

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

SECRETARIA
SECRETARIA
Fdo. Carmen Massa Marquez
(M.A.)



PMVS

I. MEMORIA



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO 2019-2028

TEBA

Junio 2018

PRESENTACIÓN

El derecho a acceder a una vivienda digna es un derecho reconocido por la legislación y las administraciones en diferentes niveles: local, autonómico, estatal e internacional. Con el **Plan Municipal de la Vivienda y Suelo** de Teba quiere trabajar para ayudar a garantizar ese derecho.

En este sentido, es una obligación de los poderes públicos trabajar por el derecho a la vivienda por parte de la ciudadanía. Disponer de una vivienda digna no sólo es una necesidad básica de toda persona, sino también un derecho reconocido en la Constitución Española, el Estatuto de Autonomía para Andalucía, que atribuyen al Estado y a las Comunidades Autónomas la responsabilidad y competencia para hacerlo efectivo.

Así, el Ayuntamiento de Teba, desde lo limitado de sus recursos, colabora activamente con ambas administraciones y ha puesto en marcha iniciativas propias para contribuir a ello procediendo a desarrollar los trabajos de redacción del PMVS, en coherencia con el marco de del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía para los próximos años.

El principal objetivo del PMVS de Teba 2019-2028 es garantizar la función social de la vivienda, avanzando en la construcción de un servicio público en su entorno a la altura de las mejores prácticas de otras ciudades europeas.

Tras los efectos de la crisis económica española de 2008, que ha afectado a amplios sectores de la población y al mercado de trabajo, es necesario plantearse el reto de un nuevo modelo de gestión de la vivienda y la ciudad.

La escasez de financiación bancaria impide el desarrollo de programas de viviendas protegidas que permitan a familias con escasos recursos financiar o poder asumir las obligaciones económicas para el acceso a una vivienda digna y adecuada.

Así, la redacción del PMVS supone una oportunidad para repensar el modelo de ciudad y ponerlo al servicio de las necesidades de vivienda realmente insatisfechas de la población, así como del aprovechamiento y preservación de los recursos del municipio.

Para lograr este objetivo, es necesario contar con la concertación de actuaciones con la iniciativa privada y la social, interviniendo decididamente desde la iniciativa pública en el mercado del suelo y la vivienda, ajustando precios, tipologías, contemplando nuevas formas de tenencia de hogares y unidades de convivencia, para conseguir una ciudad más habitable y compartida por la ciudadanía.

El carácter de este PMVS es estratégico y tiene como finalidad la dirección de la acción política en materia de vivienda, estableciendo la priorización de los programas en virtud de las necesidades y de los recursos disponibles. Será el conjunto de directrices y recursos de las tres administraciones (Estado, Junta de Andalucía y Municipio) el que configurará la política efectiva de vivienda.

El PMVS de Teba quiere avanzar en parámetros tendentes a incrementar el porcentaje de alquiler y especialmente el alquiler público, diversificar los modos de acceso, abrir vías de producción y gestión de vivienda de perfil no lucrativo o con lucro limitado, impulsar decididamente la rehabilitación, etc. Por ello, entre sus objetivos principales está prevenir y atender la emergencia habitacional, garantizar el buen uso de la vivienda, ampliar la oferta de viviendas en alquiler y rehabilitar el parque de viviendas existente.

Durante la elaboración del PMVS 2019-2028 se quiere poner la participación ciudadana en primer plano, dinamizando espacios de participación para conocer de primera mano las problemáticas detectadas por los vecinos y vecinas del municipio.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.



La Secretaria.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

La casa debe ser el estuche de la vida, la máquina de felicidad.

Si merezco algo de gratitud pública, no es por los palacios que hice, sino por haber abordado el problema de la arquitectura, el arte, la expresión de la sensibilidad humana. Sentí que la vivienda era el lugar de la familia, y que se podría probar algo grande por ese lado, en que hallé que había gran parte de la felicidad humana.

Le Corbusier



Fdo. Carmen Maesa Márquez

ÍNDICE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

I. MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. ANTECEDENTES	1
1.2. MARCO LEGISLATIVO Y VIGENCIA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.....	4
1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN.....	8
1.3.1. METODOLOGÍA.....	8
1.3.2. TRAMITACIÓN.....	11
1.3.3. VIGENCIA DEL PMVS.....	12
1.3.4. EL PROCESO DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA.....	12
1.4. OBJETO, ALCANCE Y ESTRUCTURA DEL PLAN.....	14
1.4.1. OBJETO DEL PMVS.....	14
1.4.2. ALCANCE Y CONTENIDO.....	15
1.4.3. MODELO DE CIUDAD.....	19
2. ANÁLISIS	22
2.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.....	22
2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.....	22
2.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENTE.....	24
2.1.3. VALORACIÓN DEL GRADO DE COMPACIDAD DE LA TRAMA EXISTENTE Y DE SU POTENCIAL DE ABSORCIÓN DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL.....	32
2.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL.....	35
2.2.1. ANÁLISIS POBLACIÓN.....	35
2.2.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.....	44
2.2.3. ANÁLISIS DEL PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS.....	50
2.2.4. SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y PERSONAS Y COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y RESIDENCIAL.....	53
2.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO.....	61
2.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS.....	61
2.3.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN.....	69
2.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA.....	77
2.4.1. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LA VIVIENDA LIBRE.....	77
2.4.2. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	80
2.4.3. CONCLUSIÓN.....	80
2.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.....	82
2.5.1. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE EN RELACIÓN CON EL USO RESIDENCIAL.....	82
2.5.1. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN A LA VIVIENDA PROTEGIDA.....	84
2.6. RECURSOS POTENCIALES DE VIVIENDA Y SUELO. RECURSOS MUNICIPALES, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO E INVENTARIO MUNICIPAL AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	90
2.6.1. RECURSOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	90
2.6.2. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.....	91
2.7. ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PMVS.....	92
2.7.1. RESULTADO DE LA ENCUESTA PREVIA.....	92
2.7.2. RESULTADO DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA.....	93
2.7.3. CONCLUSIONES.....	93
3. DIAGNÓSTICO	94
3.1. DIAGNOSTICO SOCIO-DEMOGRAFICO.....	94
3.2. DIAGNOSTICO DE LA PROBLEMÁTICA DEL MUNICIPIO EN MATERIA DE VIVIENDA Y EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS.....	96
3.2.1. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL.....	98
3.2.2. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES FUTURAS.....	100
3.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA.....	102
3.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO Y RECURSOS MUNICIPALES EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO.....	105
3.5. ANÁLISIS GLOBAL.....	107
4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	110
4.1. FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN.....	110
4.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN.....	112



Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

4.2.1. VIVIENDA	114
4.2.2. REHABILITACIÓN	117
4.2.3. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN:	119
5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	121
5.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA	121
5.2. MARCO NORMATIVO DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES	123
5.2.1. PROGRAMAS DE ACTUACIONES SEGÚN EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.	123
5.2.2. PROGRAMAS DE ACTUACIONES SEGÚN EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.	130
5.2.3. PROGRAMAS MUNICIPALES	136
5.3. ACTUACIONES DE VIVIENDA	137
5.3.1. V1. ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	137
5.3.2. V2. ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL	139
5.3.3. V3. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA	140
5.3.4. V4. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA	141
5.3.5. V5. FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE	142
5.3.6. V6. SOLUCIONES TIPOLOGICAS SINGULARES	143
5.3.7. V7. PROMOCIÓN DE VIVIENDA /ALOJAMIENTO	144
5.3.8. V8. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	146
5.3.9. V9. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	148
5.4. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN	149
5.4.1. R.1 ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	149
5.4.2. R.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	150
5.4.3. R.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	152
5.4.4. R.4. MEJORA DE BARRIOS	153
5.4.5. R.5. MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS	154
5.5. ACTUACIONES DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	155
5.5.1. G.1. ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO	155
5.5.2. G.2. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA	156
5.5.3. G.3. ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA	157
5.5.4. G.4. REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	158
5.5.5. G.5. EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA	159
5.5.6. G.5. SEGUIMIENTO DEL PMVS	160
5.5.7. G.5. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA	160
5.6. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS	161
5.7. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES	164
5.7.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES	164
5.7.2. ACTUACIONES ESPECÍFICAS	169
5.8. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN	174
5.8.1. OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS POR MEDIO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO	174
5.8.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	174
5.8.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA INFRAVIVIENDA	175
5.8.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA REHABILITACIÓN	175
5.8.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA	176
5.8.6. RECURSOS MUNICIPALES	176
5.8.7. EVALUACIÓN ECONÓMICA GLOBAL	177
5.8.8. CUADRO RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA	179
6. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO	180
6.1. AGENTE RESPONSABLE DE LA GESTIÓN DEL PMVS	180
6.2. EVALUACIÓN DEL PMVS	181
6.2.1. INDICADORES	181
7. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA	1
8. EQUIPO REDACTOR	3

PLANOS.

ANÁLISIS

P1. Análisis realidad física y poblacional del municipio

PROPUESTA DE ACTUACIÓN

P2. Actuaciones del Plan Municipal de vivienda y suelo.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.



Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

II. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA

III. RESUMEN EJECUTIVO

IV. ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA

V. ANEXO DE LEGISLACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

VI. EXPEDIENTE ADMINISTRATIVO



1. INTRODUCCIÓN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo es una herramienta de planificación y gestión que tiene por objeto concretar la política de vivienda de un municipio, con el principal objetivo de resolver las necesidades residenciales y garantizar este derecho constitucional a la ciudadanía. Carecer de una vivienda es un problema de desigualdad social, significa el incumplimiento del derecho de todo individuo a una vivienda apropiada, en condiciones de habitabilidad, seguridad y estabilidad.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) es un documento técnico que, partiendo del análisis de la situación de la vivienda en el municipio y de las condiciones de contexto (socioeconómicas, urbanísticas, de organización municipal, etc.) donde esta situación se produce, define las estrategias y concreta las actuaciones a promover o desarrollar desde el gobierno local en relación al suelo y al techo residencial, existente o de nueva creación, con el objeto de fomentar el logro del derecho de los ciudadanos a disfrutar de una vivienda digna en condiciones asequibles.

El Plan municipal de vivienda y suelo se plantea como un documento de carácter estratégico o planificador y al mismo tiempo de contenido operativo o programático.

La justificación del Plan municipal de vivienda y suelo y el éxito de su implementación estarán en la plena asunción de sus contenidos por parte de sus destinatarios directos (Administraciones, representantes y técnicos municipales) y en un elevado grado de complicidad o sintonía con los potenciales beneficiarios o afectados (operadores varios y población en general).

1.1. ANTECEDENTES

En aplicación del Artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, así como del Artículo 7 y la Disposición Adicional Segunda del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el Ayuntamiento de **Teba** ha decidido la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo 2019-2025 y desarrollado con la asistencia técnica de la Diputación Provincial de Málaga, contando con la subvención de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Por otra parte, la Diputación Provincial de Málaga y la Consejería de Fomento y Vivienda un Convenio para la puesta en marcha, revisión y actualización de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo de los municipios pertenecientes a la provincia de Málaga. Según el texto definitivo del Convenio de Colaboración, los compromisos que se derivan para la Diputación de la suscripción del mismo son los siguientes:

- **Colaborar** con los Ayuntamientos, pertenecientes a la provincia de Málaga, en la iniciativa de formulación de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo Municipales.
- **Apoyar**, asistir y colaborar en la redacción de su Plan Municipal de Vivienda y Suelo a los Ayuntamientos en su ámbito territorial que los soliciten.
- **Coordinar** los recursos humanos y materiales que dispongan los Ayuntamientos y la Diputación para la redacción de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.
- **Organizar jornadas formativas** y cursos prácticos dirigidos a los redactores de los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.
- Mantener una relación estrecha y fluida y coordinar acciones con los técnicos de la Administración de la Junta de Andalucía encargados de estudiar e informar los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

El Convenio tiene una vigencia de 4 años prorrogable anualmente hasta un máximo de cuatro años.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el **Servicio de Arquitectura y Urbanismo** de la Delegación de Fomento e Infraestructuras de la Excm. Diputación Provincial de Málaga, por encargo del Excmo. Ayuntamiento de Teba en virtud del Decreto emitido por el Sr. Alcalde – Presidente de dicho Ayuntamiento de fecha 24 de mayo de 2017, ordenando a su vez la publicación de la Consulta Pública Previa en la página web del ayuntamiento (sede electrónica) de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015, de 31 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEBÁ.
(MÁLAGA)**

Núm. Rtro: 01290897
C.I.F.: P-2908900-J

D. JUAN GONZALEZ TORRES, SECRETARIO-INTERVENTOR-ACCTAL. DEL EXCMO. AYUNTAMIENTO DE TEBÁ (MÁLAGA)

CERTIFICA:

Que, el Sr. Alcalde, con fecha 24/05/2017, ha dictado la Resolución cuyo tenor literal es el siguiente:

Visto EL Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan Municipal de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 de la Junta de Andalucía por el que se regula las políticas de vivienda en la Comunidad Autónoma de Andalucía para el periodo referido y en el se prevé su relación con distintos instrumentos de planificación, entre los los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.

Teniendo en cuenta la competencia de la Diputación Provincial de Málaga en asistencia y cooperación jurídica, económica y técnica a los municipios, especialmente a los de menos capacidad económica y de gestión.

Al amparo de lo previsto en la Ley 20/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público, que permite la formalización de acuerdos entre las distintas administraciones para el mutuo ejercicio de las competencias que afecten a alguna de ellas.

HE RESUELTO

PRIMERO.- Aprobar acuerdo de colaboración con la Excm. Diputación Provincial de Málaga para iniciar por parte de la misma la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

SEGUNDO.- Encargar a la Excm. Diputación Provincial de Málaga la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Teba.

TERCERO.- Por parte del Ayuntamiento de Teba comprometerse al impulsar con diligencia todas las actuaciones necesarias para la tramitación y aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

CUARTO.- Por parte del Ayuntamiento de Teba comprometerse a la puesta a disposición de la Excm. Diputación Provincial de Málaga toda la información y datos que le sean solicitados y que sean necesarios para la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, así como para el ejercicio del resto de los compromisos derivados del presente encargo.

CRISTINA MOLINER GERRÁN, INGENIERO (I + D)
Núm. Rtro: 01290897
C.I.F.: P-2908900-J

JUAN GONZALEZ TORRES (I + D)
Núm. Rtro: 01290897
C.I.F.: P-2908900-J



DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

SECRETARÍA
SECRETARÍA

Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA



**EXCMO. AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE TEBA.
(MÁLAGA)**

Núm. Rtro: 0129097
C.L.F.: P-290890-J

QUINTO.- Por parte del Ayuntamiento de Teba comprometerse a la puesta a disposición de la Excm. Diputación Provincial de Málaga en el plazo de quince días de la documentación siguiente:

- 1.- Informe sobre los datos obrantes en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- 2.- Informe sobre los datos obrantes en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
- 3.- Informe sobre las viviendas existentes y la demanda de vivienda de protección pública.
- 4.- Informe sobre la existencia de infravivienda en el municipio y de población con riesgo de exclusión social.
- 5.- Recursos del Patrimonio Municipal del Suelo de viviendas y de suelo que pueden ponerse a disposición del Programa de Actuación del Plan.

SEXTO.- Por parte del Ayuntamiento de Teba comprometerse a publicar en su página web el documento de Consulta Pública Previa a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39-2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA), en el plazo de quince días desde la formalización del encargo, así como envío a la Excm. Diputación Provincial de Málaga la documentación correspondiente al resultado de la información pública.

SEPTIMO.- Dar cuenta al Pleno en la próxima sesión que celebre.

OCTAVO.- Remitir copia de toda la documentación al órgano competente de la Comunidad Autónoma y al Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, así como a la Excm. Diputación de Málaga.

Y para que conste y surta los debidos efectos firmo la presente de orden y con visto bueno del Sr. Alcalde-Presidente en Teba, a fecha de firma electrónica.

Vº Bº
EL ALCALDE

Fdo. Cristóbal Miguel Corral Maldonado.

EL SECRETARIO-Accid.

Fdo: Juan González Torres



Documento firmado electrónicamente desde la plataforma ePública. Documento firmado el 26/06/2018 a las 11:40:22. URL de Verificación: https://sedelectronica.malaga.es/verificadores/verificarfirma.aspx?codigo=290890

De acuerdo con esto, se ha redactado este documento de Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) del municipio de Teba, el cual se entrega al Ayuntamiento con fecha junio 2018 para su aprobación inicial.



La **Ley 5/2010 de la Autonomía Local de Andalucía** atribuye como competencia propia de los ayuntamientos, la planificación, programación y gestión de vivienda

Para hacer efectivo el mandato constitucional, y en el entendimiento del urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la **Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)** reguló diversos instrumentos para facilitar la disponibilidad de suelo, con el objetivo de poder realizar políticas públicas de vivienda; entre ellos, la obligatoriedad de que los Planes Generales de Ordenación Urbana de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas, mediante reservas de al menos el 30% del aprovechamiento objetivo residencial, y la creación de Patrimonios Públicos de suelo que garanticen oferta suficiente de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la **Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo**, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el objetivo de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de vivienda protegida.

Conscientes de la dificultad de acceso a la vivienda que padece una parte importante de la población, así como de la obligación que tienen las Administraciones Públicas de favorecer el derecho a una vivienda digna, adecuada a su situación familiar, económica y social, surge en el año **2010 la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía**.

La ley 1/2010, que ha sido modificada por la **Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda**, establece que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

De forma sintética, la Ley establece lo siguiente:

Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho a la vivienda digna, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación.

Por otro lado, el **artículo 25** recoge el deber de los poderes públicos de realizar la promoción pública de vivienda, añadiendo que la Ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas que lo faciliten; y el artículo 37.1.22. establece, como principio rector de las políticas públicas, la **promoción del acceso a la vivienda protegida de las personas que se encuentren dentro de los colectivos más necesitados**.

