los que la mujer es cabeza de familia en el municipio de Esgañuela.

De acuerdo con los datos aportados por los servicios sociales del municipio de Esgañuela de los usuarios de su servicio hay 2 mujeres cabeza de familia de hogares monoparentales en situación vulnerable.

4.2.3. Mayores en situación vulnerable

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

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

En el año 2007 en Escañuela, según el Padrón Municipal de Habitantes, existían 196 personas mayores de 65 años, este número ha ido descendiendo situándose en el año 2016 en 181, lo que supone un 19,11% de la población total de Escañuela. De este colectivo, el 61,88% supera los 75 años de edad, con un total de 112 personas en 2016.

Mayores de 65 años:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
196	189	189	187	184	173	174	176	177	181

Mayores de 75 años:

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
95	97	99	101	108	105	109	109	103	112

Padrón Municipal de Habitantes. Elaboración propia

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

De acuerdo con los datos aportados por los servicios sociales del municipio de Escañuela de los usuarios de su servicio hay 24 personas mayores que viven solas, y han demandado algún tipo de ayuda.

4.2.4. Menores en situación vulnerable

Se consideran menores en situación vulnerable a los integrantes de familias en situación de exclusión social, menores en riesgo, etc.

Según los datos aportados por los servicios sociales de Escañuela de los usuarios de su servicio la cifra de menores en situación vulnerable es de 1.

4.2.5. Personas sin hogar

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

empujando cada vez a más gente a situaciones de sin hogar y, a la vez, condenan a las personas sin hogar a permanecer en la calle periodos más prolongados y dependiendo de recursos sociales.

Según los datos aportados por los servicios sociales de Escañuela de los usuarios de su servicio, no hay personas sin hogar que demanden ayuda.

4.2.6. Desahucios

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

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

Por otra parte, la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, mediante su disposición adicional tercera, añade una nueva disposición adicional séptima a la Ley 1/2012, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, para crear el Sistema Andaluz de Información y Asesoramiento Integral en Materia de Desahucios. Es concebido como un servicio de atención gratuita y personalizada a la ciudadanía, que proporciona información y asesoramiento a aquellos sectores de población con más dificultades económicas, que se han visto en riesgo de perder su vivienda habitual por impago de la hipoteca o de las rentas de alquiler.

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

Prevención

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

Intermediación

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

Protección

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

Según los datos aportados por los servicios sociales de Escañuela de los usuarios de su servicio no hay personas desahuciadas que demanden ayuda.

5. Perfil del demandante de vivienda protegida

5.1. Introducción

En el presente capítulo se desarrolla el estudio y caracterización de los demandantes de vivienda protegida de Escañuela. El objetivo fundamental es conocer tanto los niveles de renta de los demandantes de vivienda protegida y sus principales características sociales y familiares para poder definir la futura demanda potencial de vivienda protegida para cada uno de los diferentes programas o regímenes existentes.

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

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

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

- Proporciona información actualizada sobre necesidades de vivienda, permitiendo a las administraciones locales y a la comunidad autónoma correspondiente adecuar sus políticas de vivienda y suelo.
- Establece los mecanismos de selección para la adjudicación de viviendas de protección pública en el ámbito municipal.

5.2. Ordenanza del RPMDVP. Procedimiento de adjudicación

El Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida aprobado mediante Decreto 1/2012, de 10 de enero, señala requisitos y procedimientos que

deben seguirse para la adjudicación de vivienda protegida con el fin de garantizar los principios de igualdad, publicidad y concurrencia recogidos en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo.

Escañuela tiene aprobada la Ordenanza Registro Demandantes Vivienda Protegida, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 299, de fecha de 31 de diciembre de 2009, cuyo objeto es constituir el Registro Público Municipal de Demandantes de Viviendas Protegidas del Municipio de Escañuela y regular su funcionamiento.

Esta ordenanza debe de ser adaptada al Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía. La nueva ordenanza fue aprobada inicialmente en pleno el 31 de mayo de 2018 y publicada dicha aprobación en el BOP del 7 de junio.

El procedimiento de adjudicación queda recogido en el artículo 9 de dicha ordenanza municipal. Además se estará a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 1/2012, de 10 de enero, regulador del RPMDVP (Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida).

5.3. Metodología

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

Las muestras del estudio han sido analizadas realizando una estratificación de los niveles de renta. Dicha estratificación de los demandantes de vivienda protegida en función de su renta se ha realizado en relación al número de veces el IPREM (Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples) de la renta familiar ponderada.

	Solicitudes e inscripciones				Sexo del primer demandante (inscripciones)				Composición familiar y accesibilidad (inscripciones)			
	Solicitudes	Miembros de la unidad familiar	Inscripciones	Inscripciones activas	Mujer		Hombre		Familia monoparental	Familia numerosa	Personas con discapacidad	Necesidad de vivienda adaptada
	Nº	Nº	Nº	Nº	Nº	%	Nº	%	Nº	Nº	Nº	Nº
Escañuela	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Provincia de Jaén	9.020	13.124	6.744	6.744	3.320	49,23%	3.424	50,77%	729	426	355	105

Fuente: Ayuntamiento Escañuela. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida

Fuente: Consejería Fomento y Vivienda. Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida: estadística mensual mes de abril de 2018

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

5.4. Caracterización de los demandantes

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

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

El Registro de Demandantes del municipio de Escañuela se encuentra actualizado. A fecha de junio de 2018 no hay demandantes de vivienda protegida.

Según la ordenanza reguladora de Escañuela dentro del grupo de especial protección los jóvenes menores de 35 años, personas mayores de 65 años, familias numerosas, familias monoparentales, víctimas de violencia de género, víctimas de terrorismo, personas procedentes de rupturas familiares, emigrantes retornados, unidades familiares o de convivencia con personas en situación de dependencia, personas con discapacidad, familias en situación de riesgo o exclusión social, primer acceso a la vivienda, tendrán más puntuación.

5.4.1. Edad de los demandantes

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

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

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

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

En el Registro de Demandantes del municipio de Escañuela a fecha de junio de 2018 no hay demandantes de vivienda protegida, por lo que no se pueden dar datos de la edad de los demandantes en el municipio.

5.4.2. Composición de la unidad familiar

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

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

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

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

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

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

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

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

Se entiende como familias monoparentales a las formadas por un progenitor (madre o padre) y uno o varios hijos, excluyendo de este cálculo los hogares unipersonales. El incremento de estos nuevos hogares se debe a cuestiones demográficas, pero también, al cambio en las condiciones de vida y de las situaciones de convivencia. Un aspecto relevante, por ejemplo, es la cantidad de hogares monoparentales que pueden formarse como resultado de la ruptura del núcleo familiar debido a causas diferentes.

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

En el Registro de Demandantes del municipio de Escañuela a fecha de junio de 2018 no hay demandantes de vivienda protegida, por lo que no se pueden dar datos de la composición de la unidad familiar en el municipio.

5.4.3. Régimen de preferencia de adquisición de los demandantes

El régimen de alquiler con opción a compra es el más demandado por los solicitantes de vivienda protegida.

El régimen de alquiler con derecho a compra te permite emanciparte a cambio de una pequeña renta de alquiler para, en un futuro, poder ejecutar, si así se desea, una opción de compra descontando, del precio de venta, el 50% de lo aportado como cuotas mensuales de alquiler.

De esta forma, se demuestra la gran acogida de este programa y cómo es el que, en mayor medida, satisface las necesidades de los demandantes de una vivienda protegida.

En el Registro de Demandantes del municipio de Escañuela a fecha de junio de 2018 no hay demandantes de vivienda protegida, por lo que no se pueden dar datos de régimen de preferencia en el municipio.

5.4.4. Tipología del hogar demandado

En el Registro de Demandantes del municipio de Escañuela a fecha de junio de 2018 no hay demandantes de vivienda protegida, por lo que no se pueden dar datos de la demanda por tipología (nº de dormitorios).

5.4.5. Origen geográfico de los demandantes de Vivienda Protegida

En el Registro de Demandantes del municipio de Escañuela a fecha de junio de 2018 no hay demandantes de vivienda protegida, por lo que no se pueden dar datos del origen geográfico de demandantes en el municipio.

5.4.6. Nivel de ingresos y renta media esperada

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

La renta media declarada en el ejercicio 2015 en el municipio de Escañuela es de 8.696 euros según el último dato aportado por el IECA.

5.4.7. Renta media de los demandantes

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

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es un índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, becas, subvenciones o el subsidio de desempleo entre otros. Este índice nació en el año 2004 para sustituir al Salario Mínimo Interprofesional como referencia para estas ayudas. De esta forma el IPREM fue creciendo a un ritmo menor que el Salario Mínimo Interprofesional -SMI- restringiendo el acceso a las ayudas para las economías familiares más desfavorecidas. En resumen, los valores fijados para el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples - IPREM – para el año 2017 son los siguientes.

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

Fuente: Ley 3/2017, de 27 de junio, Presupuestos Generales del Estado para el año 2017

En el Registro de Demandantes del municipio de Escañuela a fecha de junio de 2018 no hay demandantes de vivienda protegida, por lo que no se pueden dar datos de renta media y nivel de ingresos de demandantes en el municipio.

5.4.8. Renta media de la unidad familiar

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

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

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

5.4.9. Grupos de especial protección del registro de demandantes

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

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

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

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

FNM = Familias numerosas (Ley 40/2003, de 18 de noviembre) (Libro de familia y título de familia numerosa).

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

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

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

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

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

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

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

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

CAS= Personas procedentes de Situaciones Catastróficas.

En el Registro de Demandantes del municipio de Escañuela a fecha de junio de 2018 no hay demandantes de vivienda protegida, por lo que no se pueden dar datos en cuanto a los grupos de especial protección de demandantes en el municipio.

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

6. Vulnerabilidad urbana del parque de viviendas

6.1. Introducción

En este apartado se analiza el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Escañuela. Asimismo, se ha analizado la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio. Sobre el estudio de la situación actual se fundamentarán posteriormente las actuaciones a proponer.

6.2. Viviendas según licencias

En el presente apartado se analiza la evolución de las licencias de obras emitidas por el Ayuntamiento de Escañuela en el periodo de 2009 a 2018.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Obra nueva	Pública	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Autopromoción	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Privada	4	2	1	0	0	0	0	3	0
	Total	4	2	1	0	0	0	0	3	0
Obra rehabilitación	Obra mayor	3	2	0	2	1	0	0	1	0
	Obra menor	34	55	48	30	41	27	30	25	1
	Total	37	57	48	32	42	27	30	26	1
Total	41	59	49	32	42	27	30	26	25	1

Licencias de obra 2009-2018

Fuente: Ayuntamiento de Escañuela. Elaboración propia

Con una media de unas 35 licencias de obra al año, este número ha sido muy variable en los últimos 10 años. Destacan las más de 59 licencias de obra en el año 2010, mientras que en los últimos 3 años este número ha estado entre las 25-30 licencias. Lo más significativo es que el grueso de número de licencias se concentra en la obra de rehabilitación con una mayor incidencia en obra menor.

En cuanto a los programas de actuaciones y ayudas ejecutados por entes públicos en Escañuela en los últimos 10 años, cabe destacar la participación del municipio en dos de las tres últimas convocatorias del Programa de Rehabilitación Autonómica de la Consejería de Fomento y Vivienda y pero no así en el programa de eliminación de la Infravivienda.