Respetando el ámbito competencial de los ayuntamientos, en la Ley se establece la obligación para ellos de crear los «**Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida**», con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida en Andalucía. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los planes municipales de vivienda y suelo.

La regulación inicial de este instrumento se produjo mediante la Orden de 1 de julio de 2009, por el que se regula la selección de los adjudicatarios de vivienda protegida a través de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Viviendas Protegidas. Posteriormente en el año 2012, se aprobó el **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**.

La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes **Planes Municipales de Vivienda y Suelo**. Un Plan Municipal de la Vivienda es un instrumento que define las estrategias



y las acciones que se deben llevar a cabo desde las Administraciones Públicas en relación al suelo y al techo residencial.

El **artículo 13** de esta Ley regula el contenido mínimo de los planes municipales de vivienda y suelo, que deberán ser **revisados**, como mínimo, **cada cinco años**.

Los Planes Municipales de Vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio.

El objetivo de estos Planes es recoger las necesidades de vivienda del municipio, conocidas a través de los Registros Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, cuya creación también establece la Ley, y detallar las actuaciones que se deban impulsar en la localidad para responder a esta demanda.

De conformidad con lo establecido en el **artículo 13.6** de dicha Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, el Ayuntamiento debe remitir el Plan una vez aprobado a la Consejería de Fomento y Vivienda.

El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

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

En definitiva corresponde al Ayuntamiento de Teba, en el ámbito de sus competencias municipales contribuir eficazmente a la satisfacción de la demanda de vivienda protegida en el municipio.

El **Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020**, articulado en el marco de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se orienta a priorizar tres fines fundamentales:

- Facilitar el acceso a la vivienda a la ciudadanía en condiciones asequibles y evitar la exclusión social.
- 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.
- Facilitar el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible y accesible.

Especialmente significativo será el papel de las entidades locales que, de acuerdo con las determinaciones del Plan autonómico, impulsarán y desarrollarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo para satisfacer las necesidades reales de vivienda de las personas residentes en cada municipio.

El artículo 31 de este Plan establece que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento se destinarán a programas para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM, salvo que el PMVS justifique su destino a otro programa, previo informe favorable.

El artículo 38 dispone que el PMVS podrá modificar las reservas establecidas en el programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión de uso.

Artículo 39.2 señala que el Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler incluye como criterio para seleccionar las actuaciones a financiar, que el PMVS recoja la necesidad de la actuación en relación con la demanda constatada

En cuanto a las disposiciones en materia de rehabilitación, podemos destacar el artículo 62 que recoge la elaboración del mapa urbano de la infravivienda con la información procedente de los

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.



PMVS y el artículo 90 que señala que la delimitación de las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán los ámbitos urbanos cuya delimitación para la rehabilitación integral se contemple en PMVS y cuenten con financiación municipal.

Enlazando con el nuevo **Plan Estatal, la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas**, propone como objetivos, potenciar la rehabilitación edificatoria así como la regeneración y renovación urbanas, ofrecer un marco normativo idóneo que permita la reconversión y reactivación del sector de la construcción y fomentar la calidad, la sostenibilidad y la competitividad.

La Ley ha modificado determinados aspectos de la Ley del Suelo estatal, que inciden en determinaciones de la LOUA, que afectan a las reservas de suelo para vivienda protegida, de forma que se garantice una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social, estableciendo los porcentajes mínimos obligatorios en función de la clasificación del suelo.

También propone la **posibilidad de computar el suelo destinado a vivienda protegida en alquiler como equipamiento público**, y la posibilidad de que las Comunidades Autónomas dejen en suspenso durante cuatro años la obligación de reserva para vivienda protegida, siempre que se cumplan determinados requisitos.



1.3. PROCESO DE REDACCIÓN, TRAMITACIÓN DEL PLAN

En su calidad de Administración territorial, el municipio de Teba tiene atribuida la potestad de planificación y autoorganización conforme al art. 4 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de Bases de Régimen Local y competencia en materia de promoción y gestión de viviendas (art. 25.2 d LRBL), además de la propia establecida para los municipios andaluces por el art. 9.2 de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.

En virtud de esta competencia, se redacta el Plan municipal de vivienda y suelo del municipio.

1.3.1. METODOLOGÍA

La metodología que se ha seguido para la elaboración de este PMVS ha sido la prevista en la "Guía metodológica para la elaboración de Planes Municipales de Vivienda y Suelo", redactada por la Consejería de Obras Públicas y Vivienda con el propósito de facilitar esta tarea a los distintos municipios y de que los estudios precisos para su implementación sean homogéneos para, posteriormente, poder agregar la información elaborada por los municipios al banco de datos de dicha la Consejería. El contenido es el establecido en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y artículo 7 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Se ha seguido el modelo propuesto en la Guía, en la que se homogeneiza cuestiones relativas a la terminología, a la cualidad y cantidad de la información a disponer para su elaboración, facilitando el volcado de los datos estadísticos (tanto de orden primario como secundario) necesarios para formular un Diagnóstico ajustado a las necesidades y perfil socio demográfico del municipio.

Con esta herramienta se da cumplimiento a los aspectos relacionados en el ya citado marco normativo. Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda.

Las finalidades prioritarias son, de una parte, definir las políticas locales en materia de vivienda y, de otra, posibilitar la concertación de estas políticas entre la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos.

El PMVS aborda todo el trabajo analítico de obtención de información y análisis de fuentes, además del estudio de la demografía y la demanda actual de vivienda en el municipio y su proyección futura a corto, medio y largo plazo (dos, cinco y diez años); la descripción de la estructura urbana residencial y del parque de viviendas existente, indicando los déficits detectados y las necesidades de rehabilitación; el estudio de la oferta del mercado de vivienda local y la comparación con la demanda para evaluar la parte que queda excluida de este mercado.

Es necesario precisar y categorizar las distintas situaciones de necesidad de viviendas y cuantificarlas.

La necesidad general de vivienda está asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, necesidades de rehabilitación, etc.

Las situaciones de emergencia habitacional (personas sin hogar, situaciones sobrevenidas por desahucio de origen económico, violencia de género, etc.) son:

- Personas o familias en proceso de desahucio que precisan asesoramiento y acompañamiento jurídico y social.
- Falta de acceso a suministros básicos (pobreza energética, cortes...)



- Situaciones de infravivienda
- Familias en viviendas con necesidad de rehabilitación o requalificación.
- Personas o familias jóvenes con necesidad de acceso a nueva vivienda.
- Identificar y localizar situaciones colectivas de necesidad (de barrio, de comunidad): barrios excluidos, barrios vulnerables, sectores en deterioro, zonas residenciales sin servicios y/o con altos porcentajes de vivienda vacía, impagos generalizados, situaciones conflictivas de ocupación, alquileres ilegales...

Dentro de la demanda de vivienda se habrá de identificar a los colectivos de atención preferente: colectivos en situación o riesgo de exclusión y colectivos vulnerables.

Respecto a los colectivos en situación vulnerable, habrá que referirse a personas con recursos económicos insuficientes para acceder a una vivienda o alojamiento y en especial a jóvenes que forman una familia y no pueden independizarse (familias "plurinucleares o trigeneracionales").

También será preciso considerar especialmente a mujeres afectadas por la violencia de género y a familias monoparentales. Por último, se considerarán los grupos de mayores con pocos recursos económicos y los residentes en viviendas o entornos con especiales dificultades de accesibilidad.

El Plan considerará las características más relevantes de las personas y colectivos en situación vulnerable en relación con el derecho a la vivienda, tales como:

- Vulnerabilidad Sociodemográfica (convivencia de varias generaciones en una misma vivienda, emigración de pocos ingresos, con carácter irregular y poca formación, altas tasas de población joven con pocos recursos económicos).
- Vulnerabilidad Socioeconómica (desempleo, precariedad laboral, bajos niveles formativos de las clases trabajadoras, bajo nivel de ingresos de los mayores).
- Vulnerabilidad Residencial (ámbitos degradados desde el punto de vista urbano -urbanístico-residencial-, existencia de núcleos de viviendas en mal estado de conservación -infraviviendas- inmersas en barrios normalizados).
- Vulnerabilidad Subjetiva (percepciones subjetivas que tienen los residentes respecto del medio urbano y social donde se ubica su residencia).

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, previsto tanto en la Ley como el PCVS y en el Plan Estatal, es un instrumento básico para contar con información actualizada, cualitativa y cuantitativa, sobre la demanda de vivienda y suelo; el diagnóstico de las personas y hogares que precisarán de vivienda protegida o social o de ayudas en materia de vivienda en el periodo de vida del Plan.

Finalmente, el PMVS evalúa las posibilidades que ofrecen tanto el planeamiento urbanístico vigente como el Patrimonio Municipal de Suelo y los recursos materiales y organizativos del Ayuntamiento para satisfacer la demanda detectada. También se valorará si es necesario realizar algún ajuste en el planeamiento vigente para adecuar la oferta a los parámetros urbanísticos necesarios para satisfacer de manera óptima la demanda.

Igualmente es necesario identificar y caracterizar la oferta realmente disponible, según la diferente situación: Suelos no desarrollados, semiurbanizados, solares, edificios vacíos, viviendas en áreas necesitadas de rehabilitación integrada, áreas vulnerables, etc.

Paralelamente se debe analizar y caracterizar el mercado inmobiliario, valorándola oferta existente, precios, regímenes de acceso, considerando igualmente cuales están deshabitadas y si la titularidad es de entidades bancarias, empresas, particulares. De todas ellas es necesario saber cuál es la oferta real disponible a los efectos del PMVS y si esta oferta se adecua a los perfiles de demanda que se detecten.

SECRETARÍA
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

En relación con lo anterior, se describen los recursos municipales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, considerando el grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

Finalmente, se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del PMVS, estableciendo los agentes que lo llevarán a cabo y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc).

El período de información pública, previo a la aprobación del PMVS, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas para garantizar la participación.

1.3.2. TRAMITACIÓN

El procedimiento para su aprobación seguirá, por tanto, los trámites del art. 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril Reguladora de las Bases de Régimen Local y lo dispuesto en materia de publicidad de los reglamentos en el artículo 131 de la LRJPAC y 133 LRJPAC:

1. **Fase de consulta pública previa** a la elaboración del plan, a través del portal web del Ayuntamiento en la que se recabará la opinión de los sujetos y de las organizaciones más representativas potencialmente afectados por el futuro plan de acuerdo con lo previsto en el artículo 133 de la LRJPAC.
2. **Aprobación inicial por el Pleno.** Artículo 22.2d) Ley 7 /1985 de 2 de abril, con el quórum de mayoría simple de acuerdo con el art. 47 .1 LBRL
3. Sometimiento del expediente a un **periodo de información pública y audiencia a los interesados** por el plazo mínimo de treinta días para la presentación de reclamaciones y sugerencias,
4. **Remisión del expediente a la Consejería competente en materia de vivienda para que emitan informe preceptivo** si se da el supuesto previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 2/2012.
5. **Resolución de todas las reclamaciones y sugerencias** presentadas dentro de plazo
6. **Aprobación definitiva por el Pleno.** En caso de que no se presente ninguna reclamación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.
7. **Publicación en el BOP** del acuerdo y el texto completo del plan municipal de vivienda.
8. **Remisión del PMVS,** una vez aprobado definitivamente a la Consejería competente en materia de vivienda

En dicho procedimiento se deberá tener en cuenta, además las siguientes particularidades:

- las que vienen establecidas por la materia específica de vivienda
- las derivadas de la propia organización municipal.

En cuanto a las primeras, la Ley 1/2010 de 8 de marzo del Derecho a la Vivienda en Andalucía en su art. 13.6 determina que, una vez aprobado el PMVS el Ayuntamiento debe remitirlo a la Consejería competente en materia de vivienda.

Por otro lado, la modificación de la Ley 7 /2002 de 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía, por la Ley 2/2012 de 30 de enero contiene en su disposición adicional tercera, el carácter preceptivo del informe de la Consejería competente en materia de vivienda con carácter, que debe emitir , con carácter previo a la aprobación del PMVS, si el mismo arroja una demanda de vivienda protegida acogida al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo inferior al treinta por ciento de



la edificabilidad residencial, porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

1.3.3. VIGENCIA DEL PMVS.

Dado su carácter estratégico como instrumento al servicio de la política municipal en materia de vivienda, su vigencia es indefinida. Las actuaciones que han sido programadas han considerado el período **2019-2028**

No obstante y según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los **cinco años de vigencia** se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia.

Las actuaciones del PMVS deben tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del pueblo y de las unidades familiares y, sobre todo, el mercado de suelo y vivienda de la localidad y a la evolución de la disponibilidad de recursos.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo (2019-2023).
- Se establece una planificación a medio plazo (2024-2028) que será revisada a los 5 años de vigencia del Plan.
- Se establece una planificación a largo plazo que contempla el objetivo global de la política municipal en materia de vivienda.

No obstante se considera que se ajustará la programación en los siguientes momentos:

- Anualmente según el estado del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Al final de la primera y segunda fase del Plan.
- Al modificarse el Plan Andaluz o el Plan Estatal de Vivienda.
- Al introducirse modificaciones en el Planeamiento Urbanístico General que afecten a las previsiones del PMVS.

1.3.4. EL PROCESO DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se debe construir colectivamente. Para ello es necesario recoger acciones de comunicación para proporcionar una información directa y garantizar la participación de la ciudadanía. Para ello se diseña un Proyecto de Comunicación y Participación que establece una planificación de estas acciones.

Tal y como establece el **artículo 11** de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en la elaboración de los planes, es necesario fomentarla participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

- La ciudadanía las hagan suyas e identifiquen como propias las propuestas del plan
- el plan atienda las problemáticas esenciales para la población
- La ciudadanía se comprometa a colaborar en su desarrollo.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.


Fdo. Carmen Maese Marquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

El objeto del Plan Comunicación y Participación ciudadana es programar las actividades de difusión y comunicación externa, con los siguientes objetivos específicos:

- Hacer partícipe a la ciudadanía de las propuestas del Plan Municipal de Vivienda.
- Dar a conocer los distintos hitos del desarrollo, así como del documento final del Plan a los potenciales actores involucrados y a los principales beneficiarios.
- Informar y comunicar los resultados del mismo a los organismos y entidades públicas y privadas que puedan estar interesadas.
- Realizar una comunicación eficaz sobre la temática del Plan y utilizando los medios de comunicación y redes sociales, adecuada a los tiempos actuales, de forma que sea extensible a toda la sociedad.
- Sensibilizar sobre la importancia de la participación de la ciudadanía y de los colectivos en la elaboración del PMVS.
- Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.

De este modo el Plan de participación ciudadana resultante de este proceso se irá desarrollando en paralelo a la tramitación y seguimiento del documento en sus distintas fases, que vienen detalladas en el **Plan de Participación Ciudadana**.



1.4. OBJETO, ALCANCE Y ESTRUCTURA DEL PLAN

1.4.1. OBJETO DEL PMVS.

El objetivo final del Plan Municipal de Vivienda y Suelo del municipio es garantizar el acceso a una vivienda digna para todos como necesidad básica de la ciudadanía. La respuesta a este problema constituye un reto político y obliga al conjunto de las administraciones públicas a intervenir, ante la incapacidad del mercado de resolver adecuadamente las necesidades de viviendas existentes.

Desde la perspectiva de un desarrollo sostenible, la vivienda es el soporte vital de la ciudadanía y pieza clave en la sostenibilidad social.

La vivienda es el factor básico de la sostenibilidad social de los tejidos urbanos. En esta perspectiva confluyen dos aspectos complementarios:

- Derecho al alojamiento.
- Derecho al acceso al municipio: la vivienda es una referencia vital y espacial que actúa como primer eslabón en la relación del/a ciudadano/a con el entramado urbano y en su percepción del mismo. Su adecuada inserción en la trama de servicios, equipamientos, zonas verdes y accesibilidad constituye un criterio elemental de integración social.

El PMVS tiene como objetivo central transformar en demanda efectivamente satisfecha, las necesidades de vivienda detectadas en la localidad, mediante la programación (en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología), de una ordenada oferta ajustada a los programas e instrumentos diseñados en el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y en el Plan Estatal y en aquellos instrumentos equivalentes que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central del PMV, es preciso actuar en dos campos sucesivos:

- Primero: identificar y clarificar la demanda existente, analizando sus distintos perfiles para establecer cuáles serían las distintas ofertas basadas en los programas del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía.
- Segundo: identificar los problemas que condicionan la viabilidad de la transformación efectiva de esa demanda en demanda satisfecha. Estos problemas son, básicamente, la inexistencia de suelo suficiente preparado y adecuado, en cantidad suficiente para edificar sobre él y las dificultades de acceso a la financiación necesaria por parte de promotores y usuarios/as.

Así, el objeto del Plan es, una vez identificadas y cuantificadas las necesidades de vivienda del municipio, articular las medidas necesarias para atenderlas, para lo que se proyectan, presupuestan y programan las actuaciones correspondientes ajustadas a unos plazos establecidos y justificados.

Debe estar incardinado en los procesos de actualización del planeamiento urbanístico y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda.

El Plan municipal de vivienda y suelo, como documento de análisis, diagnóstico y propuesta de actuaciones en materia de política de vivienda municipal, pretende alcanzar los siguientes objetivos:

- Dar cumplimiento al derecho de una vivienda digna y adecuada a toda la ciudadanía del municipio, ya sea en alquiler o venta, entendiéndola con un precio asequible y con las oportunas condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad, situadas en entornos urbanos adecuados con las dotaciones de servicios, áreas libres y equipamientos necesarios.
- Obtener información objetiva sobre el mercado de vivienda en el municipio en relación

SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

con el parque existente, la oferta inmediata y la demanda, con el objetivo de caracterizar las necesidades de vivienda en el municipio.

- Analizar el estado del planeamiento actual y su nivel de desarrollo para ampliar y gestionar correctamente el Patrimonio Municipal de Suelo y Vivienda municipal a corto y medio plazo.
- Proponer iniciativas encaminadas a facilitar la creación de nuevas promociones de vivienda, tanto de alquiler como de venta, y tanto de promoción privada como pública.
- Determinar las condiciones idóneas con vistas a favorecer las promociones de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, y en especial de promoción pública.
- Definir ámbitos posibles de concertación entre las diferentes administraciones implicadas, operadores disponibles y otros agentes públicos y privados.
- Proponer las actuaciones necesarias a nivel del planeamiento municipal para hacer viables estas iniciativas en materia de vivienda.
- Proponer iniciativas para la dinamización e intermediación en el parque de viviendas de alquiler, la movilización del parque de viviendas vacantes y la rehabilitación de las viviendas construidas, determinando los instrumentos de gestión más oportunos.
- Colaborar con la consecución de un modelo sostenible de ciudad, promoviendo actuaciones de rehabilitación de áreas determinadas, adecuación del espacio público y rehabilitación de inmuebles de interés urbano y patrimonial.

El Plan municipal de vivienda y suelo se debe abordar desde una triple perspectiva, la cual dará lugar a la estructura del documento:

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

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS va acompañado de un Plan de Participación Ciudadana que posibilita la participación de la población y de otros actores implicados (técnicos, servicios sociales, representantes políticos, etc.).

1.4.2. ALCANCE Y CONTENIDO.

El artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía establece que los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

Los PMVS deben adecuarse a las características específicas del municipio e incluir una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio.

El Plan debe al menos abordar los aspectos relacionados en los artículos 10.3, 11, 13.2, 19.2, 20 y 23 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y ser coherente con el Plan Andaluz de Vivienda vigente.

Según el **artículo 13.2** de la Ley 1/2010, los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:



- a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.
- b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.
- c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.
- d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.
- e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.
- f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.
- g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.
- h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.
- i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Según el **artículo 19.2** de la Ley 1/2010, los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, también, el siguiente contenido:

- Programas dirigidos a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas, así como las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda y el chabolismo, mediante ayudas, subvenciones o actuaciones convenidas con las personas propietarias o inquilinas, en las condiciones establecidas en los planes.

El artículo **20.5** de la Ley 1/2010 establece que los PMVS deberán regular los programas de actuación que se correspondan para favorecer el alojamiento transitorio de las personas físicas con riesgo o en situación de exclusión social, que no puedan acceder a una vivienda protegida los correspondientes servicios sociales de los ayuntamientos de los municipios en los que residan.

El artículo **23** de la Ley 1/2010 establece que la Administración de la Junta de Andalucía establecerá, en la forma que se determine reglamentariamente, un sistema de ayudas a los ayuntamientos para la elaboración, aprobación y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo, así como para la creación y el mantenimiento de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida.

El Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 (PVRA), diseñado desde el convencimiento de que la acción conjunta y coordinada, orientada hacia objetivos compartidos y estratégicos, de todas las Administraciones Públicas, multiplica la efectividad de los esfuerzos que cada una pueda hacer de forma aislada.

El artículo **3** del PVRA, regula que las actuaciones en desarrollo de los distintos programas regulados en el Plan serán coherentes con las previsiones de los planes municipales de vivienda y suelo, los planes de ordenación del territorio y los planes urbanísticos municipales que les sean de aplicación.

El artículo **7** del PVRA establece que para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido:

a) **Documento de información y diagnóstico**, integrado por:

1. Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.
2. Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.
3. Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.
4. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.
5. Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.

b) **Programa de Actuación**, integrado por:

1. Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.
2. Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.
3. Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

c) En el proceso de formulación y desarrollo del plan municipal de vivienda y suelo se fomentará la **participación** de los agentes económicos y sociales más representativos, así como de las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus revisiones al correspondiente órgano territorial provincial de la Consejería competente en materia de vivienda.

El **artículo 31** del PVRA regula que en aplicación de lo establecido en el segundo párrafo del artículo 17.8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, son grupos de menor índice de renta las familias con ingresos no superiores a 2,50 veces el IPREM, por lo que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso según las tipologías previstas en la Ley 14/2011, de 23 de diciembre, de Sociedades Cooperativas Andaluzas y su Reglamento, salvo que el plan municipal de vivienda y suelo correspondiente justifique su destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

El artículo **38** del PVRA establece que los PMVS podrán modificar las reservas y límites de ingresos del programa del parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión de uso sobre suelos o edificios de titularidad pública, sin perjuicio de lo previsto en el correspondiente Plan Estatal.



Fdo. Carmeñ Maese Márquez

El artículo **56** del PVRA establece que el programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso es la captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional, para su incorporación al parque público, las viviendas deberán cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- a) Estar ubicadas en municipios andaluces en los que exista demanda de viviendas para personas en situación de emergencia habitacional, detectada por los Servicios Sociales Comunitarios, o bien puesta de manifiesto a través de los datos obrantes en los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida o de otros informes o estudios sobre necesidad de vivienda que se efectúen o lleven a cabo por el Observatorio de la Vivienda de Andalucía o se reflejen en los planes municipales de vivienda y suelo.
- b) Reunir las condiciones generales de adecuación estructural y constructiva, así como de habitabilidad, exigidas por la normativa aplicable, que permitan su uso como vivienda habitual y permanente.
- c) Disponer de equipamiento, instalaciones y mobiliario en cocinas y baños indispensable para realizar las funciones básicas de habitabilidad.

El artículo **62** del PVRA establece el **mapa urbano de la infravivienda en Andalucía** como instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda en Andalucía. El mapa urbano de la infravivienda en Andalucía identificará las actuaciones para la transformación de la infravivienda desarrolladas en el marco de los anteriores Planes andaluces de vivienda y suelo.

El artículo **56** del PVRA establece que la ejecución de actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral requerirá la previa delimitación territorial del ámbito de actuación. La delimitación se producirá por acuerdo de la Consejería competente en materia de vivienda. En todo caso, en los ámbitos urbanos delimitados habrá de estar garantizada la colaboración municipal y concurrir las siguientes circunstancias:

- a) Uso predominante residencial.
- b) Avanzado deterioro urbano.
- c) Progresiva degradación de los parques residenciales.
- d) Necesidad de mejora de las condiciones sociales de la población.

La delimitación de **Áreas de Rehabilitación Integral**, de conformidad con las previsiones establecidas en el planeamiento urbanístico priorizarán:

- a) Los ámbitos urbanos caracterizados por la concentración y existencia predominante de viviendas que constituyan el domicilio habitual y permanente de la población con menores recursos.
- b) Los ámbitos urbanos cuya delimitación para la rehabilitación integral se contemplen en los correspondientes planes municipales de vivienda y suelo, cuando los Ayuntamientos asuman el compromiso de contribuir económicamente a la rehabilitación integral del ámbito propuesto.

Con respecto a la necesaria coordinación del planeamiento urbanístico con el PMVS, el **artículo 10** de la Ley 1/2010 establece que los diferentes instrumentos de planeamiento de desarrollo

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA
Fdo. Carmén Maese Márquez

del paisaje.

- **Ciudad equipada** a través de las dotaciones necesarias tales como centro cívico, guardería, alojamientos para mayores, alojamientos para jóvenes y espacios públicos de convivencia.
- **Conservación de la identidad cultural** estableciendo criterios de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico y cultural del municipio.

La **habitabilidad urbana** está ligada a la optimización de las condiciones de la vida urbana de personas y organismos vivos y a la capacidad de relación entre ellos y el medio en el que se desarrollan.

La **vivienda** es la **base** de un nuevo **modelo de ciudad**. El urbanismo de las últimas décadas ha estado nutrido de políticas de vivienda en función de la urbanización de nuevos suelos marcado por un carácter especulativo-financiero que ha generado un crecimiento más urbanizador que urbano, producción de ciudad. Por ello, debemos dar un giro, enfocando la vivienda y la ciudad desde una perspectiva social y sostenible, recuperando la escala humana. El acceso a la vivienda debe promoverse desde la diversidad y la flexibilidad, favoreciendo la mezcla de tipologías edificatorias, de promoción y modos de gestión y acceso para favorecer la **integración social**.

El **espacio público** y su espacio comunitario son esenciales para mejorar la calidad de vida y constituye uno de los elementos urbanos indispensables para lograr la consolidación del barrio y su integración a la ciudad. Es necesario otorgar el máximo protagonismo a la trama de espacios públicos como pieza clave de la estructura urbana y la sostenibilidad social y ambiental de la ciudad.

Es necesario anteponer la **gestión y recualificación de la ciudad** existente frente al urbanismo extensivo, poniendo la vivienda en centro de la planificación urbana. Se trata de conseguir un modelo coherente y funcional, optimizando el consumo de suelo. El modelo urbano y los sistemas de edificación más autónomos y eficientes energéticamente, reduciendo su contribución al cambio climático.

Importante en la regulación de la vivienda es abordar un nuevo tratamiento de la **movilidad**, que permita construir ciudades más habitables y con un menor impacto ambiental. Se debe fomentar la integración de las actividades económicas con el resto de usos y la trama urbana.

Los centros de nuestras ciudades y pueblos, sobre todo los de interior, se están despoblando a un ritmo exponencial, produciéndose espacios desagregados funcional y socialmente. Existe un elevado parque residencial en desuso, por lo que es necesario articular medidas concretas para solucionar este problema, movilizándolo la vivienda deshabitada para cubrir la demanda y la emergencia habitacional y fomentando las operaciones de rehabilitación.

En este sentido, se debe fomentar la **renovación de la ciudad** consolidada para mejorar sus condiciones de habitabilidad y su capacidad de reutilización, orientando la planificación y la gestión hacia el mantenimiento de la población y de la actividad. Para ello, será necesario adecuar la normativa urbanística a las características específicas de este tipo de tejidos, prestando especial atención a la **rehabilitación activa**. Para conseguirlo, se debe afrontar procesos de planificación de carácter estratégico o director, buscando la participación ciudadana y la colaboración institucional.

El **diagnóstico** para caracterizar la demanda de vivienda debe ser integral, ya que la vivienda funciona de hecho como un eje transversal a otras dimensiones urbanas como el deterioro de un sector urbano, o un problema de precariedad económica y de acceso al empleo. En un contexto



Fdo. Carmeñ Maese Márquez

atento a la vulnerabilidad social, la mezcla (de culturas, edades, rentas, profesiones), tiene un efecto estabilizador sobre el sistema urbano, ya que supone un equilibrio entre los diferentes actores de la ciudad. El análisis de la diversidad nos muestra quién ocupa el espacio y la probabilidad de intercambios y relaciones entre los componentes con información dentro de la ciudad. En cambio, la segregación social que se produce en ciertas zonas de las ciudades crea problemas de inestabilidad como son la inseguridad o la marginación, que tienden a enquistarse entre las poblaciones más vulnerables si no reciben la atención adecuada.

El éxito en la planificación creará las condiciones para que el espacio público sea ocupado por personas de diferente condición, facilitando la convivencia y el establecimiento de interacciones entre ellas, posibilitando de esta manera la disminución del conflicto, lo que determina la estabilidad y madurez de un sistema.

La proximidad física entre equipamientos y viviendas, la mezcla de diferentes tipos de vivienda destinados a diferentes grupos sociales, la integración de barrios marginados a partir de la ubicación estratégica de elementos que atraigan, la priorización de las conexiones para peatones o la accesibilidad de todo el espacio público para personas con movilidad reducida, son elementos clave para no excluir a ningún grupo social y garantizar las necesidades básicas de vivienda, trabajo, educación, cultura, etc

Se debe garantizar el **acceso a la toma de decisiones** en la configuración de la ciudad. Para ello, diagnosticar la ciudad existente desde la perspectiva de género, de edad y de colectivos vulnerables para abordar medidas correctoras y para generar criterios para abordar los nuevos desarrollos, contemplando las necesidades específicas de estos colectivos en el diseño del espacio público, la movilidad, el transporte público y la vivienda.

En este sentido, es necesario fomentar la participación ciudadana en los procesos de planificación explotando al máximo los mecanismos de información.

El acceso a la vivienda digna y adecuada debe ser garantizado a todos los poderes adquisitivos y grupos sociales, garantizando el acceso a la ciudad de una manera democrática e igualitaria.

Para atacar el problema es necesario establecer nuevos marcos de gestión pública, con alianzas con el sector privado y con el sector social.

2. ANÁLISIS.

La fase de análisis desarrolla los estudios demográficos, de vivienda y urbanísticos necesarios para obtener una visión completa de la problemática residencial en el municipio de Teba y de su relación con los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda. El ámbito territorial del análisis es el del término municipal, pero teniendo en cuenta el contexto comarcal y territorial para la correcta valoración de esta problemática en el ámbito.

2.1. DESCRIPCIÓN DE LA REALIDAD FÍSICA DEL MUNICIPIO.

2.1.1. DESCRIPCIÓN DE LA ESTRUCTURA TERRITORIAL Y URBANA.

El término municipal de Teba se localiza en la comarca natural Norte o Antequera. Se ubica en el tercio occidental de la comarca de Antequera y se extiende desde el embalse del Guadalteba hasta el límite entre las provincias de Málaga y Sevilla. De su paisaje constituido principalmente por pequeñas lomas y ondulaciones cubiertas de cereal y olivar, destaca la sierra de Peñarrubia, como avanzadilla a la cercana serranía rondeña.

En su extremo occidental y escondido entre los cerros de la Camorra, el Camorrillo, San Cristóbal y el Castillo se encuentra el núcleo de Teba. Desde su castillo situado en el cerro que recibe su nombre, se contempla una soberbia vista de campos de cereal que se extienden hasta el mismo pie de los macizos de la Serranía de Ronda.

El relieve del municipio se caracteriza por su homogeneidad y tan solo aparecen algunas cotas entorno al núcleo urbano como son la Camorra, El Cerro, El Castillo, encontrándose las mayores pendientes en los alrededores del núcleo principal del municipio. La superficie del término municipal es de 142.9 km² y su población actual (Padrón de 2017) es de 3.847 habitantes.

La trama del núcleo urbano, morfología de la ciudad antigua tiende a establecer modelos formales. Este tipo de ciudad, y otras fundadas en la misma época están trazados siguiendo un diseño geométrico, una regla racional que se aplica tanto a la escala del edificio como a la escala de la ciudad. El núcleo urbano se encuentra condicionado físicamente por los Cerros de San Cristóbal, La Camorra y El Castillo. Existen otros núcleos de población dentro del término tales como Molino Lucero y Torrox, que por contra se caracterizan por una estructura disgregada y no consolidada.

Se ha realizado un estudio mediante **ortofotografías** de los últimos años, que contrastado con un análisis histórico de los siglos anteriores, nos permite observar el **crecimiento de manera general del núcleo de Teba**. De manera simplificada, se observan las siguientes fases de crecimiento:

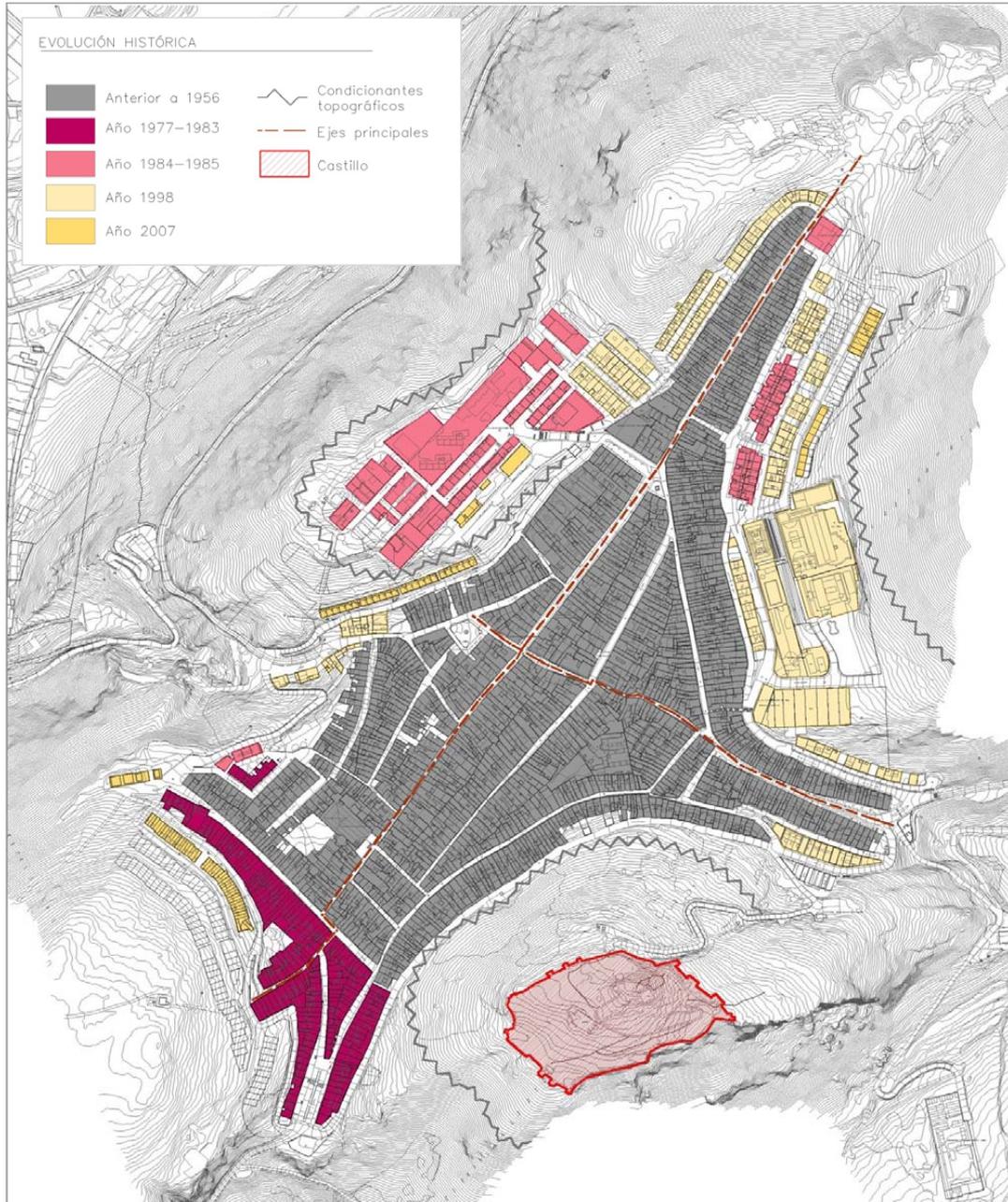
- **Asentamiento.** El núcleo de Teba posee **dos ejes** claramente marcados a partir de los cuales se produce el crecimiento longitudinal y transversal de la trama. A partir de ellos las calles están trazadas prácticamente en ángulo recto, con unas pocas vías principales en el sentido longitudinal que dividen la ciudad en franjas paralelas y un número menor transversales.
- **Crecimiento hacia el sur.** En los años 70 el núcleo se extiende hacia el sur, donde las pendientes son más suaves bordeando la El Castillo.
- **Crecimiento dotacional.** En los años 80 en la zona este se desarrollan una serie de equipamientos tales como el colegio y la escuela de deporte. Se configura así un nuevo ensanche, acompañado de un crecimiento residencial.
- **Definición de sus límites.** A partir de los 90, la ciudad tiende a ocupar los escasos espacios vacantes en su periferia, fuertemente condicionada por la tipografía. La ciudad resultante está conformada por una red de manzanas prácticamente rectangulares que pueden variar en algunos casos concretos para adaptarse al terreno, tal y como ocurre en

Secretaría
Fdo. Carmen Maese Márquez

el perímetro que no sigue una figura regular y las parcelas acaban de manera irregular junto a obstáculos naturales.