	2007		2008		2009	
	Solicitadas/ Concedidas	Ejecutadas	Solicitadas/ Concedidas	Ejecutadas	Solicitadas/ Concedidas	Ejecutadas
Rehabilitación autonómica	0/-	-	9/9	9	7/1	1
Programa Infravivienda	-	-	-	-	-	-
Otros programas	-	-	-	-	-	-
Total	0	0	9/9	9	7/1	1

Actuaciones correspondientes a los programas de rehabilitación autonómica e infravivienda

Fuente: Ayuntamiento de Escañuela. Elaboración propia

6.3. El parque de viviendas

Con la recopilación de la información facilitada por el censo de población de viviendas del año 2011, las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, del trabajo de campo realizado sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Escañuela, se puede elaborar un primer diagnóstico del mismo. Se incluye además un análisis del mercado de vivienda de la demanda y de la oferta en la localidad y su evolución, teniendo en cuenta especialmente la situación de la vivienda protegida.

6.3.1. Densidad de viviendas

La densidad de población en Escañuela es de 69,49 habitantes/km², concentrándose 930 habitantes en el núcleo urbano de Escañuela y 22 en edificación diseminada. La densidad de vivienda es directamente proporcional al número de habitantes.

El parque de viviendas, al igual que la población, se concentra en el núcleo urbano.

Parcelario	Solares	Edificado	Total
Número	119	529	648

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía

Parcelas	Solares	Edificadas	Total
Superficies	6,05	19,22	25,27

*superficie: hectáreas

Fuente: Sistema de Información Multiterritorial de Andalucía. Catastro Inmobiliario Urbanow

6.3.2. Análisis de las características del parque de viviendas

Analizadas las características físicas principales del parque de viviendas para la detección de situaciones de infravivienda y rehabilitación podemos destacar lo siguiente:

Número de viviendas por uso

El número de viviendas según el INE de 2011 es de 387, estas viviendas se desglosan en viviendas principales y no principal.

Comparando los datos del Censo de 2001 respecto al Censo de 2011, se puede apreciar un incremento considerable del número de las viviendas principales.

	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas 2001	330	103	68

	Principal	No Principal
Nº viviendas 2011	370	17

Censo de Población y Vivienda 2011. Viviendas por tipo de vivienda

Censo de Población y Vivienda 2001. Viviendas clasificadas por clase de vivienda, según municipio

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía

Viviendas destinadas para la venta

En mayo de 2018, en el portal Idealista no hay viviendas en el municipio para su gestión en venta. Algunas de las viviendas disponibles para la venta no se anuncian en los portales de Internet para su compra.

En la visita realizada en febrero de 2018 al núcleo de población se detectaron 11 viviendas que se encontraban a la venta.

Estado de conservación

Según los datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística del año 2011, el 98,42% de las viviendas se encuentran en buen estado de conservación, mientras que el 1,58% tiene alguna deficiencia.

Estado	Bueno	Con alguna deficiencia	Malo	Ruinoso
Nº viviendas	312	5	-	-

Edificios destinados a viviendas por estado del edificio

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

Número de habitaciones por vivienda

Según los datos del IECA, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro. Se observa que existe un alto porcentaje de viviendas con 5 y 6 habitaciones.

Nº Habitaciones	1	2	3	4	5	6	≥7
Nº viviendas	*	*	29	39	165	75	35

Viviendas principales según número de habitaciones

() El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo*

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

Número de edificios por número de plantas

La mayor parte de las edificaciones destinadas a viviendas (incluyendo solamente las que están sobre rasante), son de dos plantas de altura seguidas en número por las viviendas de tres plantas.

Alturas	1	2	3	4	≥5	Total
Nº edificios	21	247	119	-	-	387

Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por número de plantas sobre rasante

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

Accesibilidad en los edificios

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada vivienda sin ayuda de otra persona. Garantizar la accesibilidad universal es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas por igual independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

Para promover la accesibilidad se hace uso de ciertas facilidades que ayudan a salvar los obstáculos como son los escalones o escaleras de acceso de entrada a un edificio destinado a vivienda con una rampa.

De los 387 edificios destinados a viviendas, según los datos del INE 2011, únicamente el 13,44% son accesibles, generando dificultad para las personas mayores o con movilidad reducida.

Accesible	Sí	No	Total
Nº viviendas	52	335	387

Número de inmuebles en edificios destinados a viviendas por accesibilidad al edificio

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

Régimen de tenencia y número de viviendas

Régimen de tenencia	
Propia por herencia o donación	45
Propia, por compra, totalmente pagada	186
Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	64
Alquiler	*
Otra forma	50
Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	*

Viviendas principales según régimen de tenencia

*El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo

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

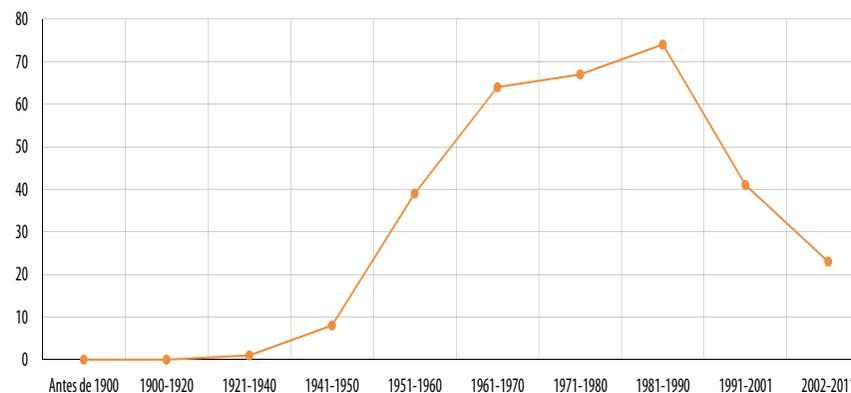
De los datos extraídos del Censo de 2011, el régimen de tenencia de viviendas más habitual en el municipio de Escañuela es propiedad. Un 50 % de las viviendas principales están adquiridas por compra y totalmente pagada frente al 17% que siendo por compra tiene pagos pendientes con las entidades de crédito. Las viviendas propiedad por herencia o donación representan un 12% sobre el total de las viviendas. Otras formas de tenencia forman el 14%.

Antigüedad

Según los datos de la evolución de la construcción de viviendas en la localidad por periodos decenales, del Censo de Vivienda del 2011, se deduce que un 56,47% de las viviendas se construyeron antes de los años 80, es decir 179 viviendas tienen más de 35 años de antigüedad. Parte de este parque de viviendas debido a su antigüedad necesitarán rehabilitaciones integrales para solucionar posibles problemas estructurales y adaptarse a la normativa vigente.

Como se puede observar en la gráfica, la mayor parte del parque de viviendas de Escañuela son antiguas, con un gran número de viviendas construidas entre los años 1960 y 1990.

Evolución de los edificios destinados a vivienda según año de construcción



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

En los planos a continuación se recogen las viviendas del núcleo de Escañuela según su año de construcción. Los datos han sido extraídos de la Sede Electrónica del Catastro, actualizados a fecha de 2016.

Dentro del parque residencial se han diferenciado las viviendas anteriores a 1960, las que se construyeron en el periodo entre 1961-1981, las del periodo entre 1982-1996 y finalmente las que se han construido entre 1997-2016.

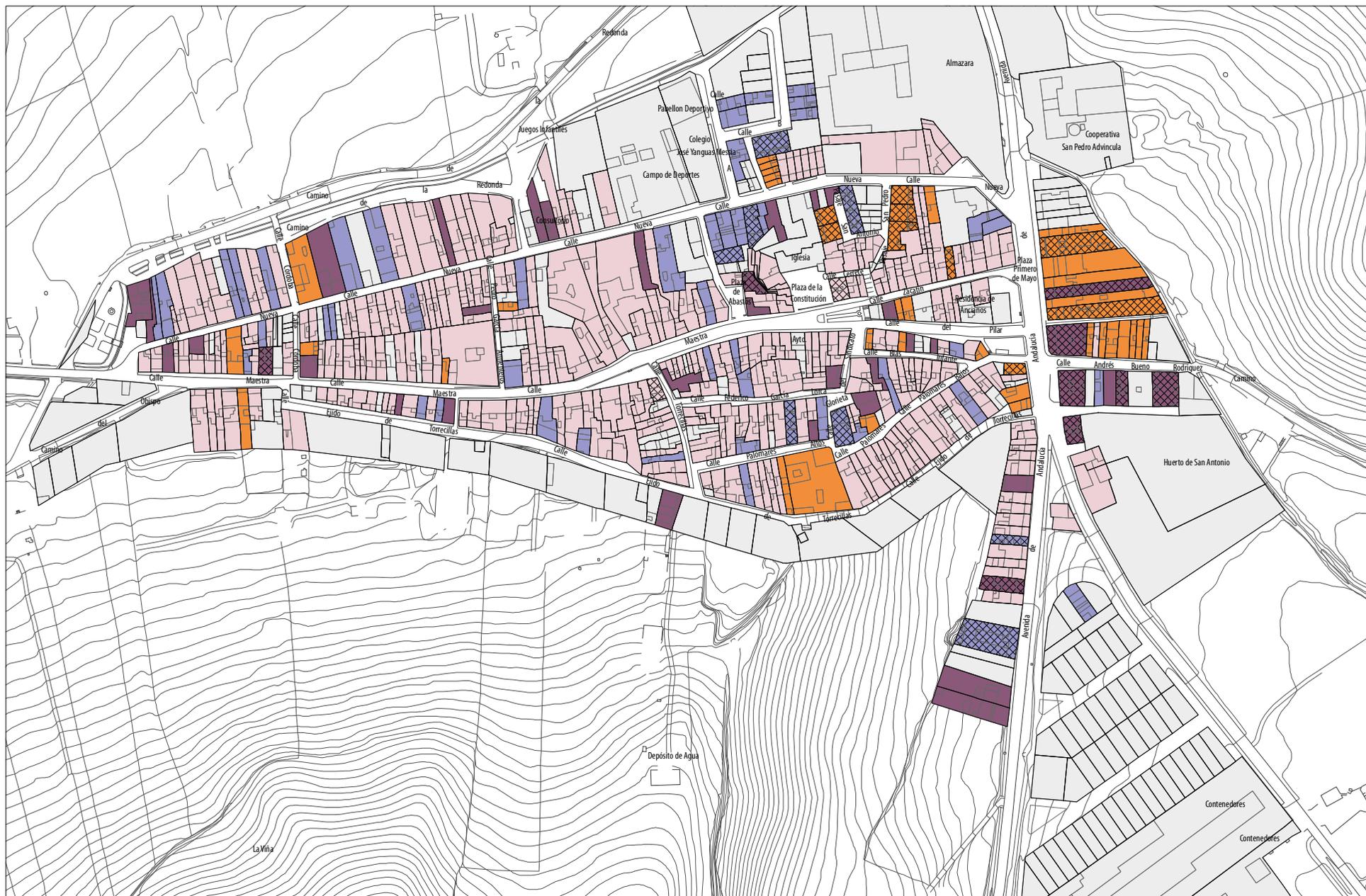
Los edificios cuya construcción haya finalizado antes de 1981 podrán acogerse al Programa de rehabilitación autonómica de edificios, si además cumplen los otros requisitos marcados por el Decreto 141/2016.