En el caso de Molino Lucero y Torrox podríamos decir que son de nueva planta, ya que la mayoría de su tejido se ha desarrollado a partir de los años 90. Sin embargo, en ambos casos sus crecimientos son desordenados e irregulares, tan solo vinculados a un cruce de caminos o adosados al eje de un río.

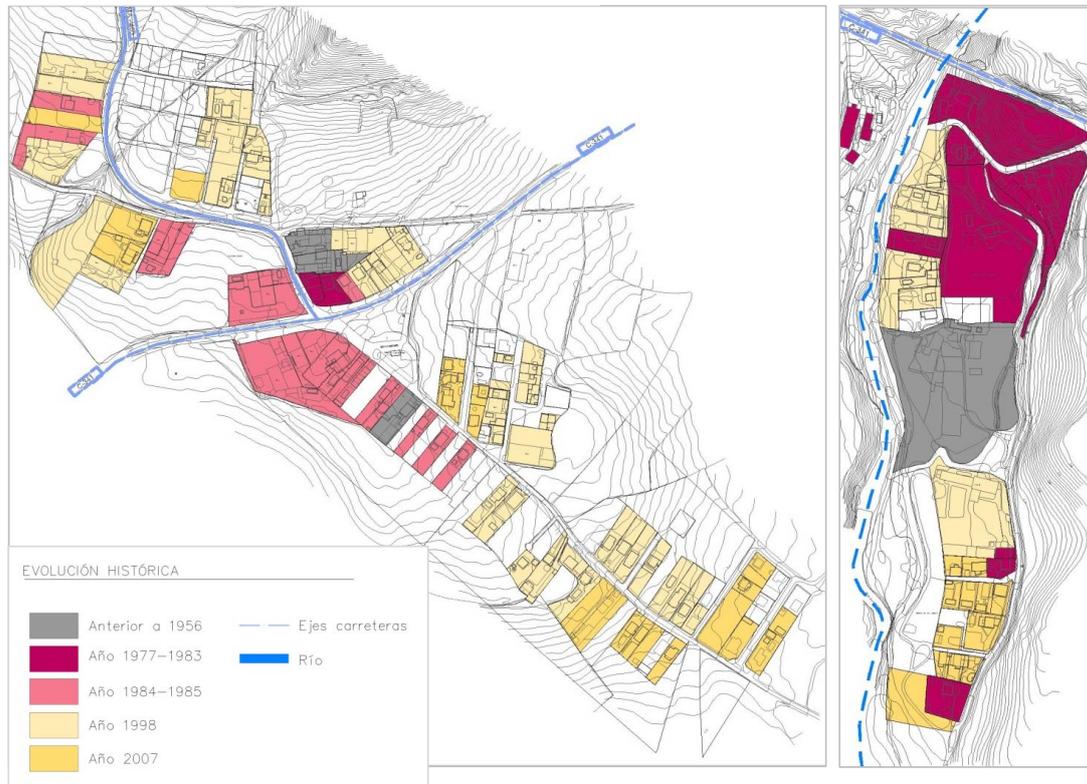
Plano de evolución histórica de Teba



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA



2.1.2. DESCRIPCIÓN DE LA TRAMA URBANA RESIDENCIAL EXISTENTE

En el casco urbano de Teba podemos distinguir dos áreas morfológicas dentro de la trama urbana:

- **Casco tradicional.** Constituye esta zona los espacios situados en el centro de Teba, con tipología y morfología tradicional. Se trata predominantemente de una edificación en **manzana cerrada con viviendas unifamiliares entre medianeras**, generando fachadas continuas alineadas al vial. Las calles están trazadas prácticamente en ángulo recto, con unas pocas, las longitudinales paralelas a las curvas de nivel, y las transversales, perpendiculares a esta y salvando las pendientes.
- El **ensanche**. El perímetro de la ciudad no sigue una figura regular y las parcelas acaban de forma irregular condicionadas por la topografía circundante. Los bordes interseccionan con las pendientes bien ascendentes o descendentes no configurándose en su totalidad. Se emplea la tipología unifamiliar entre medianeras pero dispuestas de manera **alineada** para formar el límite del núcleo.

Las **edificaciones aisladas** se encuentran en los bordes del núcleo compacto de población.

-
-
-

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

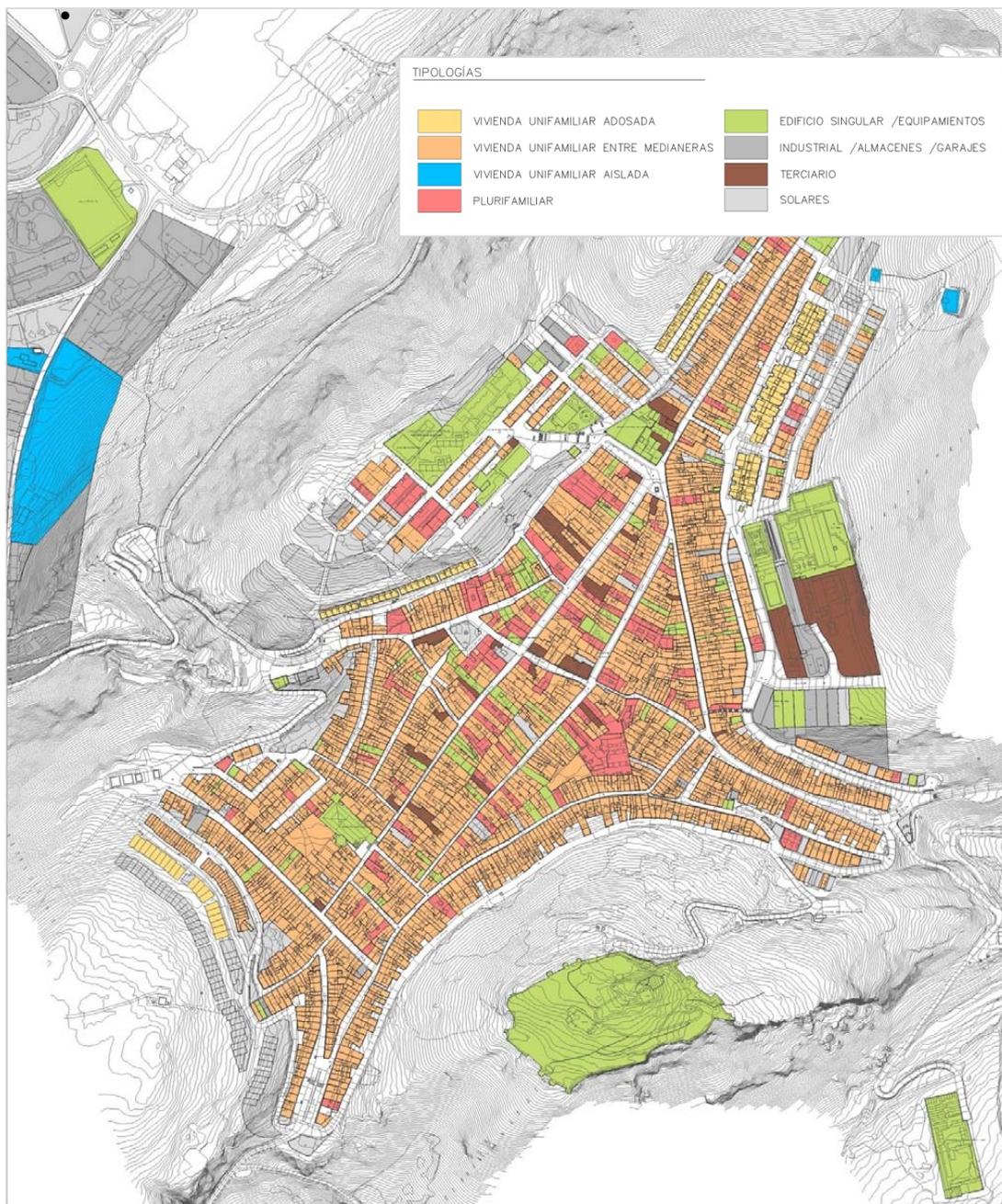
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA

- Plano tipologías.

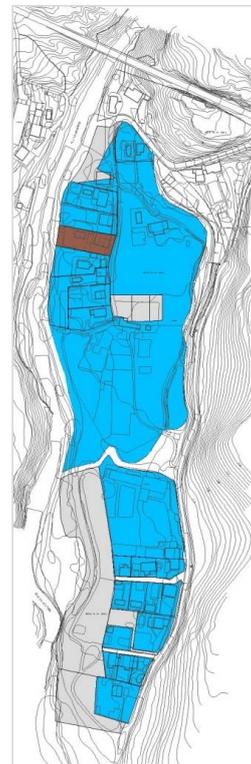


DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA



TIPOLOGÍAS

	VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA		EDIFICIO SINGULAR /EQUIPAMIENTOS
	VIVIENDA UNIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS		INDUSTRIAL /ALMACENES /GARAJES
	VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA		TERCIARIO
	PLURIFAMILIAR		SOLARES

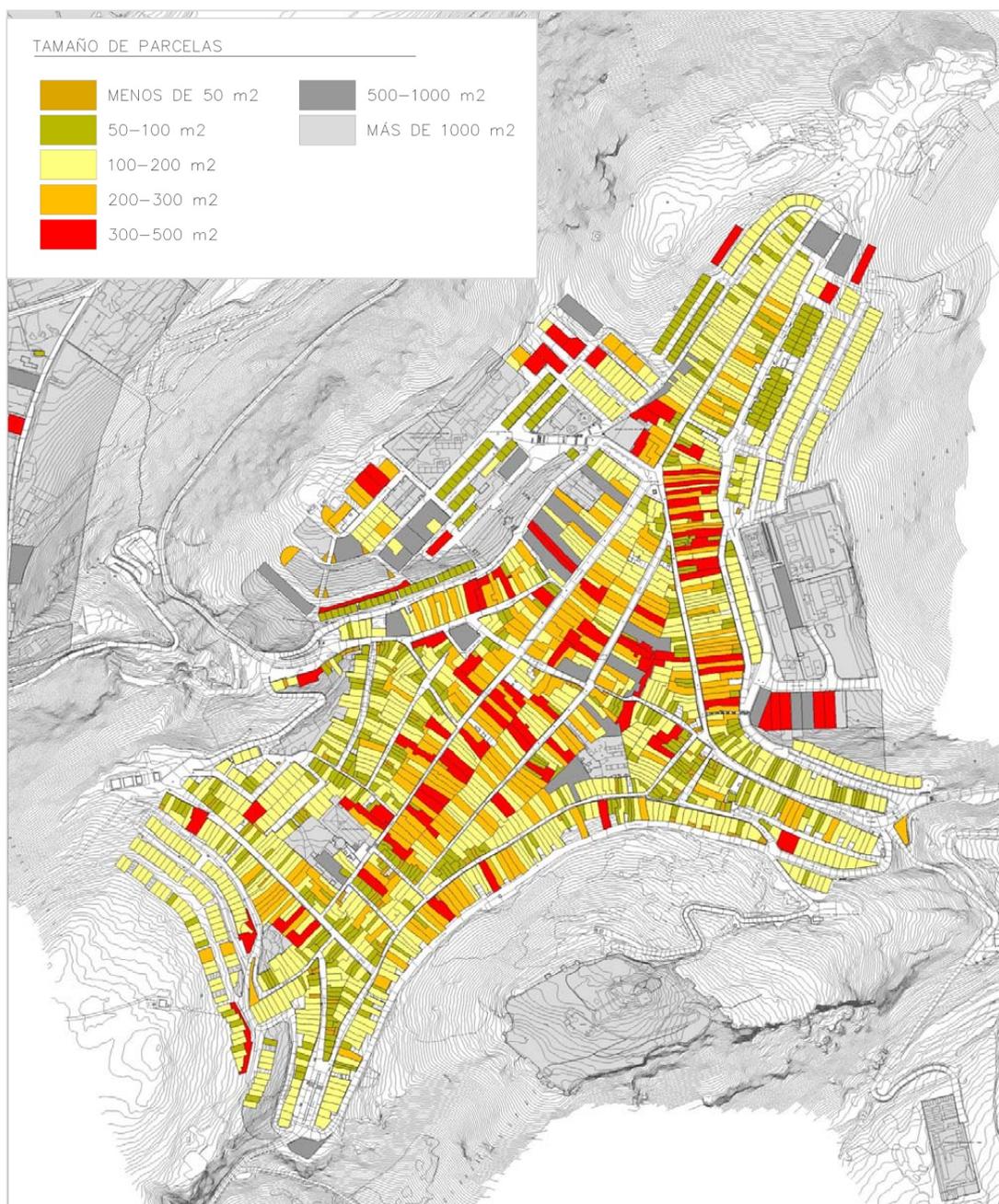
En el caso de Molino Lucero y Torrox la tipología predominante es la vivienda unifamiliar aislada, combinada con un uso industrial y terciario.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

La Secretaria.

Fdo. Carmen Maese Márquez

Plano de tamaño de parcela.



SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA

Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA



El **tamaño de parcelas** es diverso en el núcleo, siendo mayoritaria una superficie de parcelas de entre **100m² - 200 m²**.

En la parte central del casco la parcelación es de mayor tamaño, abundando las parcelas de entre 300 y 500 m² y 200-300 m², vinculadas en algunos de los casos a la tipología de vivienda plurifamiliar entre medianeras.

Conforme nos acercamos a los bordes del núcleo, el tamaño de la parcela se vuelve más menudo siendo predominantes las parcelas de entre 100-200, alternándose con las de 50-100. Se trata de viviendas unifamiliares entre medianeras, la tipología predominante. En general las parcelas mayores de 500 m², se refieren a edificaciones singulares, tales como equipamientos, áreas libres, solares en posición perimetral o usos industriales.

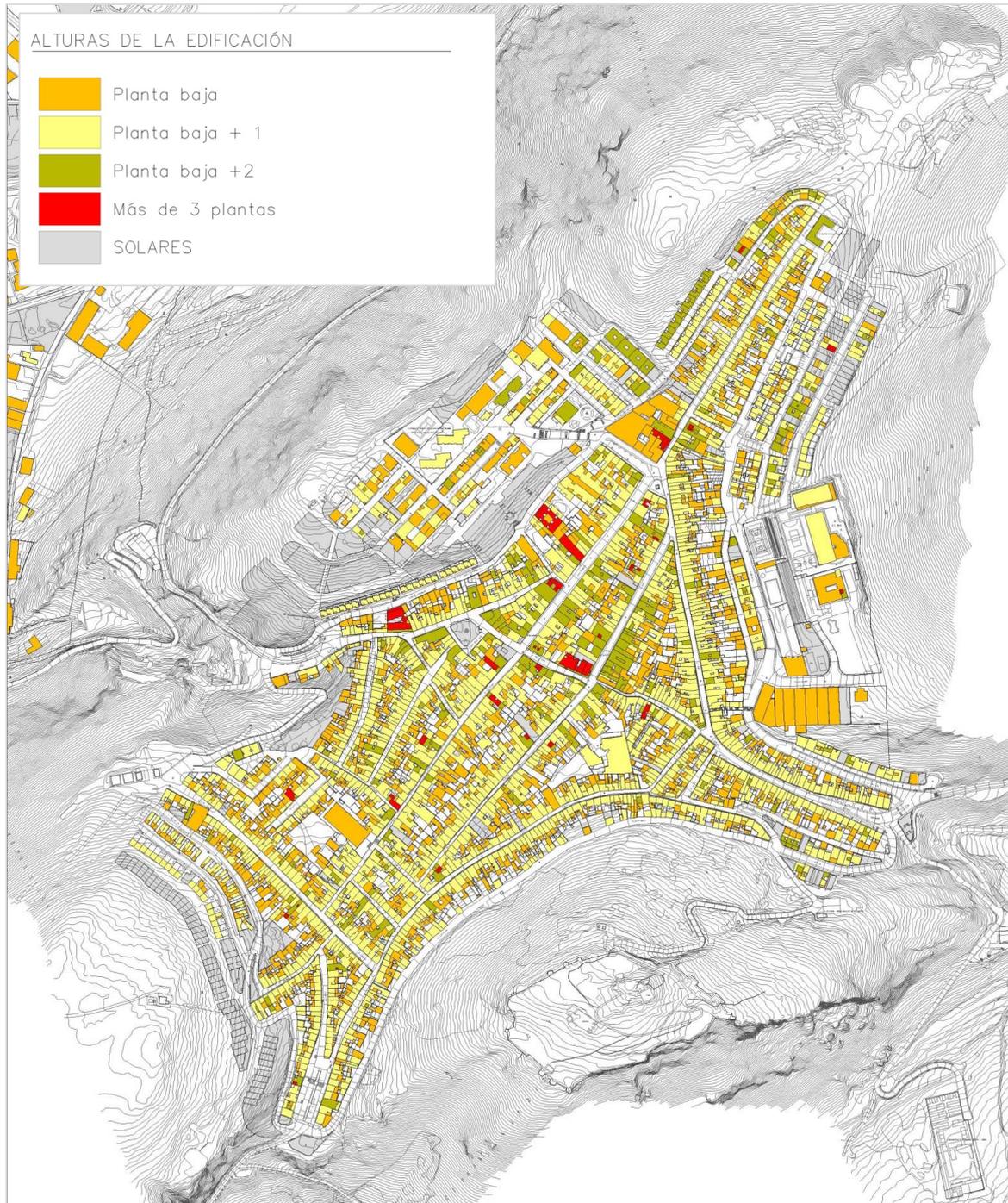
En Molino Lucero y Torrox el tamaño oscila entre 300 y 500 m², pues la tipología empleada es la unifamiliar aislada que requiere un mayor tamaño de parcelación.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO

Fdo. Carmen Maesa Márquez

Plano de altura de la edificación



DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA
SECRETARÍA

Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA



La altura predominante es **planta baja + 1**. En el interior del núcleo tradicional de la ciudad de Teba encontramos algunas edificaciones de mayor altura (planta baja + 2).

Se observa como en la mayoría de los casos, la fachada alineada a la calle tiene una altura de planta baja + 1, mientras que en la parte trasera de la parcela la altura de la construcción se reduce a planta baja, seguida por el patio a continuación.

En Molino Lucero y Torrox la altura predominante es planta baja, alcanzándose rara vez la planta baja + 1.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

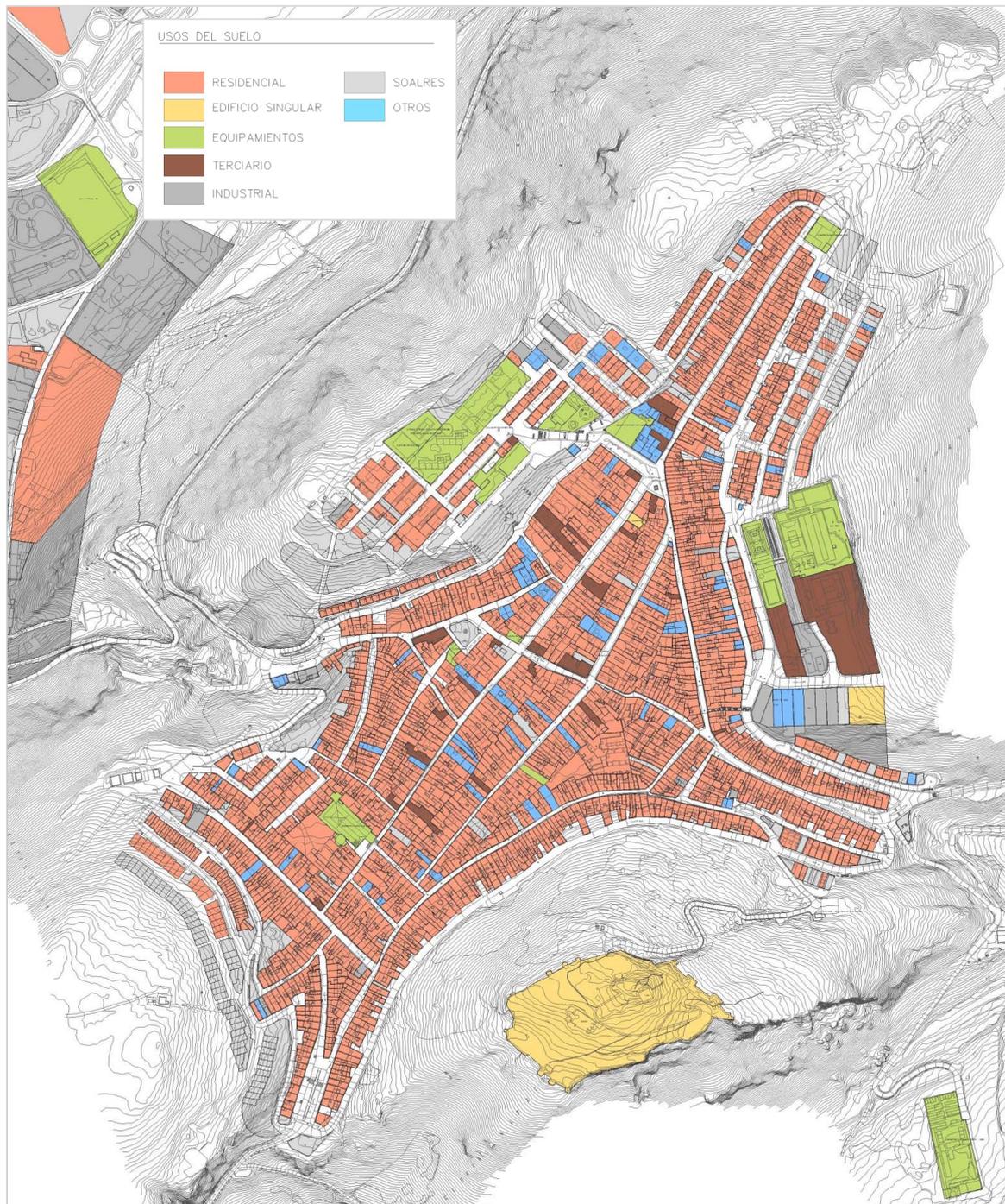
La Secretaria.

Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

Plano de usos del suelo





El uso principal y característico es el residencial que sirve de base al resto, en su mayoría complementario y dependiente de este. El uso comercial y terciario, en general, se ubican en la planta baja de edificios destinados a uso residencial. Los equipamientos públicos suelen ubicarse en parcelas destinadas exclusivamente a estos usos, como son los centros de enseñanza.

El uso industrial presenta un crecimiento importante en los últimos años: Teba cuenta con una zona industrial situada al oeste del pueblo, dedica a la gran industria que es el que demanda crecimiento. En cuanto a los espacios libres son escasos en el tejido urbano.

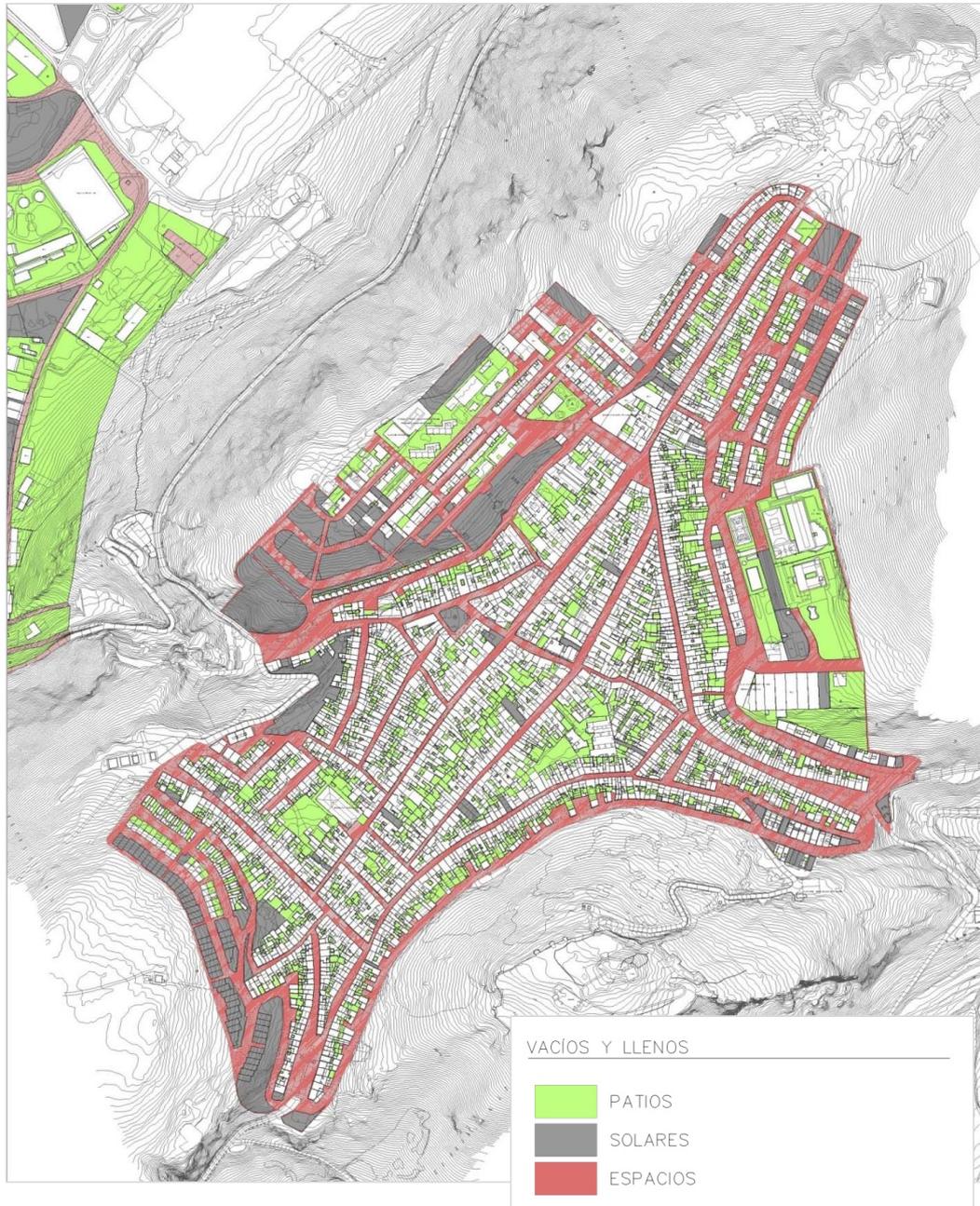
A modo de conclusión podemos señalar que los usos mantienen una adecuada articulación tanto en el casco como en las zonas de ensanche y los equipamientos básicos se localizan en una posición centralizada respecto al uso residencial lo que garantiza su funcionalidad.

2.1.3. VALORACIÓN DEL GRADO DE COMPACIDAD DE LA TRAMA EXISTENTE Y DE SU POTENCIAL DE ABSORCIÓN DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL.

La **densidad de población por zonas es bastante homogénea**, ya que las morfotipologías residenciales del núcleo son parecidas respecto al uso, residencial unifamiliar en la mayoría de los casos. En algunos casos, se están produciendo fenómenos de cambio de uso y de tipología en el núcleo tradicional, sustituyendo la vivienda unifamiliar por el plurifamiliar.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Plano de llenos y vacíos



En este plano se observa como la superficie edificada por parcela es mayor en el núcleo tradicional frente a las zonas periféricas, donde también aparecen más solares vacíos. La porosidad de las manzanas se refleja en su interior, generando vacíos de gran entidad generados por los patios traseros. Se puede decir, que es una trama compacta, sin apenas vacíos en su interior, debido a la imposibilidad de crecimiento por los condicionantes topográficos, lo que lleva al núcleo ceñirse a sus límites.

Secretaría
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

Realizando un primer análisis, observamos que los vacíos de mayor entidad se encuentran al noroeste del núcleo y en la periferia al sur. Apenas aparecen parcelas sin construir en el casco histórico, se trata de una trama densa y compacta que se diluye conforme nos acercamos a la periferia, fuertemente condicionado por la topografía. Por otro lado, las secciones de calles son modestas de 5 a 10 metros las principales, y de 3 a 5 metros las secundarias. Se ha realizado un plano de **solares vacíos**, y existe un total de **3.63 ha** repartidos en **151 solares**.

Por tanto, **Teba tiene un escaso potencial de absorción de crecimiento**. Se reduce a la definición de sus límites en su periferia y mediante la colmatación de sus vacíos. Tendencialmente, la expansión del uso residencial de la ciudad se prevé al sur y oeste completando la trama existente. No obstante, Molino Lucero y Torrox son una opción de desarrollo exterior al núcleo urbano principal, por la imposibilidad de este de absorber nuevos crecimientos. En Molino Lucero y Torrox, los vacíos son predominantes frente a los llenos. En general, en estos pequeños núcleos la tipología predominante es la vivienda unifamiliar aislada, que favorecen a la aparición de grandes vacíos, y a alejar a los núcleos de un modelo más compacto y funcional.



2.2. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Este apartado se basa en análisis socio-demográfico general realizado a partir de los datos estadísticos básicos existentes, y análisis de la necesidad de vivienda de la población, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social y residencial, así como sobre la situación en materia de desahucios.

2.2.1. ANÁLISIS POBLACIÓN.

CARACTERIZACIÓN DE LA POBLACIÓN

Según datos extraídos del Padrón correspondiente al año 2016, el número de personas que conforman la población de derecho del municipio de Teba asciende a 3.912 habitantes. Ello supone un 16,0% de los habitantes de la comarca de Guadalteba y el 0,2% de la provincia malagueña. Por sexos, en el año 2016 habitaban el municipio 1.939 mujeres, lo que supone un 49,6% del total de la población, frente a los 1.973 hombres que completan el 50,4% restante.

Figura 1. Población por sexo. Año 2016

	Población	%
Hombres	1.973	50,4%
Mujeres	1.939	49,6%
Total	3.912	100,0%

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continua. INE

La distribución de la población dentro del espacio territorial del término municipal se concentra en el núcleo urbano, ya que éste cuenta con el 95,6% de la población, mientras que la población que vive en diseminados representa solamente el 4,4% del total de habitantes del municipio (existen dos núcleos de población).

Figura 2. Distribución de la población por núcleo y diseminados



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continua. INE

Con el número de habitantes indicado anteriormente y una superficie aproximada de 143 km², la densidad de población en el término municipal asciende a 27,4 hab/km². Este valor es inferior al registrado en la comarca de Guadalteba en su conjunto, que llega en 2016 a los 32,1 hab/km², y también está muy por debajo del promedio para la provincia de Málaga (225,3 hab/km²).

Figura 3. Territorio de la provincia de Málaga por comarcas

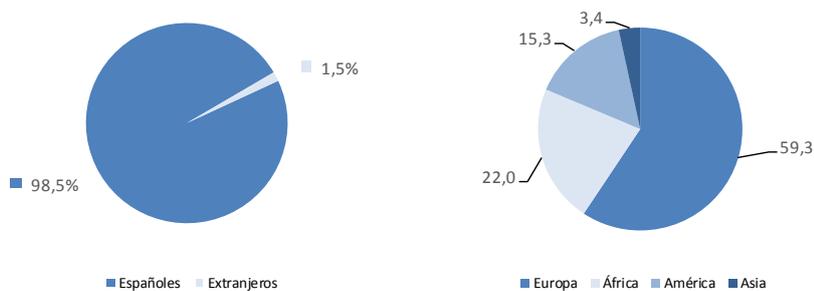


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo de Población y Viviendas. INE

POBLACIÓN EXTRANJERA

Del total de efectivos del municipio en 2016, solamente un 1,5% proviene del extranjero, valor muy por debajo del registrado a nivel provincial (14,7%). En cuanto al continente de procedencia, destaca Europa, de donde vienen 6 de cada 10 personas extranjeras, el resto provienen de África, América y Asia.

Figura 4. Población extranjera Teba (2016)



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

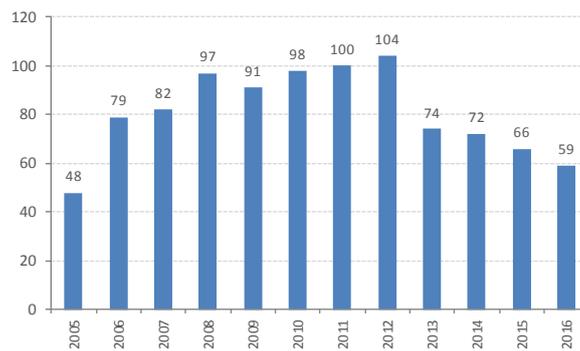
La principal nacionalidad residente extranjera del municipio proviene de Reino Unido, el 30,5% de los extranjeros provienen de este país, y en segundo lugar, de Marruecos, con un 22%. La siguiente nacionalidad es Rumanía (18,6%), sin olvidar que el grupo que conforman *resto de Europa* tiene una cuota del 10,2% (cifra para tener en cuenta. En el caso de la población británica del municipio (y en general la europea y occidental), buscan en Teba una segunda residencia o una vivienda turístico-residencial, mientras que la población de Marruecos o Rumanía



(y de otros países como Argentina o Ecuador) llegan a estos municipios con el fin de poder trabajar en la agricultura y otros servicios y obtener recursos económicos.

Si se analiza la evolución de la población extranjera en el periodo 2005-2016, se puede comprobar cómo es positiva, en Teba se observa un crecimiento constante hasta 2012, llegando a estar empadronados en este municipio 104 personas de nacionalidad extranjera frente a los 48 de 2005. No obstante, se ha de reseñar que con respecto a la provincia en su conjunto, alcanza a representar el 0,02% de los extranjeros residentes en la provincia (239.760 en el año 2016).