Las viviendas que se hayan construido hace más de 20 años, anteriores a 1996, podrán acogerse al Programa de rehabilitación autonómica de viviendas, si además cumplen los otros requisitos marcados por el Decreto 141/2016.

La trama urbana concentra los nuevos desarrollos residenciales al este del núcleo y en la proximidades del colegio. Es también en estas zonas donde encontramos mayor presencia de edificaciones de los años 1960-1981. El resto del trazado urbano prevalecen las construcciones anteriores a 1960.

Anterior 1960	1961-1981	1982-1996	1997-2016
250	45	74	126
50,51%	9,09%	14,95%	25,45%

Número de viviendas por año de construcción. Fuente: Catastro



Tipología residencial

Plurifamiliar

Antigüedad residencial

1900-1960

1961-1981

1982-1996

1997-2016

Otros

Otros

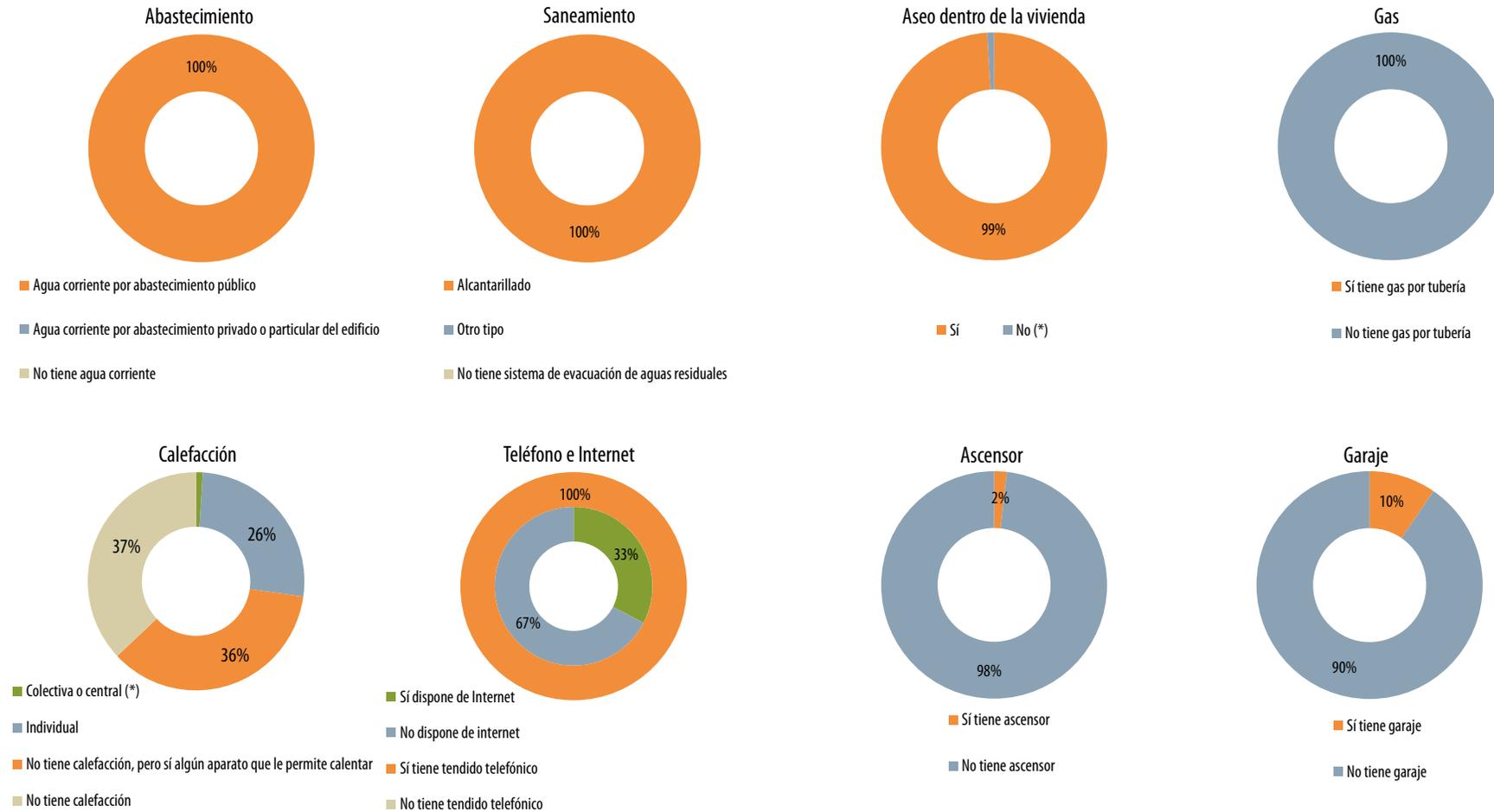
Escañuela

1:3.500



6.3.3. Instalaciones y servicios de los edificios

Los datos que se recogen en el Censo de Población y Vivienda del 2011 sobre las instalaciones y servicios disponibles indican que, en general, las viviendas unifamiliares principales del municipio disponen de los servicios urbanos básicos. El 100% de las viviendas disponen de suministro de agua y de instalaciones de saneamiento.



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

(*) El dato no se muestra por estar sujeto a fuertes variaciones debidas al error de muestreo

6.4. Análisis del estado del parque de viviendas

Datos obtenidos

Se ha realizado un trabajo de campo exhaustivo del parque residencial y solares del suelo urbano del municipio de Escañuela. Los datos recogidos se han realizado a partir de la inspección externa de los inmuebles. Dicha información ha sido recogida en las tablas y planos a continuación.

En los planos se recogen los inmuebles con alguna deficiencia, diferenciando entre tipología unifamiliar o plurifamiliar, los inmuebles en ruina y aquellos que se encuentran en construcción. Tanto en el caso de solares como en el de los inmuebles, se distingue si son de titularidad pública y titularidad privada.

En la mayoría de las ocasiones, se han detectado problemas de humedades en fachadas, ventanas con carpinterías de madera o de hierro con cristal simple, cubiertas en mal estado, etc. Sólo en un pequeño porcentaje, las viviendas presentan deficiencias graves.

En las tablas que acompañan a los planos se identifica cada inmueble o solar por un código, que lo relaciona con su localización en el plano, además de la dirección y referencia catastral de cada uno de ellos. También se ha indicado la superficie de la parcela que muestra Catastro y el número de viviendas en el caso de los inmuebles. Por último se ha recogido también, si el estado del inmueble es con algunas deficiencias, malo, en ruina o en construcción.

Se han calificado inmuebles con algunas deficiencias a aquellos en los que se han detectado problemas de humedades en fachadas, ventanas con carpinterías de madera o de hierro con cristal simple, cubiertas en mal estado, etc. e inmuebles en mal estado a aquellos que presentan problemas serios, bien por acumulación de leves deficiencias o por bien por graves deficiencias que pueden afectar a estructura o cubierta.



Calle Nueva



Calle Nueva



Calle Maestra



Plaza de Abastos



Calle Zacatín



Calle Federico García Lorca



Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
--------	--------------	----------------------	-----------------------------	---------	--------

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
--------	--------------	----------------------	-----------------------------	---------	--------

Inmuebles públicos

Inmuebles privados

Código	Localización	Referencia catastral	Sup. parcela m ²	Nº viv.	Estado
--------	--------------	----------------------	-----------------------------	---------	--------

6.5. Viviendas deshabitadas

Según el dato referido por el Censo de 2001, en Escañuela existían 68 viviendas vacías en el municipio, un 13,57% de las viviendas censadas en 2001.

Tras el trabajo de campo realizado no se puede asegurar las viviendas que están deshabitadas en la actualidad.

El Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, en su artículo 1 modifica la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía. En su anexo final permite, en defecto de información más específica, considerar como deshabitada la vivienda con un consumo de agua:

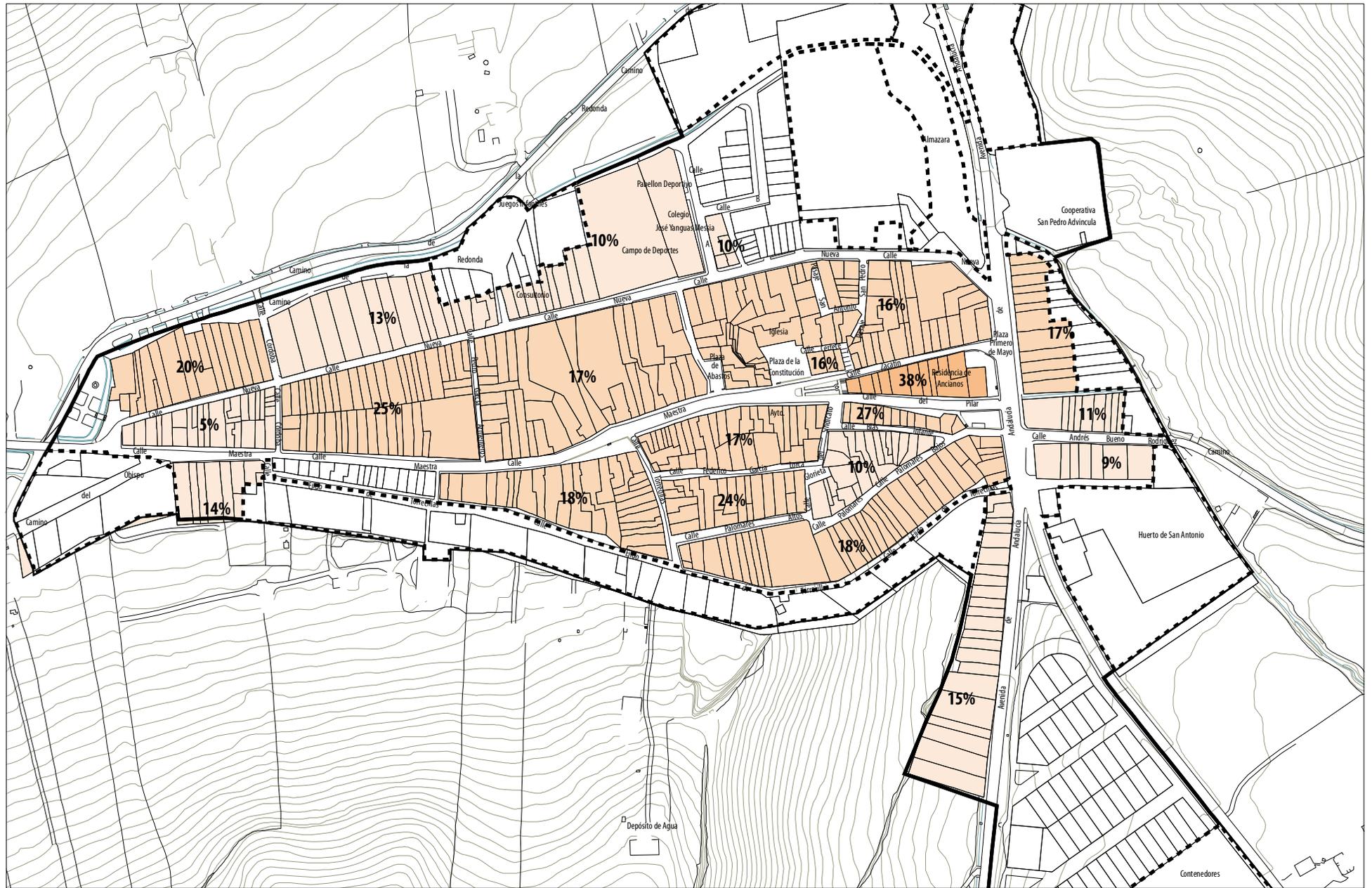
- Inferior a 0,21 m³ por vivienda y mes.
- Inferior a 2,47 m³ por vivienda y año.