Figura 5. Evolución de la Población extranjera Teba (2016)

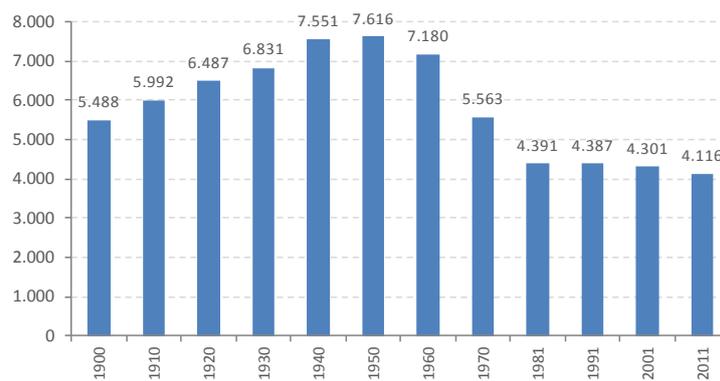


Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón Municipal. INE

DINÁMICA DEMOGRÁFICA

Atendiendo a las cifras contenidas en los censos poblacionales realizados a lo largo del siglo XX y principios del siglo XXI, se puede comprobar cómo en el municipio de Teba se partía de un valor que rozaba los 5.500 habitantes en 1900, para a partir de ahí comenzar un paulatino y continuo crecimiento de su población hasta 1950, donde marca su máximo histórico (7.616 habitantes). Durante las décadas posteriores, se registran bruscas caídas, para a partir de los años 80 estabilizar su nivel demográfico en torno a los 4.000 habitantes.

Figura 6. Evolución de la población según Censo de población (1900-2011)



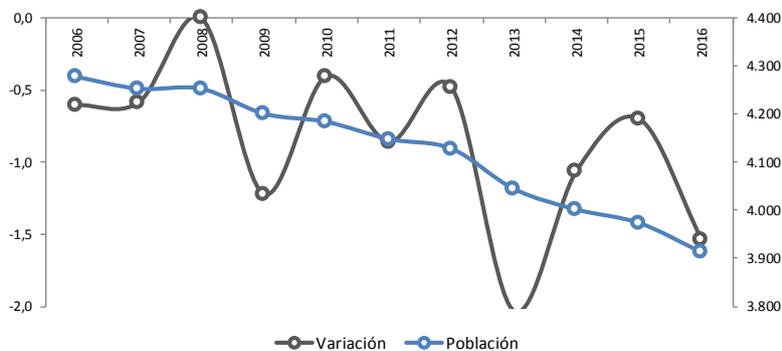
Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continuo. INE

En el caso de Teba, municipio del interior de la provincia que pertenece a la comarca de Guadalteba, se percibe claramente el efecto producido en zonas de interior donde se produce un importante trasvase de población desde la década de los 50 a los 70 en España, en este caso especialmente en los años 60, que dieron lugar a una nueva distribución espacial de la población en el que las zonas rurales perdieron gran parte de sus recursos humanos a favor de los grandes núcleos urbanos y todo el litoral mediterráneo, condicionando tanto el crecimiento de las áreas expulsoras como receptoras. Además, en el caso de la provincia de Málaga, el fenómeno turístico ayudó a la pérdida de población de los municipios de interior a favor de los costeros.

EVOLUCIÓN RECIENTE DE LA POBLACIÓN (2005-2016)

No obstante, es necesario realizar un análisis de la evolución reciente de la población del municipio de Teba atendiendo a las cifras contenidas en los datos del Padrón municipal de habitantes, que experimenta un descenso continuado en el período comprendido entre los años 2005 a 2016. Así, el balance para este periodo pasa desde los 4.304 habitantes en 2005 a los 3.912 en 2016, lo que representa una caída de población de -9,1% para este periodo.

Figura 7. Evolución de la población 2005-2016



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Padrón de Población Continuo. INE

Un análisis detallado de lo que ha sucedido pone de manifiesto que Teba muestra en todo el periodo, un continuado descenso, solamente atenuado en 2008, año en que no se registra variación. La mayor caída se registra en 2013 (-2,0%).

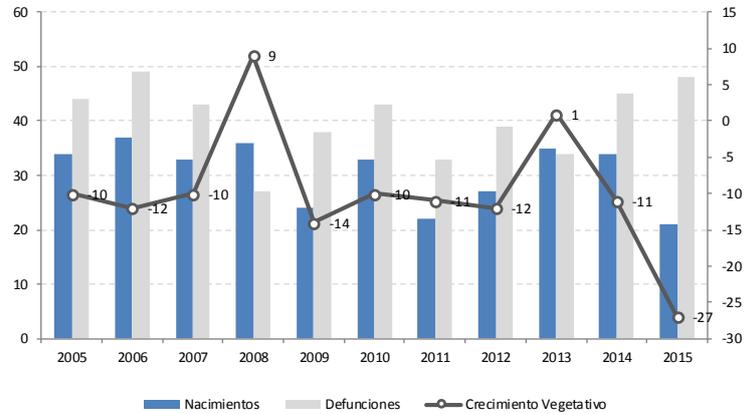
Un análisis de los componentes que influyen en el crecimiento o descenso de la población (nacimientos, defunciones y migraciones) muestra como en este municipio ha tenido una elevada influencia en la evolución de la población tanto los movimientos migratorios como el crecimiento vegetativo.

CRECIMIENTO VEGETATIVO

El crecimiento vegetativo del período 2005-2015 en Teba es negativo en casi todos sus años. Así, solamente en 2008 y 2013 se registran valores positivos, siendo en el último año del periodo donde se registra el descenso más elevado, -27.

Por tanto, se puede afirmar que en Teba actualmente y en la última década se está produciendo un claro decrecimiento demográfico al no garantizarse el reemplazo generacional.

Figura 8. Movimiento natural de la población

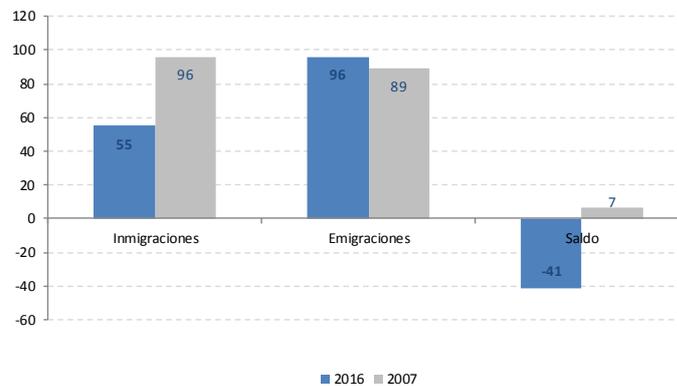


Fuente: Elaboración Propia a partir de Movimiento Natural. INE

SALDO MIGRATORIO

Con relación al saldo migratorio (inmigrantes menos emigrantes), en el término municipal de Teba, para el año 2016 el balance resulta negativo (es decir, el número de emigraciones supera al de inmigraciones), en un total de 41 personas. Si analizamos el dato al inicio del periodo objeto de estudio (año 2007), éste presentaba un saldo positivo (7 personas más). Por tanto, la variación en el saldo migratorio en los años 2007/2016, pasa a valores negativos, por lo que su efecto en la población es de ayudar a su caída.

Figura 9. Movilidad. Movimientos migratorios (2007-2016)



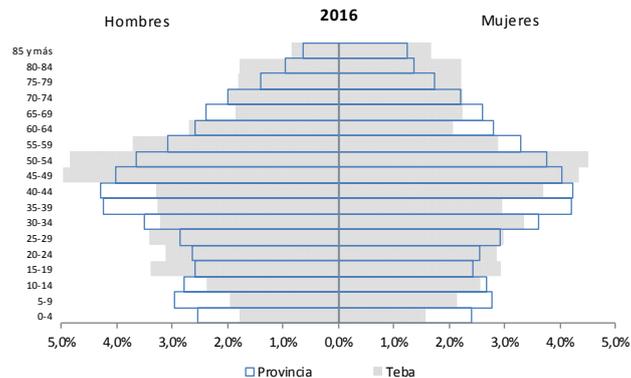
Fuente: Elaboración Propia a partir de Estadística de Variaciones Residenciales. INE

ESTRUCTURA DE LA POBLACIÓN

La estructura por edad de la población del municipio de Teba es similar a la que se da en la mayoría de los municipios de interior de la provincia de Málaga, es decir, una base poblacional

estrecha provocada por el progresivo descenso de la natalidad, y mayores cuotas en los grupos de edad más avanzados. Así, se puede hablar de una estructura con forma irregular que muestra significativas diferencias, en cuanto a la distribución por sexo en algunos tramos de edad. En el año 2016, la población masculina del municipio es mayoría con el 50,4% (1.973 hombres), frente al 49,6% de la población femenina (1.939 mujeres).

Figura 10. Pirámide de población Teba (2016)



Fuente: Elaboración propia a partir de datos Padrón Municipal. INE

Un análisis de la pirámide poblacional muestra como los intervalos de edad más numerosos, en el caso de los hombres, son los comprendidos en los quinquenios de 45 a 49 años, con el 5,0% del total de la población, y entre 50 y 54 años con el 4,9%. Por lo que respecta a los tramos de menor edad, resulta significativo señalar que el municipio tiene salvo alguna excepción, similar proporción de población que la provincia. Y en lo referente a los intervalos de más edad, éstos en Teba tienen también una proporción similar de población que en el conjunto de la provincia, lo que pone de manifiesto que en este caso no se observa un mayor grado de envejecimiento de la población.

Para las mujeres, el grupo de entre 50 y 54 años es el más numeroso, con un porcentaje del 4,5%, seguido por el intervalo quinquenal anterior, con un 4,3% del total. En los tramos inferiores de edad hay menos proporción de población que en la provincia y en los de edad más avanzada el municipio tiene una mayor proporción de población que la provincia.

En cuanto a la provincia se refiere, los dos grupos con mayor edad, tanto para ellos, como para ellas, son los que ofrecen las cifras menores; así, los hombres tienen el 0,6% y el 1,0% y las mujeres el 1,2% y el 1,4% del total de la población. El dato mayor referido para ellos es el que va desde los 40 a los 44 años (4,3%), mientras que para ellas son dos intervalos, los que van desde los 35 a 39 años y los 40 a los 44 años (4,2% en ambos casos).

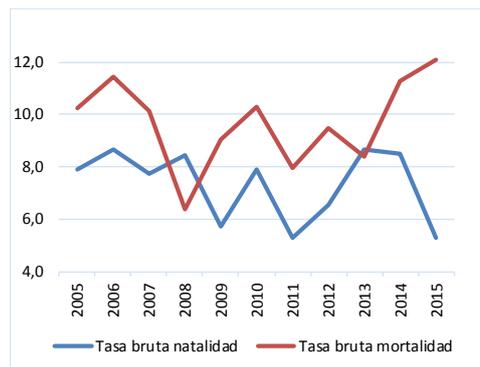
Los porcentajes de este espacio territorial nos proporciona una pirámide de población con bases reducidas, propias de sociedades avanzadas donde se comienza a denotar en gran medida el envejecimiento paulatino de la población y las dificultades para asentar un relevo generacional. Como es obvio, y se puede ver en los respectivos apartados relacionados y analizados en este estudio, este hecho es consecuencia de las características particulares del movimiento natural y migratorio de la población, característico de las zonas rurales y de interior.

PRINCIPALES INDICADORES DEMOGRÁFICOS

TASA DE NATALIDAD Y DE MORTALIDAD

La tasa de natalidad es un importante indicador demográfico, ya que muestra el porcentaje de nacidos en un determinado lugar en relación con la población residente. Al igual que la tasa de mortalidad, que nos indica las defunciones de aquel lugar con relación a la población residente. En la siguiente figura se muestra la evolución de ambas tasas.

Figura 11. Tasas brutas de Natalidad y Mortalidad 2005-2015 (‰)



Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. INE

En líneas generales, la tasa de mortalidad supera a la tasa de natalidad en casi todos los años del periodo analizado, registrándose por tanto un crecimiento natural negativo, y siendo 2015, el ejercicio con mayor diferencia entre ambas (12,1‰ frente a 5,3‰).

ÍNDICES DE JUVENTUD Y VEJEZ

Para el análisis de estas variables nos centraremos en los últimos datos conocidos para el ejercicio 2016. Estas tasas de juventud y vejez, nos detallan cómo de joven o de envejecida se encuentra la población. En líneas generales, en los municipios rurales y de interior de la provincia de Málaga, suelen ostentar una población más envejecida que en las zonas costeras. Esto ocurre debido a diferentes causas: menor dinamismo económico en el municipio, por lo tanto, fuga paulatina de población en edad de trabajar. En cuanto al *índice de juventud*, con un 12,4% en Teba en 2016, debería ser un 35% o más para que a una población se la considere población joven. Se trata de un dato inferior tanto respecto al registrado en la comarca de Guadalteba (13,4%) como al del conjunto provincial (16,2%).

Respecto al *índice de vejez* (18,9%) se confirma la idea comentada anteriormente en este sentido, ya que para que una población sea considerada envejecida, el porcentaje del índice debe superar el 15%. No obstante, se trata de un valor cercano a ese límite, que indica que no se trata del típico municipio de interior.

Figura 12. Índices de Vejez y Juventud (2016)

Indicadores	Teba
Vejez	18,9
Juventud	12,4

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

Secretaría
Fdo. Carmen Maese Márquez

ÍNDICE DE DEPENDENCIA

Otro indicador que tener presente en el estudio demográfico es el *índice de dependencia*, que indica la cuota de la población agrupada mayor de 65 años y menor de 15 respecto al grupo de edades intermedias. Así pues, el dato para 2016 del municipio asciende al 45,7%, en la comarca de Guadalteba al 48,3% y en la provincia de Málaga el 48,6%. Como se puede observar, el dato municipal está ligeramente por debajo de la provincia y de la comarca, e inferior al 50% en todos los casos, lo que demuestra que tiene menor dependencia al tener tanto menor cuota de población de mayor edad que en edad de trabajar, como una mayor proporción de jóvenes.

Figura 13. Índice de Dependencia (2016)

Indicadores	Teba
Dependencia	45,7

Fuente: Elaboración propia a partir datos Padrón Municipal. IECA

MERCADO DE TRABAJO

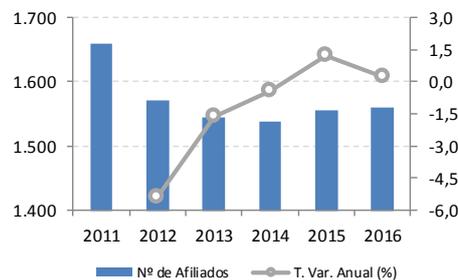
Este bloque trata de ofrecer un análisis del mercado de trabajo de Teba, dado que no se dispone de información de la Encuesta de Población Activa (EPA) a nivel municipal, y los datos del Censo son de 2011, se va a realizar una aproximación a través de otros indicadores. En concreto, para estimar el volumen de ocupación, se utilizarán los datos de afiliación de la Seguridad Social, lo que permitirá tener una aproximación de las personas que están ocupadas y, por otro lado, de la demanda de Empleo, a través de los datos de Paro Registrado, que proporciona el Observatorio ARGOS de la Consejería de Empleo de la Junta de Andalucía, que permitirá obtener el volumen de personas paradas.

DATOS DE OCUPACIÓN. AFILIACIÓN DE LA SEGURIDAD SOCIAL

Para tener una visión más actual de número de ocupados del municipio de Teba, se va a realizar un análisis del número de afiliados a la Seguridad Social en el periodo 2011-2016.

El total de afiliados (media anual) para el municipio de Teba, en 2016, asciende a 1.559. Si se realiza una comparación con el inicio del período de análisis, en 2011, se puede observar que el número de afiliados ha descendido ligeramente ya que contaba con 1.659 afiliados. Por tanto, los afiliados han caído un -6% en dicho periodo.

Figura 14. Evolución de los Afiliados (media anual)



Fuente: Tesorería General de la Seguridad Social

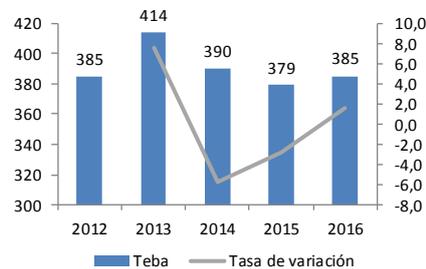
POBLACIÓN PARADA. PARO REGISTRADO

Para el análisis de la población parada tomaremos como referencia los datos más recientes del paro registrado publicado por ARGOS.

Para ello situaremos el análisis en el periodo 2012–2016, donde se observa una cierta estabilidad de la población parada en el municipio de Teba, registrando tanto al inicio como al final del periodo la misma cantidad de 385 personas. En los otros dos ámbitos territoriales analizados se observan variaciones de signo diferente: así, mientras en Guadalteba se registra un leve aumento del paro registrado (+0,7%), en la provincia de Málaga descendió en un -11,7%.

Respecto al último año de análisis (2016), es preciso señalar que se ha producido un incremento del 1,6% respecto al año anterior, dato que corrige los datos positivos de los dos años anteriores.

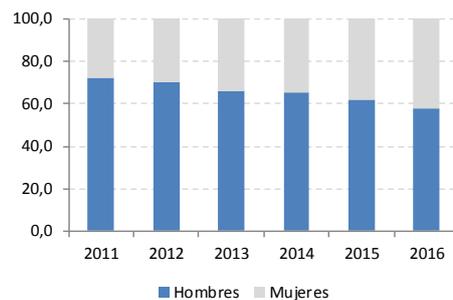
Figura 15. Paro registrado en Teba



Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía

Por otra parte, analizando la población parada conforme a la distribución por sexo, para el ejercicio 2016, podemos advertir que, en el caso de Teba, la población masculina supera ampliamente a la femenina (57,7% para ellos y 42,3% para ellas), al igual de lo que sucede en el ámbito comarcal. No obstante, al inicio del periodo de análisis la diferencia a favor del paro masculino era mucho mayor, percibiéndose a lo largo del periodo un descenso progresivo en su cuota.

Figura 16. Paro registrado por sexo en Teba



Fuente: SEPES, Ministerio de Empleo; ARGOS, Junta de Andalucía

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y POLÍTICA TERRITORIAL
SECRETARÍA
Fdo. Carmén Maese Márquez

2.2.2. ANÁLISIS CUANTITATIVO. PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y HOGARES.

INTRODUCCIÓN

Una proyección demográfica consiste básicamente en prever los cambios que va a experimentar una población en función de los flujos que le afectan: flujos de entrada por natalidad o inmigración, flujos de salida por mortalidad y emigración.