Con estos datos podemos estimar que de las 495 viviendas del núcleo de Escañuela, dato extraído de la Sede Electrónica del Catastro, aproximadamente un 14,95% de las viviendas están deshabitadas. La localización de estas viviendas queda reflejada en el plano expuesto a continuación y donde podemos observar que se reparten de modo homogéneo en el núcleo.

La puesta en marcha de acciones que incentiven el uso de estas viviendas fomentará el buen estado de conservación de las mismas y del parque residencial en general.

	Principal	Secundaria	Vacía
Nº viviendas 2017		495	74
Nº viviendas 2011	370	-	-
Nº viviendas 2001	330	103	68

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y Sede Electrónica del Catastro



Clasificación

— SU

- - - SUNC

· · · Suble

Deshabitadas por manzanas

1%-15% de viviendas

15%-30% de viviendas

30%-45% de viviendas

45%-60% de viviendas

60%-75% de viviendas

>75%



6.6. Registro municipal de solares y edificaciones ruinosas

El Ayuntamiento en la actualidad carece de registro municipal de solares y edificaciones ruinosas. En el punto 6.4. Análisis del estado del parque de viviendas, se recogen los solares y ruinas detectados tras la inspección visual del núcleo.

6.7. Detección de infravivienda

A pesar de que existen viviendas antiguas en el municipio, la infravivienda no está presente en el núcleo de Escañuela. Desde los Servicios Sociales del Ayuntamiento no se tiene conocimiento de que las condiciones de habitabilidad de alguna de las viviendas ocupadas por personas en riesgo de exclusión, sean deficientes.

La no existencia de infravivienda en el municipio en la actualidad, no significa que no pueda haber en el futuro. El Ayuntamiento, en la actualidad, no dispone de ningún registro ni Mapa Urbano de la Infravivienda del municipio, en el caso de detectar posible infravivienda en un futuro se realizará un estudio para evaluar los parámetros de habitabilidad, sostenibilidad, confort, características socio-económicas y circunstancias familiares de los residentes, etc. de las viviendas, para llegar a determinar la infravivienda tal y como señala el artículo 62 del Decreto 141/2016.

Las estrategias a seguir están definidas en el punto 10.4. Estrategias en cuanto a infravivienda.

6.8. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares. La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

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

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

Las obras de mantenimiento que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeada por los propietarios de la correspondiente Comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.

Con la entrada en vigor del RD 233/2013 de 5 de Abril, en el art. 33.2 se regula el informe de evaluación del edificio que evalúa conjuntamente las necesidades de los edificios respecto a la accesibilidad, eficiencia energética y la conservación, es obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes del edificios, sustitución de equipos carpinterías, etc., del que se prevé que se impulsara con el desarrollo del Plan Nacional de Rehabilitación.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía no se ha regulado aun un procedimiento específico para la tramitación del informe de evaluación del edificio previsto en el art. 4 de la Ley 8/2013 de 26 de junio de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.

No obstante, con la publicación de la Orden de 28 de abril de 2015, se aprueba las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación edificatoria en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectúa su convocatoria para el ejercicio 2015. Dicha Orden tiene por objeto financiar la ejecución de obras y trabajos de mantenimiento e intervención en las instalaciones fijas y equipamiento propio, así como en los elementos y espacios privativos comunes, de los edificios residenciales de vivienda colectiva.

6.9. Áreas de rehabilitación integral

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación define las Áreas de Rehabilitación Integral (ARI) como tejidos residenciales delimitados en el medio urbano y rural, que precisen la rehabilitación de sus edificios, viviendas y espacios públicos, procurando la mejora de las condiciones de habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética y fomentando la utilización de energías renovables. (artículos 45 a 48 del RD 2066/2008)

Las ARI deberán haber sido declaradas por las Comunidades autónomas previamente a la solicitud de ayudas.

El perímetro declarado del ARI habrá de incluir al menos 200 viviendas. Excepcionalmente, esta cifra podrá ser inferior en casos suficientemente motivados, acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Las viviendas y edificios objeto de rehabilitación deberán tener una antigüedad superior a 10 años, excepto en supuestos suficientemente motivados y acordados en las comisiones bilaterales de seguimiento.

Las viviendas que hayan obtenido ayudas de este programa, habrán de destinarse a domicilio habitual y permanente de su propietario, o al arrendamiento, al menos durante 5 años tras la finalización de las obras de rehabilitación.

Podrán obtener la financiación establecida en este Real Decreto las siguientes actuaciones:

- a) En elementos privativos del edificio (viviendas), las obras de mejora de la habitabilidad, seguridad, accesibilidad y eficiencia energética.
- b) En elementos comunes del edificio, las obras de mejora de la seguridad, estanqueidad, accesibilidad y eficiencia energética, y la utilización de energías renovables.
- c) En espacios públicos, las obras de urbanización, reurbanización y accesibilidad universal, y el establecimiento de redes de climatización y agua caliente sanitaria centralizadas alimentadas con energías renovables.

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

Tras la reunión mantenida con los servicios municipales y tras la inspección visual realizada por los núcleos de población no se detectan ámbitos susceptibles de ser recogidos como Área de Rehabilitación Integral.

7. Análisis del planeamiento

7.1. El Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía

Según el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA), aprobado por Decreto 129/2006, de 27 de junio, el municipio de Escañuela queda enclavado en el nivel de las "Unidades organizadas por Ciudades Medias Interiores" del Dominio Territorial del Valle del Guadalquivir dentro de la Unidad Territorial de Centro-Norte de Jaén. Dentro de este se incluye en el tipo de "Asentamiento cabecera municipal". El modelo territorial del POTA sitúa a Escañuela en las Redes de Ciudades Medias Interiores formadas por un conjunto de ciudades (Arjona, Porcuna y Andújar como núcleos principales), cuya continuidad y coherencia espacial y la existencia de bases económicas compartidas (usos agrarios, sistemas productivos locales, etc.) constituyen unos factores que propician un entendimiento en red sobre numerosos aspectos relacionados con el desarrollo territorial de estas ciudades y sus ámbitos de influencia supralocales.

7.2. La Ley de Ordenación Urbanística y los Planes de Vivienda

Los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional son instrumentos que tienen como principal objetivo el establecimiento de los elementos básicos para la organización y estructura del territorio, sirviendo en su ámbito de marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las Administraciones y Entidades Públicas, así como las actividades de los particulares.

En la provincia de Jaén actualmente sólo se ha redactado y aprobado el POT de la Sierra de Segura y el POT de la Aglomeración Urbana de Jaén. Ninguno de estos planes incluye a Escañuela en su ámbito.

7.3. El Planeamiento Urbanístico

7.3.1. Planeamiento General Vigente

El objeto del presente punto es el análisis del Plan General de Ordenación Urbanística Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA de Escañuela y el estudio de las reservas de suelo destinado a vivienda protegida previstas en dicho documento.

Las Normas Subsidiarias fueron aprobadas definitivamente por Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía con fecha 22 de diciembre de 1994 y publicada la resolución en el Boletín Oficial con fecha de 17 de enero de 1995. Dicho planeamiento fue adaptado a las determinaciones con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística, con fecha

de aprobación definitiva en pleno el 21 de julio de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia nº227, de fecha de 27 de octubre de 2011.

7.3.2. Planeamiento General en tramitación (no vigente)

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

7.3.3. Clasificación y categorías de suelo

Según el documento de la Adaptación Parcial, se prevé el crecimiento del núcleo mediante el desarrollo de sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Se establecen los siguientes usos pormenorizados en el suelo urbano:

Residencial casco antiguo (1,40m²/m²).

Residencial ordinario (1,60m²/m²).

Residencial de baja densidad (0,90m²/m²).

Residencial de usos mixtos (1,60m²/m²).

Extensión industrial (1,29m²/m²).

Industrial (1,10m²/m²).

Suelo urbano no consolidado

Se establecen 9 sectores de Suelo Urbano No Consolidado en Escañuela. Se nombran como: SUNC-R-01, SUNC-R-UM-02, SUNC-R-03, SUNC-UM-04, SUNC-UM-05, SUNC-UM-06, SUNC-R-07, SUNC-08, SUNC-R-UM-I-09. Todos ellos de uso global residencial a excepción de los sectores SUNC-08, SUNC-R-UM-I-09 cuyo uso global es Industrial.

En todos los sectores residenciales en suelo urbano del planeamiento vigente se define la superficie edificable (m²t) destinada a vivienda protegida, que se ha recogido en la tabla expuesta a continuación. (*Resumen del planeamiento en el municipio*).