Para estimar la evolución futura de la población, se pueden utilizar métodos relativamente sencillos que se limitan a aplicar a la población de partida una fórmula matemática de crecimiento de la población (método de extrapolación), ya sea exponencial o geométrica, que reflejan un crecimiento futuro de la población total sin desagregarla por sexo o edad, sin tener en cuenta la posible evolución de los diferentes flujos demográficos que intervienen en el tamaño y composición de la población de un territorio (mortalidad, fecundidad y migraciones)¹.

Sin embargo, para el presente trabajo es interesante conocer, no sólo la cantidad de población sino también las características de la población que reside o va a residir en un territorio para poder planificar y evaluar las necesidades y adecuación de las viviendas a las características de la población que podrá demandarlas.

Existen métodos bastante más complejos y fiables que proyectan la evolución de cada uno de los componentes, como es el caso de la proyección por componentes abiertas, que tiene en cuenta el crecimiento aritmético de la población, no por sí solo, sino como resultado de la combinación de la evolución de sus distintos componentes (mortalidad, natalidad, flujos migratorios) que influyen, la ecuación demográfica básica.

Sin embargo, para el cálculo de proyecciones de población a nivel comarcal o municipal, este método es de difícil aplicación, pues requiere de unas estadísticas que no se disponen a nivel municipal, a modo de ejemplo, no existen estadísticas que proporcionen en este ámbito territorial las inmigraciones por grupos quinquenales o las defunciones por grupos quinquenales o edades simples, necesarios para proyectar la mortalidad.

Así, para este estudio se ha aplicado el método de relación de cohortes que es el que mejor recoge y mide el flujo migratorio, y permite realizar una estimación de la población por sexo y edad, por lo que se pueden conocer las características de la población que va a residir a corto plazo en Teba.

No obstante, es necesario precisar que, si bien esta aproximación se realiza siguiendo una metodología científica, que servirá como base de partida para el desarrollo programático del presente Plan, habrá que tomar con cautela los resultados obtenidos, sobre todo en los casos donde existe un mayor riesgo a error, como son por ejemplo los municipios de menor población. Esto se debe, entre otras razones, a que estas proyecciones, no contemplan variables como la evolución de la economía a nivel local, comarcal, o incluso de ámbitos superiores, el impacto de acciones que influyan y marquen un cambio de tendencia en la zona, por ejemplo el BREXIT, la devaluación del euro, el encarecimiento de la vivienda residencial, el auge de un determinado tipo de cultivo, la construcción de una nueva vía de acceso, etc.

¹ Estos métodos se utilizan en menor medida en la actualidad por no desagregar y por mantener constante el ritmo de crecimiento

METODOLOGÍA

El **método de relación de cohortes** consiste en proyectar la población de un municipio o comarca teniendo como referencia la proyección de población de un área mayor que la contenga. En este caso, se ha realizado basándose en las proyecciones de población del de Andalucía, del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)². Se ha de advertir que existen unas proyecciones de población a nivel subregional, también realizadas por este Instituto, si bien no se ha visto conveniente su utilización dado que se realizaron hace varios años y no reflejan la tendencia demográfica reciente que ha registrado Andalucía, y por ende la provincia malagueña.

Así, tomando como referencia la proyección de población de la provincia para los años 2021, 2026 y 2031, se ha calculado la proyección de población para esos mismos años del municipio de Teba, a través del cálculo de unos coeficientes de crecimiento por cohortes de edad del área mayor (provincia de Málaga) y del área menor (Teba), coeficientes que incluyen implícitamente los efectos de la mortalidad y de las migraciones. A continuación, se ha calculado otro índice de crecimiento diferencial entre la población del área mayor y del área menor.

Para el caso de la población de menos de 5 años, se ha realizado una simplificación con respecto a la metodología de relación de cohortes de edad de Duchésne, para el que no se ha calculado la tasa de fecundidad ni de mortalidad entre los nacimientos y la población de 0-4 años, sino que se han calculado unos índices de crecimiento diferencial de la población de 0-4 años. La principal razón de aplicar esta simplificación se debe a que se obtienen unos mejores resultados en las proyecciones de este primer grupo de edad en las zonas con bajos niveles de fecundidad, como es el caso.

Los cálculos han sido los siguientes:

a) para la población de 5 a 84

$$P_{mi,x+5,x+9}^{t+5} = P_{mi,x,x+4}^t * CR_{M,x,x+4}^{t,t+4} * K_{mi,x,x+4}^{t-5,t-1}$$

Donde

$$CR_{M,x,x+4}^{t,t+4} = P_{M,x+5,x+9}^{t+5} / P_{M,x,x+4}^t$$

Y

$$K_{mi,x,x+4}^{t-5,t-1} = (P_{mi,x+5,x+9}^t / P_{mi,x,x+4}^{t-5}) / (P_{M,x+5,x+9}^t / P_{M,x,x+4}^{t-5})$$

b) De 85 y más

$$P_{mi,85+}^{t+5} = P_{mi,85+}^t * CR_{M,80+}^{t,t+4} * K_{mi,80+}^{t-5,t-1}$$

Donde

$$CR_{M,80+}^{t,t+4} = P_{M,85+}^{t+5} / P_{M,80+}^t$$

Y

$$K_{mi,80+}^{t-5,t-1} = (P_{mi,85+}^t / P_{mi,80+}^{t-5}) / (P_{M,85+}^t / P_{M,80+}^{t-5})$$

c) Cálculo de la población de 0-4 años,

² IECA, 2016: *Proyección población Andalucía, provincia y ámbito subregional, 2013-2070. Escenario medio*



En el que se emite una hipótesis según la cual la estructura de la ratio entre la población de 0-4 años y la población femenina de 15-49 es constante en el tiempo para las áreas pequeñas con respecto a la mayor:

$$P_{mi,0-4}^{t+5} = P_{mi,0-4}^{t+5} / \left(\sum_{i=1}^{i=n} P_{mi,0-4}^{t+5} \right) * P_{M,0-4}^{t+5}$$

$$P_{mi,0-4}^{t+5} = P_{mi,0-4}^t / \left(P_{mi,f15-49}^t \right) * P_{mi,f15-49}^{t+5}$$

Luego se desagrega para cada área menor según el sexo, en función del Índice de Género, que relaciona la proporción de población de cada uno de los sexos.

Por lo que respecta a las proyecciones de los hogares, uno de los problemas que se plantea es la falta de información para estimar su número, dado que no se dispone en este caso de las tasas de jefatura de hogar a nivel municipal. Así que, se ha simplificado su estimación, aplicando el promedio de personas por hogar de cada municipio y estimando que van a evolucionar según las proyecciones de hogares de la provincia, aplicándole un factor de corrección en función del peso de la población de más de 65 años y la evolución de la mortalidad de ese municipio.

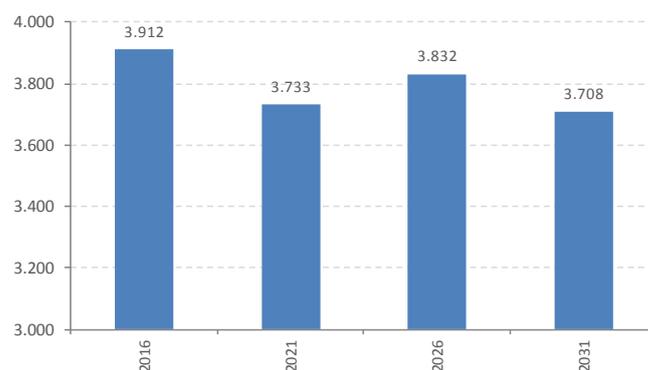
PROYECCIÓN DE LA POBLACIÓN POR GRUPOS DE EDAD Y SEXO 2021 - 2031

Una vez realizado un análisis de la evolución demográfica en los puntos anteriores se constata que es un municipio de la zona interior de la comarca de Guadalteba en el que, a lo largo de la segunda mitad del siglo pasado, vivió un proceso de decrecimiento paulatino de población, debido sobre todo a la pérdida de población rural a favor de las zonas urbanas y costeras.

Por otro lado, se observa una menor natalidad, provocada por la pérdida paulatina de importancia relativa de los grupos de edad más propicios a la formación de familias, si bien una tasa de mortalidad inferior a otros municipios y por tanto no se detecta un avance significativo, o más acusado, en el envejecimiento de su población, así como un descenso de población (saldo migratorio negativo).

Teniendo en cuenta todos estos factores, y los crecimientos de los últimos diez años de las cohortes de población de este municipio y de la provincia, así como la población proyectada de esta última, se prevé que Teba alcance en 2031 una población de 3.708 habitantes, lo que supone un descenso del -5,2% desde 2016; en valores absolutos supone 204 habitantes menos.

Figura 17. Proyección de población, Teba



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

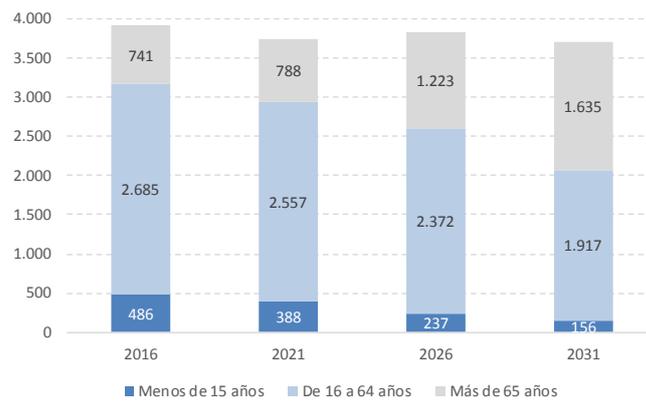
Secretaría.
Fdo. Carmén Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

A continuación, se muestran los resultados por grupos de edad, que permitirán conocer cuál será y qué características tendrá la población del municipio de Teba en los próximos 15 años. En el municipio de Teba la proyección de población para 2031 prevé un descenso en la población en los intervalos de edad joven y adulto. En concreto, la mayor e importante pérdida se produce en la población de menos de 15 años, que desciende en un -67,9%, pasando de 486 habitantes en 2016 a 156 en 2031. En el caso de la población de más de 65 años, se prevé un crecimiento del 120,6%, de 741 en 2016 a 1.635 habitantes en 2031.

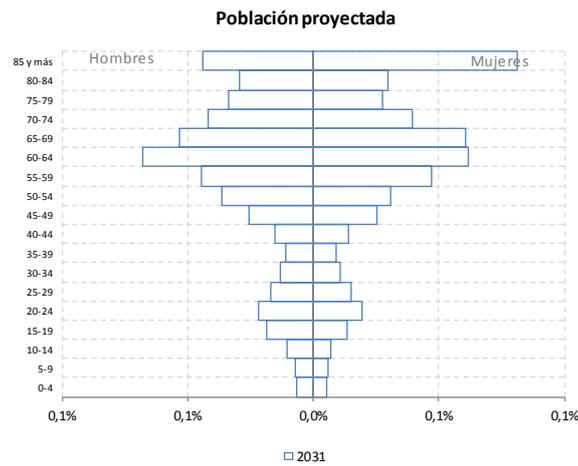
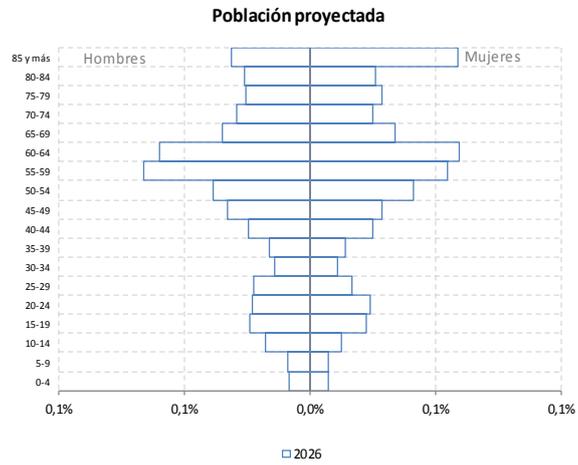
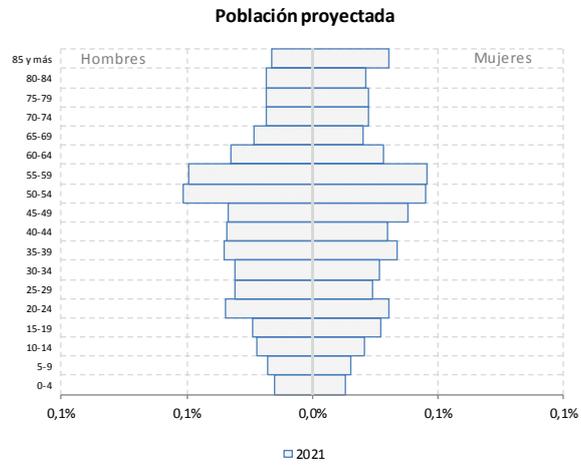
Figura 18. Proyección de población por grupos de edad de Teba



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Figura 19. Proyección de población por grupos de edad de Teba



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación



Fdo. Carmen Maese Márquez

La pirámide de población proyectada a 2031 presentará una base más estrecha que se ampliará en las cohortes de edad a partir de los 50 a 54 años, y en las siguientes cohortes de edad, sobre todo a partir de los 70 años, y con una mayor incidencia en las mujeres, entre otros aspectos por una mayor longevidad de estas. La caída de la fecundidad de los últimos años evidencia el estrechamiento de la pirámide en su base.

En definitiva, Teba va a experimentar un progresivo envejecimiento en el tiempo de la proyección, pues disminuye la proporción de niños y se incrementa el peso de los adultos y ancianos.

PROYECCIÓN DE LOS HOGARES 2021-2031

A efectos de demanda de viviendas, más que la evolución de la población interesa conocer la evolución de los hogares, pues según la definición de censal constituyen un hogar el conjunto de personas que residen en una misma vivienda. Desde hace unos años, España está sumida en una serie de cambios sociodemográficos que están dando lugar a cambios en la estructura de los hogares, disminuyendo su tamaño y aumentando su número. Entre otros aspectos influyen:

- El retraso y la disminución de la natalidad
- El aumento de las separaciones y divorcios
- El aumento de las parejas de hecho o la convivencia prematrimonial
- El envejecimiento de la población que, unido a generalización y mejora de las pensiones entre los ancianos, les permite vivir independientemente de sus hijos

Por todo ello, se están incrementando los hogares compuestos por una o dos personas al prolongarse la duración de los ciclos de familia conocidos como nido vacío., es decir el hogar del que ya se han emancipado los hijos y viven más tiempo la pareja o el cónyuge que sobrevive, generalmente la mujer

Todas estas transformaciones están aumentando los tipos de forma de hogar, pues frente al tipo tradicionalmente mayoritario (matrimonio con hijos), están incrementando los hogares unipersonales (ancianos y divorciados), monoparentales (padre o madre con hijos) o pareja sin vínculo matrimonial. En definitiva, todos estos cambios demográficos y sociales están originando un cambio en la estructura de los hogares, disminuyendo su tamaño medio y aumentando su número.

Figura 20. Evolución de Hogares

	Teba
2001	1.388
2011	1.566
Tasa de variación	12,8%

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Viviendas del INE

En el caso de Teba, en 2011 existen 1.566 hogares, que han experimentado un incremento del 12,8% respecto a 2001. De estos hogares, un 23,8% está formado un solo miembro y el 26,2% está formado por dos miembros, destacando en relación al resto de ámbitos, que no existen diferencias especialmente significativas en los diferentes intervalos en los que se divide esta variable.

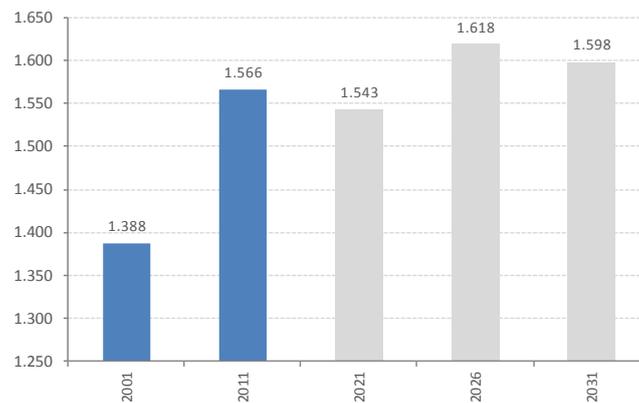
Figura 21. Hogares según nº de miembros

	Teba		Guadalteba		Provincia	
	Hogares	%	Hogares	%	Hogares	%
1 persona	369	23,8%	2.180	23,3%	136.238	22,6%
2 personas	406	26,2%	2.821	30,1%	178.897	29,7%
3 personas	355	22,9%	2.178	23,2%	128.932	21,4%
4 personas	323	20,8%	1.908	20,4%	117.111	19,4%
5 y más personas	99	6,4%	286	3,1%	41.320	6,9%
Total	1.552	100%	9.374	100%	602.499	100%

Fuente: Elaboración propia con datos del Censo de Viviendas del INE

Se estima que la evolución de los hogares en Teba seguirá una tendencia creciente, que corrige la evolución negativa de la población hasta 2031, así se estima que para 2031 este municipio tenga en torno a 1.600 hogares. La dinámica demográfica negativa, en este caso se ve compensada con el aumento del número de hogares unipersonales, lo cual ayuda a que la evolución sea positiva en el caso de los hogares, suponiendo que se van a reproducir los mismos procesos ya observados en otros municipios de estas características en España.

Figura 22. Proyección de hogares, Teba



Fuente: Elaborado por Turismo y Planificación

2.2.3. ANÁLISIS DEL PERFIL DE LOS DEMANDANTES DE VIVIENDAS

INGRESOS FAMILIARES

La dificultad de formar Gobierno que vivimos en el año 2016 impidió la publicación de los Presupuestos Generales del Estado lo que se traduce en una prórroga automáticamente de los del pasado año. De esta forma los valores del IPREM vuelven a ser los mismos que en 2016, es decir, **532,51€** mensuales, según consta en la publicación del Boletín Oficial del Estado Ley 3/2017, de 27 de junio.