7.3.4. Previsiones de crecimiento del Planeamiento

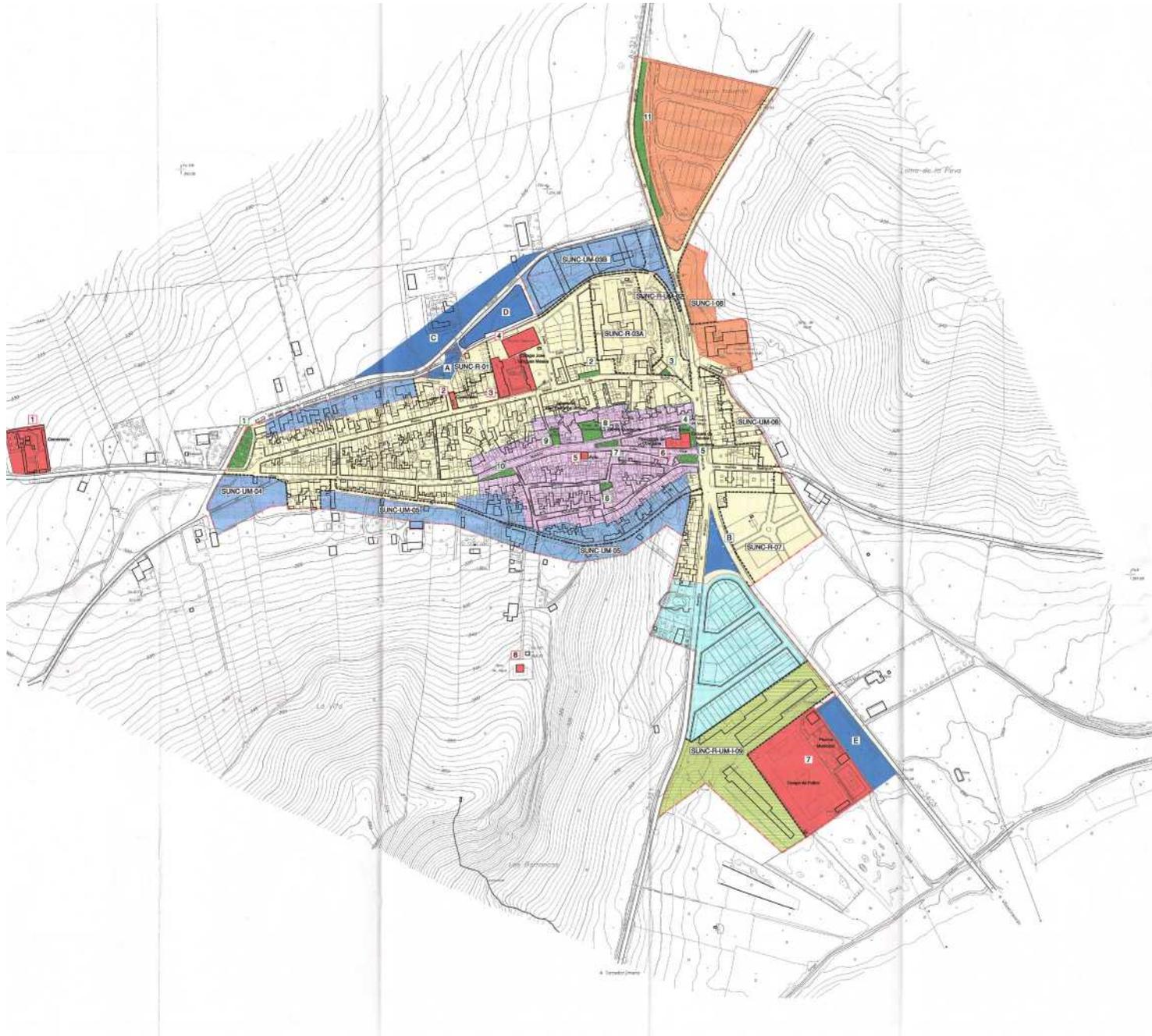
Según las estimaciones del Planeamiento, con el desarrollo de los sectores en Suelo Urbano No Consolidado se establecen un total de 180 viviendas nuevas, de las cuales se estima que 124 son viviendas libres y 57 están destinadas a vivienda protegida. Todo ello supone un incremento total de población de 432 habitantes, dato obtenido multiplicando la unidad familiar (vivienda) por 2,4, siendo éste el estándar del número de habitantes por vivienda.

Reserva de suelo para vivienda protegida

De acuerdo con el documento de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias, en cuyas condiciones urbanísticas se establece la densidad máxima asignada a cada uno de los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, se estima la creación de 180 viviendas nuevas. En todos estos ámbitos será exigible una reserva del 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida.

El Artículo 31 del Decreto 141/2016, establece para las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento:

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



- SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES**
1. PARQUE DIVERSO
 2. ESPACIO PÚBLICO CALLE PEQUEÑA
 3. ESPACIO PÚBLICO CALLE PEQUEÑA CON ALBERCA
 4. PLAZA 1ª DE NIVEL
 5. PLAZA 2ª DE NIVEL
 6. GLORIETA DEL MERCADO
 7. ESPACIO PÚBLICO C/ DEL PLAZA
 8. PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN
 9. PLAZA DE ANDES
 10. ESPACIO PÚBLICO CALLE MAYOR
 11. ZONA VERDE MED. ANDALUZA POLICENTRO INDUSTRIAL

SISTEMA GENERAL

ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)

- A. PLAZA DEL ENTORNO DEL CONSISTORIO
- B. JARDÍN EN ANGA DE ANDALUZA
- C. ANGA INFORMATIVA Y OTRAS RESERVA DEL ANEXO Y SUELO ANEXOS
- D. ANGA INFORMATIVA Y OTRAS RESERVA DEL ANEXO Y SUELO LIBRE
- E. ANGA RESERVADA PARA EL ÁREA DEPORTIVA MUNICIPAL

DI. U. COMUNICACIÓN
A. VIVIENDA DE BAJA DENSIDAD

- EQUIPAMIENTO**
1. COMERCIO
 2. CONSISTORIO
 3. COLECCIÓN PARQUE JARDÍN
 4. POLIDEPORTIVO
 5. ARRASTRAMIENTO
 6. CENTRO SOCIAL
 7. CAMPO DE FÚTBOL Y PISTA
 8. CENTRO DE AGUA

RESERVA CATEGORÍA	ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)	ESPACIO EDIFICACIONAL
RESERVA CATEGORÍA 1	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 2	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 3	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 4	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 5	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 6	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 7	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 8	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 9	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²
RESERVA CATEGORÍA 10	1,00 m ² /m ²	100 m ² /m ²

- DELIMITACIÓN SUELO URBANO ACTUAL**
- LÍNEA CASO ANTERIOR**
- DELIMITACIÓN DE SUELO**
- RESERVA CATEGORÍA 1: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 2: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 3: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 4: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 5: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 6: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 7: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 8: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 9: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)
 - RESERVA CATEGORÍA 10: ESPACIO LIBRE (Art. 35.1 de la Normativa Urbanística del municipio)

ADAPTACIÓN DE LA NORMA SUBSIDIARIA A LA L.O.U.A.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

JUNTA DE ANDALUCÍA
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

ESCAÑUELA
Estado: Ayuntamiento de Escañuela

P.09

REVISADO JULIO 2011

USOS, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES GLOBALES EN SUELO URBANO

*Consta firma

	Sectores	Superficie global (m ² s)	Uso global	Densidad global (viv/ha)	Número de viviendas total	Coficiente edificabilidad neta (m ² t/m ² s)	Superficie edificable residencial (m ² t)	Superficie edificable vivienda libre (m ² t)	Superficie edificable vivienda protegida (m ² t)	Sistema actuación
	SUNC-R-01	3.625	Residencial	40	15	1,6	3.032	2.122	910	Cooperación
	SUNC-R-UM-02	5.460	Residencial	40	22	1,6	5.096	3.567	1.529	Cooperación
	SUNC-R-03	17.100	Residencial	35	60	1,6	17.776	12.443	5.333	Compensación
	SUNC-UM-04	5.345	Residencial	20	11	1,6	6.528	4.569	1.959	Compensación
Escañuela	SUNC-UM-05	14.560	Residencial	20	29	1,6	15.784	11.049	4.735	Cooperación
	SUNC-UM-06	2.785	Residencial	15	4	1,6	3.024	2.117	907	Cooperación
	SUNC-R-07	11.420	Residencial	35	40	1,6	11.336	7.936	3.400	Compensación
	SUNC-08	3.340	Industrial	-	-	1,6	-	-	-	
	SUNC-R-UM-I-09	21.060	Industrial	-	-	1,6	-	-	-	
Total viviendas					180					

Resumen del planeamiento en el municipio

Fuente: Plan General de Ordenación Urbanística Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA de Escañuela. Elaboración propia

8. Viviendas protegidas y alojamientos transitorios

8.1. Titularidad y número de las viviendas protegidas

De acuerdo con los datos del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía y por el Ayuntamiento de Escañuela no hay viviendas de protección pública en el municipio tal como queda recogido en la siguiente tabla:

Territorio	VPP	VPA	CV y AD
Escañuela	0	0	0

Fuente: IECA. Explotación de datos de la Agencia de vivienda y rehabilitación de Andalucía. 2017

VPP (viviendas de promoción pública). Son aquellas viviendas que fueron edificadas o bien por el Estado (Instituto Nacional de la Vivienda o Ministerio de Vivienda) o por la Consejería de Obras Públicas de la Junta y que han sido transferidas a AVRA mediante los correspondientes acuerdos o decretos de traspaso del Consejo de Gobierno. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

VPA (viviendas de promoción autonómica). Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Todas estas viviendas son en arrendamiento.

CV y AD (compraventa y acceso diferido). Todas ellas son viviendas promovidas por el Estado. Las primeras son viviendas con un pago aplazado garantizado mediante condición resolutoria expresa o constitución de hipoteca. Las viviendas de acceso diferido a la propiedad, en las que como las anteriores el adjudicatario tras abonar el precio pactado de origen, se convierte en propietario.

8.2. Titularidad y número de los solares destinados a vivienda protegida

Actualmente en el municipio de Escañuela no hay solares destinados a vivienda protegida.

8.3. Alojamientos transitorios

En la actualidad el municipio de Escañuela no hay alojamientos transitorios calificados conforme a lo recogido en el artículo 20 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, y que puedan dar respuesta inmediata a las diferentes problemáticas de colectivos vulnerables y en riesgo de exclusión social.

9. Patrimonio municipal

9.1. Patrimonio municipal de viviendas

De acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento de Escañuela, en el municipio no una vivienda de titularidad municipal situada en la parcela del polideportivo municipal y que actualmente está ocupada.

Vivienda	
Dirección	Carretera de Villadompardo
Referencia catastral	9426308VG0992N0001JW
Superficie vivienda	139 m ²

9.2. Patrimonio municipal de suelo

De acuerdo con los datos facilitados por el Ayuntamiento de Escañuela, en el municipio hay 4 solares de titularidad municipal.

Solar	
Dirección	C/ C (Ue-8)
Referencia catastral	9325101VG0992N
Superficie parcela	278 m ²
Ordenanza	Residencial baja densidad
Edificabilidad neta	0,9 m ² /m ² s
Superficie edificable	250,2 m ²

Solar	
Dirección	C/ B (Ue-8)
Referencia catastral	9325120VG0992N
Superficie parcela	335 m ²
Ordenanza	Residencial baja densidad
Edificabilidad neta	0,9 m ² /m ² s
Superficie edificable	301,5 m ²

Solar	
Dirección	C/ A (Ue-8)
Referencia catastral	9326212VG0992N
Superficie parcela	264 m ²
Ordenanza	Residencial baja densidad
Edificabilidad neta	0,9 m ² /m ² s
Superficie edificable	327,6 m ²

Solar	
Dirección	C/ A (Ue-8)
Referencia catastral	9426309VG0992N
Superficie parcela	308 m ²
Ordenanza	Residencial baja densidad
Edificabilidad neta	0,9 m ² /m ² s
Superficie edificable	277,2 m ²

CONCLUSIONES

BLOQUE 1

Proyección de la población

2017	2023	2031
952	940	922

Registro de demandantes

Nº de inscritos -

Solicitud de vivienda adaptada -

Grupos de especial protección -

JOV	MAY	FMN	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Según tipología del hogar demandado

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

Solicitud según nivel de ingresos

nº veces IPREM	Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0-0,99	-	-	-
1-1,49	-	-	-
1,5-2,49	-	-	-
2,5-3,49	-	-	-
3,5-4,49	-	-	-
Mayor de 4,5	-	-	-

Vulnerabilidad urbana

Antigüedad

Anterior a 1960	1961-1981	1982-1996	1997-2016
50,51%	9,09%	14,95%	25,45%

Estado

Con alguna deficiencia	Mal estado
47	17

Solares 74

Infravivienda 0

Viviendas deshabitadas -

Áreas de rehabilitación integral -

Regeneración de espacios públicos 2 ámbitos

Análisis del planeamiento

Suelo urbano no consolidado

Núcleo

Nº de sectores	Edificabilidad vivienda protegida	Nº estimado de viviendas protegidas
7	18.773 m ² t	57

Viviendas protegidas disponibles

Alquiler	Alquiler opción compra	Compra
0	0	0

Solares públicos calificados como vivienda protegida

Nº de solares	Edificabilidad vivienda protegida	Nº estimado de viviendas protegidas
0	0	0

Viviendas municipales

Total	Deshabitadas/ocupadas	Con alguna deficiencia
1	0/1	0

Solares municipales

Nº de solares	Edificabilidad vivienda protegida	Nº estimado de viviendas protegidas
4	-	-

BLOQUE 2

BLOQUE 2. Programa de actuación

10. Objetivos y estrategias

10.1. Introducción

En este punto se recogen los objetivos y estrategias establecidas por el ayuntamiento, a partir de los cuales se formulará el Programa de Actuación.

En el municipio de Escañuela se establecen cuatro objetivos fundamentales:

- Objetivo 1. Favorecer el acceso a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades.

Se tendrá en cuenta la demanda de vivienda no satisfecha clasificada por niveles de renta, con una consideración especial sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar y desahucios y con atención especial a las circunstancias de las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. Priorizar la adquisición o el alquiler de viviendas por colectivos que realmente la necesiten como bien básico, impulsando la construcción de viviendas con algún tipo de protección y desacoplado la construcción de viviendas de su valor como objeto de inversión. Se trata, en definitiva, de poner en marcha o proseguir con los esfuerzos que permitan mejorar el acceso a la vivienda.

El ayuntamiento dará respuesta con las viviendas municipales disponibles, y determinando las necesidades de suelo para satisfacer dicha demanda residencial. Al mismo tiempo favorecerá que las viviendas deshabitadas existentes en el municipio puedan incluirse en el mercado del alquiler.

Desarrollará una política de suelo mantenida en el tiempo que posibilite la adopción de criterios de sostenibilidad en la creación de nueva edificación y que satisfaga las necesidades de vivienda de gran parte de la población, bien mediante la construcción de viviendas protegidas con altos niveles de calidad en sus características de habitabilidad, o bien mediante procesos de rehabilitación integral de áreas urbanas que mantengan a la población que actualmente vive en esas zonas.

- Objetivo 2. Rehabilitación del parque residencial.

El ayuntamiento impulsará las medidas suficientes para favorecer la rehabilitación, la conservación, la adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios.

Al margen de las actuaciones particulares de rehabilitación edificatoria que pudieran llevar a cabo las comunidades de propietarios, las agrupaciones de comunidades de propietarios o propietarios únicos como posibles beneficiarios de las ayudas prevista por el Plan estatal y autonómico, el Plan Municipal de Vivienda y Suelo establecerá la programación de las intervenciones de aquellos ámbitos en los que la Administración y demás entidades de derecho público fuesen propietarias de inmuebles.

Además, el ayuntamiento potenciará las acciones de rehabilitación como procesos que no sólo restituyen y reciclan el parque residencial construido del núcleo, sino que también hacen posible la conservación de la población preexistente y de los tejidos sociales que ellas conforman.

- Objetivo 3. Eliminación y prevención de la infravivienda

Las medidas para la eliminación y prevención de la situación de infravivienda pasan por intensificar las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad.

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

El ayuntamiento implantará estrategias a seguir encaminadas a evitar la aparición de infravivienda.

- Objetivo 4. Regeneración urbana

Se persigue un modelo de ciudad más sostenible y accesible y siempre en el marco de la iniciativa de la "Ciudad Amable" promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

El ayuntamiento delimitará los espacios públicos urbanos que sean objeto de regeneración de la ciudad consolidada. La rehabilitación de estas áreas urbanas degradadas permitirá una reactivación, urbana, social y económica del municipio. Se apostará por una ordenación multifuncional, favoreciendo la diversidad y mezcla de usos y funciones en el territorio y la complejidad urbana que fomenta la idea de "barrio" frente a la simple urbanización.

Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible: contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos que precisan de mejora, áreas industriales y productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

Las políticas del ayuntamiento se centrarán en atender la diversificación social, favoreciendo la integración social, evitando la expulsión de residentes de barrios en transformación y cooperando en la inclusión de colectivos específicos.

El ayuntamiento promoverá la participación de la población en el diseño del espacio público, como sus mayores conocedores, aumentando el sentido de pertenencia y la apropiación del lugar así como su interrelación en beneficio de la cohesión social local.

10.2. Objetivo 1. Acceso a la vivienda

Estrategia 1

Actualización permanente del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.

Estrategia 2

Favorecer la promoción de vivienda protegida en suelos de propiedad municipal, dándosele prioridad a los solares. Puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.

Estrategia 3

El Ayuntamiento se inscribirá como agente colaborador en el Programa de Intermediación del Mercado de Alquiler de Viviendas (PIMA) que gestiona la bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a personas con ingresos limitados.

10.3. Objetivo 2. Rehabilitación parque residencial

Estrategia 1

El Ayuntamiento se acogerá a los Programas que por convocatoria recoge el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.

Estrategia 2

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

Estrategia 3

Desde el ayuntamiento se ofrecerá asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia energética.

Estrategia 4

Elaborar una ordenanza reguladora relativa a la Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.

10.4. Objetivo 3. Eliminación y prevención de la infravivienda

Estrategia 1

Actualización y supervisión, tanto por los técnicos municipales como por los Servicios Sociales del municipio, de las viviendas habitadas en las zonas más antiguas y desfavorecidas del núcleo, para la detección rápida de las posibles futuras infraviviendas.

10.5. Objetivo 4. Regeneración urbana

Estrategia 1

El Ayuntamiento se acogerá a la convocatoria del programa que recoge el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020:

Programa para la regeneración del espacio público

Estrategia 2

Creación de mesas de participación ciudadana para la toma de decisiones, así como para la educación y sensibilización ambiental.

11. Programación, evaluación económica - financiera y recursos municipales

En conformidad con el Decreto 141/2016 en su artículo 7 se establecen dos grupos de actuaciones en materia de vivienda y de rehabilitación.

11.1. Actuaciones en materia de vivienda

11.1.1. Vivienda protegida y alojamientos transitorios

El Decreto 141/2016, en sus artículos 22 al 37, determina las disposiciones en cuanto a vivienda protegida y alojamientos transitorios.

Como respuesta a la necesidad de vivienda protegida, el Ayuntamiento dispone de 4 solares municipales al sur del municipio. La posible enajenación de estos solares permitirá la inversión por parte del Ayuntamiento para la obtención de los solares para vivienda protegida y de titularidad privada situados junto al SUNC-R-03A (S11, S12, S13, S14, S15, S53 y S54).

Además el planeamiento vigente define 7 sectores en suelo urbano no consolidado cuyo desarrollo conlleva la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

En cuanto a los alojamientos transitorios el Ayuntamiento no requiere de alojamientos de promoción pública o equipamientos públicos destinados a dicho fin.

11.1.2. Fomento del alquiler

El Decreto 141/2016, en sus artículos 38 al 43, determina las disposiciones en cuanto a fomento del alquiler.

El Ayuntamiento dispone de una vivienda, pero en la actualidad está ocupada.

El ayuntamiento se acogerá a algunas de las medidas de fomento del parque residencial de viviendas en alquiler como son el programa de intermediación para la gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.

Por otro lado, las familias que así lo deseen y cumplan los requisitos, podrán acogerse al Programa de ayuda a personas inquilinas.

11.1.3. Parque público residencial

El Decreto 141/2016, en sus artículos 53 al 60, determina las disposiciones en cuanto a la mejora y mantenimientos del parque público residencial.

En el municipio de Escañuela no hay propiedades municipales o pertenecientes a otras administraciones que sean susceptibles de ser rehabilitadas.

11.2. Actuaciones en materia de rehabilitación

11.2.1. Eliminación de infravivienda

El Decreto 141/2016, en sus artículos 63 al 67, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de transformación de infravivienda recogido en dicho Decreto.

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

No se establece una programación ni evaluación económica - financiera en materia de infravivienda ya que el municipio carece de esta.

11.2.2. Rehabilitación residencial

El Decreto 141/2016, en sus artículos 78 al 82, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al programa de rehabilitación autonómica recogido en dicho Decreto.

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

Al no tener datos completos sobre los posibles beneficiarios del programa de rehabilitación autonómica, la valoración económica se realiza sobre una estimación del número de viviendas conforme a los datos aportados por los servicios municipales, teniendo en cuenta el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016.

11.2.3. Rehabilitación urbana

El Decreto 141/2016, en sus artículos 89 al 102, determina las disposiciones en cuanto a la rehabilitación de los espacios y equipamientos públicos.

Regeneración del espacio público. Se recogen dos actuaciones:

- Avenida de Andalucía.
- Conjunto de calles Maestra, Zacatín y del Pilar.

11.3. Programación

Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su artículo 13 establece que los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años.

La programación de las actuaciones a llevar a cabo desde el plan queda reflejada en las fichas recogidas en los puntos 11.6 en adelante. Esta programación temporal se ha hecho con el horizonte de los cinco años de vigencia del plan. Respecto a la programación en los sectores provenientes del planeamiento general vigente se respetará lo establecido por dicho planeamiento.

Programación temporal							
	Titularidad	Nº viviendas	2019	2020	2021	2022	2023
Actuaciones para rehabilitación en vivienda	Municipal	-	-	-	-	-	-
Actuaciones para construcción de VP en solares	Municipal	-	-	-	-	-	-
Previsión de reserva de VP en el planeamiento general vigente	-	-	-	-	-	-	-
Actuaciones para la eliminación de la infravivienda	Privada	-	-	-	-	-	-
Actuaciones para rehabilitación del parque residencial	Privada	40	8	8	8	8	8

11.4. Evaluación económica - financiera

La evaluación económica-financiera de las actuaciones queda reflejada en las fichas recogidas en los puntos 11.6 en adelante.

Actuaciones para rehabilitar las viviendas públicas

La valoración económica de la rehabilitación de estas viviendas públicas se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén de 2018.

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

- Módulo base (Mo): 486,00 €/m²
- Factor de localización (Fl) para el municipio de Escañuela: 0,85
- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00

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

- Factor de reforma (Fr): 0,6

- Módulo base de reforma (Mr): 247,86 €/m²

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

Actuaciones para la construcción de viviendas protegidas en solares y sectores del planeamiento vigente

La valoración económica de las viviendas protegidas de obra nueva se ha hecho de acuerdo con los costes de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Jaén de 2018.

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

- Módulo base (Mo): 486,00 €/m²

- Factor de localización (Fl) para el municipio de Escañuela: 0,85

- Factor de tipología (Ft), donde la predominante en el municipio se correspondería con vivienda unifamiliar entre medianeras en casco: 1,00

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

- Módulo base de construcción (Mc): 413,1 €/m²

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

11.5. Recursos municipales

Los recursos municipales a disposición del Plan quedan reflejados en las fichas recogidas en los puntos 11.6 en adelante. Además se cuenta los siguientes recursos:

- Designar un agente que asesore a los habitantes de Escañuela que puedan ser beneficiarios de los programas de rehabilitación e infravivienda de la Junta de Andalucía.

11.6. Inventario de actuaciones

FICHA 1.1: Solar en calle C (Ue-8)

FICHA 1.2: Solar en calle B (Ue-8)

FICHA 1.3: Solar en calle A (Ue-8)

FICHA 1.4: Solar en calle A (Ue-8)

FICHA 2.1: Suelo urbano no consolidado SUNC-R-01

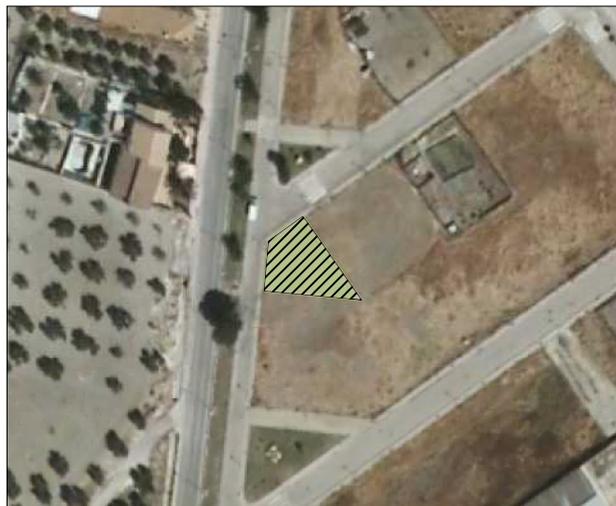
FICHA 2.2: Suelo urbano no consolidado SUNC-R-UM-02

FICHA 2.3: Suelo urbano no consolidado SUNC-R-03

FICHA 2.4: Suelo urbano no consolidado SUNC-UM-04
FICHA 2.5: Suelo urbano no consolidado SUNC-UM-05
FICHA 2.6: Suelo urbano no consolidado SUNC-UM-06
FICHA 2.7: Suelo urbano no consolidado SUNC-R-07
FICHA 3: Programa de transformación de infravivienda
FICHA 4: Programa de rehabilitación autonómica
FICHA 5.1: Regeneración calles Maestra, Zacatín y del Pilar
FICHA 5.2: Regeneración Avenida de Andalucía

11.7. Actuaciones para construcción de VP en solares de propiedad pública

FICHA 1.1: Solar en calle C (Ue-8)



Descripción

Referencia catastral: 9325101VG0992N Localización: C/ C (Ue-8)
Superficie: 278 m2s Ordenanza: Residencial baja densidad
Techo máximo edificable: 250,20 m2t Coef.Edificabilidad: 0,9

Nº viviendas protegidas:

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Favorecer la promoción de vivienda protegida

Observaciones: La posible enajenación del solar permitirá la inversión por parte del Ayuntamiento para la obtención de los solares para vivienda protegida y de titularidad privada situados junto al SUNC-R-03A (S11, S12, S13, S14, S15, S53 y S54).

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: 2019-2023 Estimación gastos:
Agente: Público Recursos municipales:

FICHA 1.2: Solar en calle B (Ue-8)



Descripción

Referencia catastral: 9325120VG0992N Localización: C/ B (Ue-8)
Superficie: 335 m2s Ordenanza: Residencial baja densidad
Techo máximo edificable: 301,50 m2t Coef.Edificabilidad: 0,9

Nº viviendas protegidas:

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Favorecer la promoción de vivienda protegida

Observaciones: La posible enajenación del solar permitirá la inversión por parte del Ayuntamiento para la obtención de los solares para vivienda protegida y de titularidad privada situados junto al SUNC-R-03A (S11, S12, S13, S14, S15, S53 y S54).

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: 2019-2023 Estimación gastos:
Agente: Público Recursos municipales:

FICHA 1.3: Solar en calle A (Ue-8)



Descripción

Referencia catastral: 9326212VG0992N Localización: C/ A (Ue-8)
Superficie: 264 m2s Ordenanza: Residencial baja densidad
Techo máximo edificable: 264,00 m2t Coef.Edificabilidad: 0,9

Nº viviendas protegidas:

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Favorecer la promoción de vivienda protegida

Observaciones: La posible enajenación del solar permitirá la inversión por parte del Ayuntamiento para la obtención de los solares para vivienda protegida y de titularidad privada situados junto al SUNC-R-03A (S11, S12, S13, S14, S15, S53 y S54).

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: 2019-2023 Estimación gastos:
Agente: Público Recursos municipales:

FICHA 1.4: Solar en calle A (Ue-8)



Descripción

Referencia catastral: 9426309VG0992N Localización: C/ A (Ue-8)
Superficie: 308 m2s Ordenanza: Residencial baja densidad
Techo máximo edificable: 272,20 m2t Coef.Edificabilidad: 0,9

Nº viviendas protegidas:

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

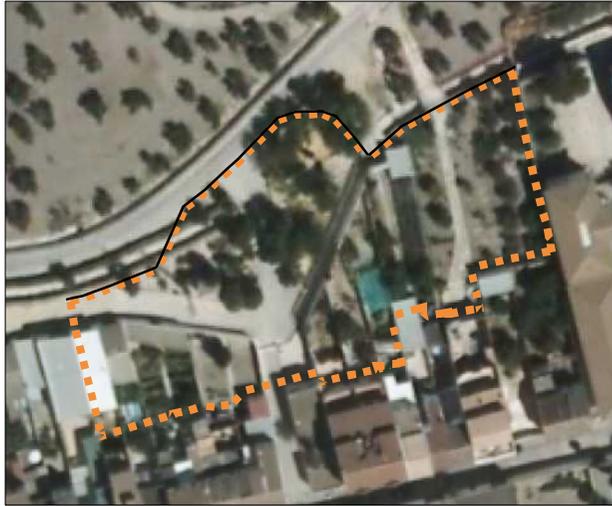
Estrategia: Favorecer la promoción de vivienda protegida

Observaciones: La posible enajenación del solar permitirá la inversión por parte del Ayuntamiento para la obtención de los solares para vivienda protegida y de titularidad privada situados junto al SUNC-R-03A (S11, S12, S13, S14, S15, S53 y S54).

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: 2019-2023 Estimación gastos:
Agente: Público Recursos municipales:

FICHA 2.1: Suelo urbano no consolidado SUNC-R-01



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 3.625 m²s

Coef. Edificabilidad: 1,6 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 3.032 m²t Nº viviendas totales: 15

Sup. edificable residencial libre: 2.122 m²t Nº viviendas estimadas libres: 10

Sup. edificable vivienda protegida: 910 m²t Nº viviendas estimadas protegidas: 5

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Desarrollo del sector para la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 375.921,00 €

Agente: Público/Privado Recursos municipales:

Observaciones: Coeficiente de edificabilidad neta. La programación en el planeamiento es a los 2 años de la A. Def. de la adaptación parcial: 2013

FICHA 2.2: Suelo urbano no consolidado SUNC-R-UM-02



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 5.460 m²s

Coef. Edificabilidad: 1,6 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 5.096 m²t Nº viviendas totales: 22

Sup. edificable residencial libre: 3.567 m²t Nº viviendas estimadas libres: 15

Sup. edificable vivienda protegida: 1.529 m²t Nº viviendas estimadas protegidas: 7

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Desarrollo del sector para la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 631.629,90 €

Agente: Público/Privado Recursos municipales:

Observaciones: Coeficiente de edificabilidad neta. La programación en el planeamiento es a los 2 años de la A. Def. de la adaptación parcial: 2013

FICHA 2.3: Suelo urbano no consolidado SUNC-R-03



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 17.100 m²s

Coef. Edificabilidad: 1,6 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 17.776 m²t Nº viviendas totales: 60

Sup. edificable residencial libre: 12.443 m²t Nº viviendas estimadas libres: 42

Sup. edificable vivienda protegida: 5.333 m²t Nº viviendas estimadas protegidas: 18

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Desarrollo del sector para la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 2.203.062,30 €

Agente: Público/Privado

Recursos municipales:

Observaciones: Coeficiente de edificabilidad neta. La programación en el planeamiento es a los 2 años de la A. Def. de la adaptación parcial: 2013

FICHA 2.4: Suelo urbano no consolidado SUNC-UM-04



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 5.345 m²s

Coef. Edificabilidad: 1,6 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 6.528 m²t Nº viviendas totales: 11

Sup. edificable residencial libre: 4.569 m²t Nº viviendas estimadas libres: 7

Sup. edificable vivienda protegida: 1.959 m²t Nº viviendas estimadas protegidas: 4

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Desarrollo del sector para la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 809.262,90 €

Agente: Público/Privado

Recursos municipales:

Observaciones: Coeficiente de edificabilidad neta. La programación en el planeamiento es a los 2 años de la A. Def. de la adaptación parcial: 2013

FICHA 2.5: Suelo urbano no consolidado SUNC-UM-05



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 14.560 m²s

Coef. Edificabilidad: 1,6 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 15.784 m²t Nº viviendas totales: 29

Sup. edificable residencial libre: 11.049 m²t Nº viviendas estimadas libres: 20

Sup. edificable vivienda protegida: 4.735 m²t Nº viviendas estimadas protegidas: 9

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Desarrollo del sector para la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 1.956.028,50 €

Agente: Público/Privado Recursos municipales:

Observaciones: Coeficiente de edificabilidad neta. La programación en el planeamiento es a los 2 años de la A. Def. de la adaptación parcial: 2013

FICHA 2.6: Suelo urbano no consolidado SUNC-UM-06



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 2.785 m²s

Coef. Edificabilidad: 1,6 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 3.024 m²t Nº viviendas totales: 4

Sup. edificable residencial libre: 2.117 m²t Nº viviendas estimadas libres: 2

Sup. edificable vivienda protegida: 907 m²t Nº viviendas estimadas protegidas: 2

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Desarrollo del sector para la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 374.681,70 €

Agente: Público/Privado Recursos municipales:

Observaciones: Coeficiente de edificabilidad neta. La programación en el planeamiento es a los 2 años de la A. Def. de la adaptación parcial: 2013

FICHA 2.7: Suelo urbano no consolidado SUNC-R-07



Descripción

Clasificación: Suelo Urbano No Consolidado

Superficie: 11.420 m²s

Coef. Edificabilidad: 1,6 m²t/m²s

Sup. edificable residencial total: 11.336 m²t Nº viviendas totales: 40

Sup. edificable residencial libre: 7.936 m²t Nº viviendas estimadas libres: 28

Sup. edificable vivienda protegida: 3.400 m²t Nº viviendas estimadas protegidas: 12

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo1. Acceso a la vivienda

Estrategia: Desarrollo del sector para la obtención de nuevos suelos destinados a vivienda protegida.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: Según planeamiento Estimación gastos: 1.404.540,00 €

Agente: Público/Privado Recursos municipales:

Observaciones: Coeficiente de edificabilidad neta. La programación en el planeamiento es a los 2 años de la A.
Def. de la adaptación parcial: 2013.

11.9. Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

FICHA 3: Programa de transformación de infravivienda			
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 63 al 67 del Decreto 141/2016			
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo	Máximo subvencionable	
≤ 1,5 IPREM	31.600 €	95% presupuesto máximo	30.020 €
Estimación económica			
Máximo subvencionable	Nº viviendas estimadas	Estimación presupuesto subvencionable	
30.020 €	0	0 €	
Programación temporal			
	Nº viviendas estimadas	Año	
	0	2019	
	0	2020	
	0	2021	
	0	2022	
	0	2023	

La valoración económica para el programa de transformación de infravivienda se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo subvencionable establecido por el Decreto 141/2016 y con el número de viviendas estimadas por los Servicios Municipales.

11.10. Actuaciones para rehabilitación del parque residencial privado

FICHA 4: Programa de rehabilitación autonómica			
Plan Andaluz de Rehabilitación y Vivienda 2016-2020. Art. 78 al 82 Decreto 141/2016			
Propietarios o inquilinos con ingresos familiares	Presupuesto máximo	Máximo subvencionable	
≤ 2,5 IPREM	16.000€	45% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	7.200€+800€ 8.000€
≤ 1,5 IPREM	16.000€	55% presupuesto máximo + 5% presupuesto máximo para Eficiencia Energética	8.800€+800€ 9.600€
Estimación económica			
Máximo subvencionable	Nº viviendas estimadas	Estimación presupuesto subvencionable	
9.600 €	40	384.000 €	
Programación temporal			
	Nº viviendas estimadas	Año	
	8	2019	
	8	2020	
	8	2021	
	8	2022	
	8	2023	

La valoración económica para el programa de rehabilitación autonómica se ha calculado de acuerdo con el presupuesto máximo subvencionable establecido por el Decreto 141/2016 y con el número de viviendas estimadas por los Servicios Municipales.

11.11. Actuaciones en rehabilitación urbana

FICHA 5.1: Regeneración calles Maestra, Zacatín y del Pilar



Ámbito de actuación

Localización: Calles Maestra, Zacatín y del Pilar
Superficie: 11.300 m²
Línea de acción: 1. Intervención
Actuación Singular de Intervención: No

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
Propiedad: Pública
Tipo de actuación: Espacios Habitables

Descripción:
Eje principal en la trama urbana del núcleo que enlaza Plaza de Abastos, Plaza de la Constitución y Plaza Primero de Mayo, y donde se concentran los principales polos de actividad.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo 4. Regeneración urbana. Actuación en el eje urbano para mejorar la movilidad a favor del peatón.

Estrategia: Adecuar espacio al peatón, adecuación con bancos, papeleras, iluminación, pavimentación, etc

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: 2019-2023
Estimación gastos:

FICHA 5.2: Regeneración Avenida de Andalucía



Ámbito de actuación

Localización: Avenida de Andalucía
Superficie: 5.340 m²
Línea de acción: 1. Intervención
Actuación Singular de Intervención: No

Clasificación: Suelo Urbano Consolidado
Propiedad: Pública
Tipo de actuación: Espacios Habitables

Descripción:
Carretera de la red autonómica que a su paso por el núcleo carece de las características adecuadas al tejido urbano en el que se integra.

Objetivos y estrategias

Objetivo: Objetivo 4. Regeneración urbana. Actuación en el tramo urbano de la carretera A-321 para una mejor integración de esta en el núcleo.

Estrategia: Adecuar espacio al peatón, ajardinamiento de los espacios resultantes, adecuación con bancos, papeleras, iluminación, pavimentación, etc.

Programación y Evaluación Económico-Financiera

Programación temporal: 2019-2023
Estimación gastos:

12. Gestión y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

12.1. Modo e instrumentos de seguimiento

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

- El Alcalde de Escañuela o persona en quien delegue.
- El Secretario del Ayuntamiento de Escañuela o persona en quien delegue.
- El Jefe del Área de Urbanismo del Ayuntamiento.
- Un representante de los promotores privados.
- Un representante de las asociaciones de vecinos.
- Servicios sociales del Ayuntamiento de Escañuela.

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

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

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

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

12.2. Evaluación e indicadores del Plan Municipal de Vivienda y Suelo

Se ha elaborado una plantilla para facilitar la evaluación del Plan donde se valorará el correcto desarrollo del Programa de Actuación, de las nuevas necesidades que surjan y en caso de ser necesario se establecerá una reprogramación.

En la tabla a continuación se presenta el modelo propuesto:

- En la primera columna de *Actuaciones* se enumerarán las propuestas previstas en el Plan.
- En la columna *Valoración* se indicará cual es el estado en el que se encuentran las propuestas en el momento de la evaluación: si se han cumplido los objetivos y/o se han dado nuevas necesidades que deban ser recogidas.
- Finalmente, en base a esta valoración se podrá establecer una reprogramación en las anualidades que correspondan.

La comisión de seguimiento propondrá en su primera sesión un Programa de Gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo en el que fijará un calendario de trabajo continuo durante la vigencia del Plan, en el que se marcará la evaluación del PMVS al menos una vez al año.

Tabla para la evolución y gestión anual del Plan Municipal de Vivienda y Suelo						
Actuaciones a valorar		Reprogramación				
Actuaciones	Valoración de las propuesta del PMVS	2019	2020	2021	2022	2023

Atención y satisfacción de la demanda insatisfecha

Actualización del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

Evolución y combatimiento del hacinamiento

Transformación de viviendas inadecuadas o infravivienda

Funcionamiento de la política de precios de la vivienda

Mejora y conservación del parque residencial

Mejora y conservación de las Áreas de Rehabilitación Integral

Necesidad de aplicar un proceso específico de participación ciudadana

13. Plan de comunicación y participación

13.1. Introducción

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación, se pretende recoger las acciones de comunicación previstas durante el desarrollo del PMVS que marcan el camino a seguir para contar con la información directa y la participación de la ciudadanía.

Iniciadas determinadas actuaciones de difusión en el Ayuntamiento de Escañuela se formulará en su conjunto el Proyecto de Comunicación y Participación para el PMVS que ayudará a planificar, a pensar en lo que se va a realizar, cuándo se llevará a cabo y en cómo se plantea el Ayuntamiento conseguir el objetivo.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad. Para lograr que una comunicación resulte útil hay que planificar qué se pretende de la comunicación y qué se debe hacer para conseguir dicho objetivo.

Para la elaboración del Plan de Comunicación se han tenido muy claros los objetivos a cubrir, el alcance, las personas involucradas, las herramientas y medios que se emplearán, la metodología que se seguirá para ponerlo en práctica y la forma de medir su éxito.

El plan de comunicación tiene unos contenidos mínimos, relacionados con las acciones de comunicación necesarias durante el ciclo de vida del PMVS. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el Plan, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo. Para ello se necesita que los habitantes se expresen a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales.

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

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

13.2. Programa de participación y colaboración

Objetivos principales

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

Objetivos específicos

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

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios que ayuden con las labores del PMVS.
- Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
- Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
- Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda.
- Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
- Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.
- Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
- Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.

13.3. Propuestas de acciones de comunicación

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

13.4. Participación ciudadana

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

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

- Los ciudadanos las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan.
- El plan atienda las problemáticas esenciales para la población.

- Los ciudadanos se comprometan a colaborar en su desarrollo.

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

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

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

1. Difusión del Proyecto del Plan

Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Escañuela.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de Escañuela en general con acceso a la prensa y redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y Materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios y los conocimientos necesarios. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.
Canales de Comunicación	Página web municipal, díptico informativo, nota de prensa, medios de comunicación y redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento. Impresión de dípticos, saluda alcalde y creación banner página web.

2. Encuesta a Demandantes

Descripción	Diseño de un cuestionario individual, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través de la web del Ayuntamiento. Los datos de la encuesta servirán para evaluar y obtener conclusiones para el PMVS.
Objetivos	Recabar las necesidades reales de los demandantes de vivienda y actualizar datos de la situación de partida respecto a las necesidades de vivienda en el municipio, como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
Responsables	Administración Municipal y Técnicos Municipales.
Audiencia Objetivo	Demandantes potenciales de vivienda y población en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta momentos previos de su aprobación.
Recursos y Materiales	Personal responsable del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida. Informático o empresa encargada de la web del Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Encuesta en papel, encuesta on-line en la web municipal, medios de comunicación, redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento. Impresión encentas y creación de base de datos.

3. Divulgación del Documento Previo del Plan

Descripción	Presentación del Documento de Análisis, Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación para comenzar la campaña de divulgación del Plan.
Objetivos	Divulgar la situación actual, el análisis, objetivos y estrategias municipales en materia de vivienda entre la población de Escañuela. Informar y regenerar expectativas en la ciudadanía sobre la problemática de acceso a la vivienda y el suelo en el municipio.
Responsables	Alcaldía, Concejalía de Urbanismo y Gabinete de Prensa.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de Escañuela en general con acceso a la prensa y redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se hará una vez se haya dado conformidad al Documento por el Ayuntamiento hasta la presentación del documento de aprobación inicial.
Recursos y Materiales	La campaña será preparada conjuntamente con el gabinete de prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento. Se realizará con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de los medios de comunicación.
Canales de Comunicación	Página web municipal, nota de prensa, medios de comunicación y redes sociales.
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

4. Divulgación Pública del Plan y Participación Ciudadana

Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa y web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: Gabinete de prensa y Ayuntamiento.
Audiencia Objetivo	Los habitantes de Escañuela en general con acceso a la prensa y redes sociales.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y Materiales	Periodista de gabinete de Prensa Municipal. Informático o empresa encargada de la web municipal.
Canales de Comunicación	Página web municipal, medios de comunicación,
Observaciones	Recursos propios del Ayuntamiento.

5. Página Facebook del PMVS

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

6. Jornadas Técnicas sobre el Plan de Vivienda

Descripción	Mesa Técnica en al que expone el PMVS, coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por la Alcaldía.
Objetivos	Generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.
Responsables	Alcalde y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia Objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y relacionadas con la vivienda.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento. Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y Materiales	Presentación conjunta entre el Gabinete de Prensa y un equipo municipal designado por el Ayuntamiento.
Canales de Comunicación	Notas de prensa, medios de comunicación (Prensa y redes sociales) enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico.

7. Presentación y Publicación del PMVS

Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad. Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el BOP. Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de Actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcaldía y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia Objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/Plazo Dependencias y Condicionantes	La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Acto municipal en rueda de prensa.
Recursos y Materiales	La presentación será preparada por el Gabinete de Prensa y el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios.
Canales de Comunicación	Nota de prensa, medios de Comunicación y redes sociales (Ayuntamiento), web municipal.
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.

Ficha modelo a seguir para programar nuevas acciones

Descripción

Objetivos

Responsables

Audiencia
Objetivo

Fecha/Plazo
Dependencias y
Condicionantes

Recursos y
Materiales

Canales de
Comunicación

Observaciones

CONCLUSIONES

BLOQUE 2

Actuaciones en materia de vivienda

	Número	Edificabilidad VP Nº estimado VP
Vivienda protegida (0 demandantes)	Viviendas públicas	-
	Solares públicos	-
	Sectores planeamiento	-
Alojamientos		
Fomento del alquiler	Parque público	-
	Parque privado	Se acogerán los interesados que cumplan requisitos
Habitacional	Autoconstrucción	-
	Permuta de viviendas	-
Mejora y mantenimiento parque público residencial	-	

Actuaciones en materia de rehabilitación

Eliminación de Infravivienda	Transformación infravivienda	-
Rehabilitación residencial	Rehabilitación viviendas	40
	Rehabilitación singular	-
Rehabilitación urbana	Área de Rehabilitación Integral	-
	Regeneración espacio público	Regeneración calles Maestra, Zacatín y del Pilar Regeneración Avenida de Andalucía
	Rehabilitación edificio público	-