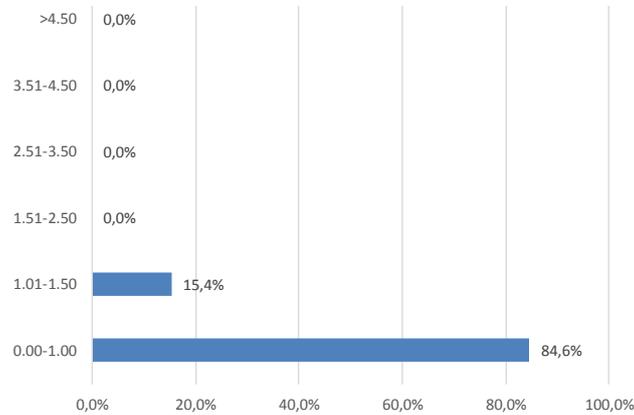
El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples – IPREM – se utiliza como referencia para el acceso a subvenciones y ayudas públicas. Para lo cual se establece habitualmente un límite superior para los ingresos brutos fijado como un determinado número de veces el valor actual del IPREM.

En los registros municipales de demandantes de vivienda protegida de la Web de la Junta de Andalucía, pertenecientes a la Consejería de Fomento y Vivienda, aparecen los rangos del



Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) distribuidos por familia y municipios que, en el caso de Teba, son los siguientes:

Figura 23. % Inscripciones según rangos del Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

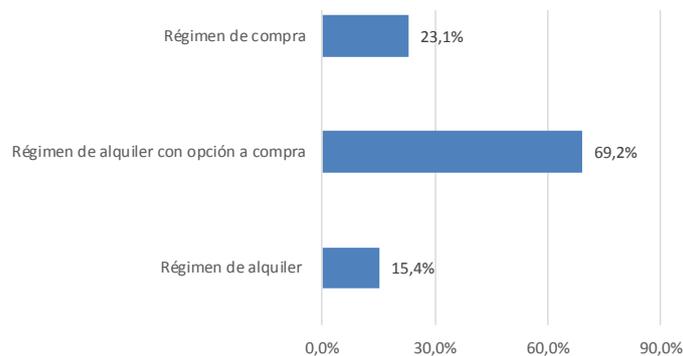
De acuerdo con la información recopilada, que contiene datos de ingresos familiares mensuales netos, se observa como en el registro municipal de demandantes de vivienda pública realizado entre el 1 de enero de 2009 y el 30 de septiembre de 2017, la mayoría de las familias se sitúan en el rango inferior, no existiendo familias demandantes en los cuatro rangos superiores.

DEMANDAS DE VIVIENDAS PROTEGIDA

En relación con los datos obrantes en el **Registro de Demandantes de Vivienda Protegida** de este municipio, extraídos de la Web de la Junta de Andalucía, de la Consejería de Fomento y Vivienda, se ha de indicar que, en dicho registro, constan 13 solicitudes de las cuales todas ellas fueron inscripciones, y que a su vez se encuentran caducadas.

En el mismo registro aparece como alternativa más elegida en cuanto al régimen de acceso a la vivienda, el alquiler con opción a compra.

Figura 24. % Inscripciones por tipo de régimen 2017



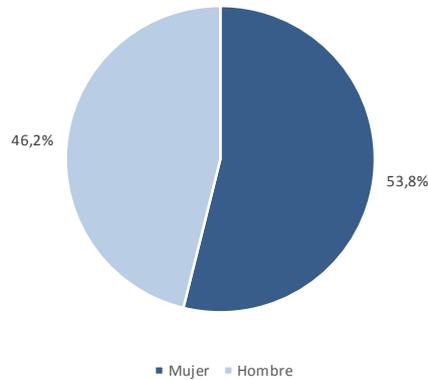
Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

En el caso de Teba, el perfil de los demandantes de vivienda se distribuyen de manera equitativa entre los dos sexos, siendo ligeramente superiores las inscripciones femeninas (53,8%).

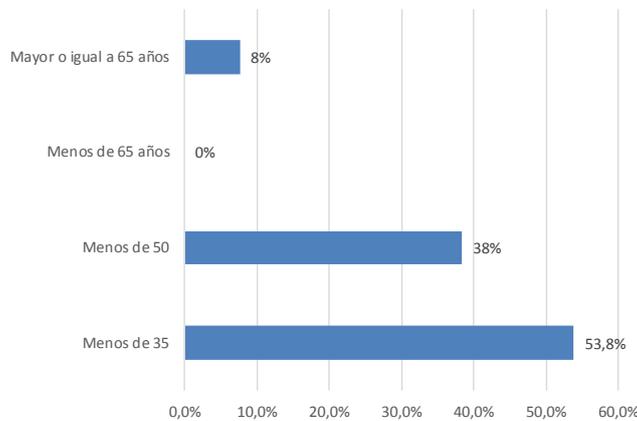
Figura 25. % Inscripciones por sexo 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

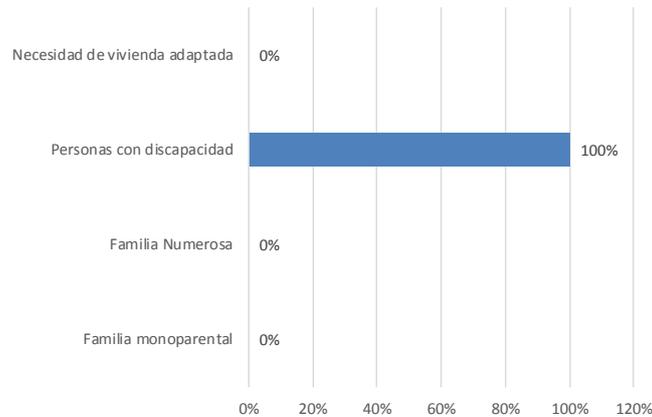
El perfil de solicitudes de demandantes de vivienda protegida según rango de edad se corresponde en su mayoría a personas menores de 35 años, con discapacidad, cuya tipología de vivienda demandada para emanciparse requiere viviendas que prevea una única unidad familiar, en la que la superficie de dicha vivienda supere el mínimo de m² útiles construidos de la VPO.

Figura 26. % Inscripciones por rango de edad, 2017



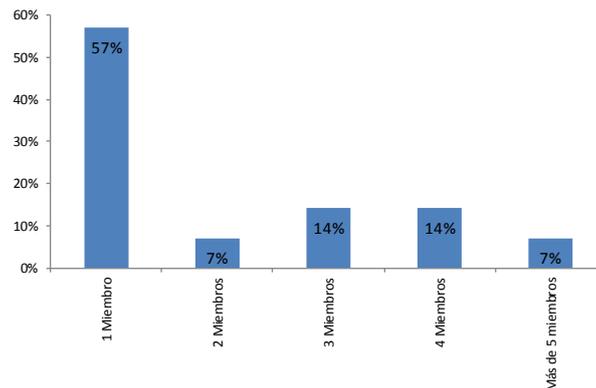
Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

Figura 27. % Inscripciones por composición familiar y accesibilidad, 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

Figura 28. % Inscripciones por tamaño de unidad familiar, 2017



Fuente: Elaboración propia con datos del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida de la Junta de Andalucía

Esta estimación de demandantes se confirma en el análisis poblacional, asociado a los procesos de emancipación por la edad del demandante y las necesidades de cambio de residencia derivadas de los datos proporcionados por asuntos sociales.

2.2.4. SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y PERSONAS Y COLECTIVOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL Y RESIDENCIAL

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

No es fácil conocer con exactitud el número y las circunstancias de las personas que puedan estar experimentando alguna necesidad en relación a la vivienda. Tampoco es fácil obtener una



aproximación estadística ni mediante proyecciones de población. La inexistencia de fuentes estadísticas específicas y suficientemente actualizadas no permite un análisis a nivel municipal.

Sin embargo, es un objetivo conocer aunque sea de manera aproximada cuánta población de Teba podría ser usuaria potencial de políticas relacionadas con la vivienda, ya se trate de vivienda en régimen de propiedad, alquiler, como los alojamientos, pisos tutelados, residencias, etc.

El PMVS de Teba debe determinar y cuantificar a las personas o colectivos en situación o riesgo de exclusión social y residencial y aquéllos que por razones estructurales o coyunturales sufren riesgo de exclusión en el acceso al mercado de la vivienda.

A continuación se analiza, más específicamente, las necesidades y demandas de vivienda relacionada con aquellas personas y colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión social y que deben ser objeto de una atención especial.

Para ello sea seguido la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial.

Dentro de estos colectivos se encuentran las personas jóvenes menores de 35 años, las mayores de 65 años, las personas con discapacidad, personas en situación de dependencia, las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre, las familias monoparentales, las unidades familiares con menores a su cargo, las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares, las víctimas de la violencia de género, las personas emigrantes retornadas, las personas inmigrantes en situación de exclusión social, las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional, así como las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas, las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social, las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza y las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

Asimismo, la víctima de un acto terrorista que sufra gran invalidez, paraplejía y tetraplejía será destinataria preferente de las ayudas establecidas en los distintos programas de rehabilitación reguladas en el presente Plan.

Estas personas y colectivas se analizan en base a:

- Situación laboral
- Ingresos familiares
- Situación o riesgo de exclusión social

Según datos proporcionados por los Servicios Sociales Comunitarios, dependiente de la Diputación de Málaga y el Ayuntamiento de Teba, la situación de las personas con riesgo de exclusión social en el municipio se resume en la siguiente tabla:



COLECTIVOS QUE PRESENTAN MAYORES PROBLEMAS DE VULNERABILIDAD O EXCLUSIÓN			
CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍAS	DATOS APORTADOS POR EL AYUNTAMIENTO
SIN TECHO	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan un albergue nocturno	No se tiene constancia
SIN VIVIENDA	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	No se tiene constancia
VIVIENDA INSEGURA	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular	No se puede afirmar que en el municipio existan familias viviendo en alojamiento inseguro sin título legal. Igualmente se tiene conocimiento de las dificultades de al menos 4 familias para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio, no pudiendo especificarse la situación actual de las mismas, respecto al riesgo o amenaza de desahucio, sabiendo que en algún caso se han conseguido moratoria para el pago de dicha hipoteca durante algunos años.
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*	
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato	NO se tiene conocimiento de inseguridad por violencia en el ámbito familiar
VIVIENDA INADECUADA	Personas viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	NO Se tiene conocimiento de la existencia de personas viviendo en edificaciones inadecuadas o no convencionales (caseta/corral) reutilizadas para vivir. No se tiene conocimiento de ocupaciones ilegales de vivienda deshabitada. Se tiene conocimiento de al menos 1 viviendas en propiedad con malas condiciones de higiene y habitabilidad por falta de mantenimiento, asociado a problemáticas sociales de incapacidad, soledad y vulnerabilidad.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	SI se tiene conocimiento de al menos 1 viviendas en propiedad con problemas estructurales o constructivos graves, según informe emitido por los servicios técnicos municipales.
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Situación de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar	No se tiene conocimiento de situaciones de hacinamiento
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacidades en viviendas no adaptadas	Se tiene conocimiento de viviendas no adaptadas, aunque no ha sido posible determinar el número exacto de ellas.

Secretaría.
Fdo. Carmeñ Maese Márquez

Según las Bases reguladoras para la concesión de ayudas económicas de los Servicios Sociales Comunitarios de la Diputación de Málaga (BOP nº 69 de 11 de abril de 2017), para ser beneficiario de la ayuda deben ser mayores de edad o menores emancipadas, en nombre propio o como representantes de su unidad de convivencia, que residan y estén empadronadas en cualquiera de los municipios menores de 20.000 habitantes de la provincia de Málaga y que carezcan de medios suficientes para atender sus necesidades básicas.

Se entiende por unidad de convivencia la formada por más de una persona, cuyos miembros, además de convivir en el mismo domicilio, unidos por relación conyugal o análoga, adoptiva o de consanguinidad o afinidad hasta segundo grado.

Requisitos para percibir la ayuda económica:

- o Estar empadronado o residir en el municipio.
- o Ser mayor de edad o menor emancipado.
- o Acredita la condición de mujer víctima de violencia de género, cuando proceda.
- o No disponer de ingresos o recursos económicos mensuales o propios de ayudas económicas a mujeres víctimas de violencia de género superiores a los límites, referidos a 6 meses anteriores a la solicitud:

UCE	UNIDAD DE CONSUMO EQUIVALENTE (UCE)
1 ADULTO	1
SEGUNDO ADULTOS Y SUCEIVOS	0,5
CADA HIJO MENOR	0,3
SITUACIÓN DE MONOPARENTALIDAD	0,6
SITUACIÓN DE DISCAPACIDAD	0,3

TIPO DE UNIDAD FAMILIAR Y LÍMITE DE INGRESOS	UCE	LÍMITE DE INGRESOS		
		MENSUAL	SEMESTRAL	ANUAL
UNA PERSONA	1	532,51 €	3.195,06 €	6.390,12 €
UN ADULTO CON UN HIJO	1,9	1.011,77 €	6.070,62 €	12.141,24 €
UN ADULTO CON 2 HIJOS	2,2	1.171,52 €	7.029,12 €	14.058,24 €
UN ADULTO CON 3 HIJOS	2,5	1.331,28 €	7.987,68 €	15.975,36 €
UN ADULTO CON 4 HIJOS	2,8	1.491,03 €	8.946,18 €	17.892,36 €
UN ADULTO CON 5 HIJOS	3,1	1.650,78 €	9.904,68 €	19.809,36 €
UNA PAREJA DE ADULTOS CON 1 HIJO	1,8	958,52 €	5.751,12 €	11.502,24 €
UNA PAREJA DE ADULTOS CON 2 HIJOS	2,1	1.118,27 €	6.709,62 €	13.419,24 €
UNA PAREJA DE ADULTOS CON 3 HIJOS	2,4	1.278,02 €	7.668,12 €	15.336,24 €
UNA PAREJA DE ADULTOS CON 4 HIJOS	2,7	1.437,78 €	8.626,68 €	17.253,36 €
UNA PAREJA DE ADULTOS CON 5 HIJOS	3	1.597,53 €	9.585,18 €	19.170,36 €
POR CADA HIJO MÁS 0,3 U.C.E.				

Se establecen tres tipos de ayudas económicas, en función de las necesidades planteadas, y de su valoración técnica:

- o Ayudas económicas de apoyo a la convivencia e inserción social.
- o Ayudas económicas para mujeres víctimas de violencia de género.
- o Ayudas económicas familiares.



- o Ayudas para la adecuación funcional de viviendas de personas discapacitadas con movilidad reducida.

Las ayudas a emergencia social de los servicios sociales comunitarios están en capítulo diferente.

AYUDAS ECONÓMICAS DE APOYO A LA CONVIVENCIA E INSERCIÓN SOCIAL.

Son prestaciones económicas temporales dirigidas a mejorar la convivencia, apoyar la inserción y prevenir la marginación social de personas, familias o unidades de convivencia en situación de riesgo social. Complementan las intervenciones técnicas de los servicios sociales comunitarios. Los conceptos de ayuda son:

- o Cobertura de necesidades básicas de los miembros de la unidad familiar: alimentación, limpieza, vestido, calzado, higiene personal y farmacia. Tiene un importe máximo de 600€ por cada miembro, sin que pueda superar los 1.800€.
- o Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda. Pequeñas reparaciones de menor cuantía, pintura y aislamiento, enseres domésticos. La cuantía no podrá superar los 1000€/año.
- o Apoyo al alquiler de vivienda que eviten la desestructuración de la situación personal o de convivencia. La cuantía no podrá superar los 400€. Si es por un periodo de 2 meses la cuantía no podrá superar los 800€/año.
- o Atención y cuidados para la salud. La cuantía no podrá superar los 1000€/año.
- o Ayuda escolar. La cuantía no podrá superar los 100€/año y menor.
- o Suministros mínimos vitales. La cuantía no podrá superar los 600€/año.
- o Necesidad sobrevenida y debidamente acreditada. La cuantía no podrá superar los 600€/año.

AYUDAS ECONÓMICAS PARA MUJERES VÍCTIMAS DE VIOLENCIA DE GÉNERO.

Son ayudas económicas destinadas al apoyo de mujeres víctimas de violencia de género, dirigidas a la cobertura de necesidades básicas de ellas y sus hijos.

AYUDAS ECONÓMICAS FAMILIARES.

Son prestaciones complementarias, de carácter temporal, dinerarias o en especie, que se conceden a las familias para la atención a sus necesidades básicas de los y las menores a su cargo cuando carecen de recursos económicos suficientes para ello y van dirigidas a la prevención, reducción o supresión de factores que generen situaciones de dificultad o riesgo social para los y las menores con el fin de favorecer su permanencia e integración en el entorno familiar y social. Esta ayuda se enmarca en el Convenio anual entre la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales y la Diputación de Málaga. Los conceptos de ayudas son:

- o Necesidades básicas de los menores: alimentos, ropa, calzado, aseo, higiene doméstica, leche maternizada y medicamentos.
- o Otras necesidades: pañales, material escolar no financiado.

Los criterios de valoración de las ayudas económicas de los servicios sociales comunitarios son:

1. SITUACIÓN ECONÓMICA

RENDA FAMILIAR	BAREMO
SIN INGRESOS/ INGRESOS HASTA EL 25% DEL LÍMITE ESTABLECIDO	10 PUNTOS
INGRESOS HASTA EL 50% DEL LÍMITE ESTABLECIDO	8 PUNTOS
INGRESOS HASTA EL 75% DEL LÍMITE ESTABLECIDO	6 PUNTOS
INGRESOS HASTA EL 100% DEL LÍMITE ESTABLECIDO	4 PUNTOS

2. SITUACIÓN SOCIAL

SITUACIONES SOCIALES A VALORAR	BAREMO
PERSONAS Y/O UNIDADES DE CONVIVENCIA EN TRATAMIENTO POR LOS EQUIPOS DE SSSCC	1 PUNTO
UNIDADES DE CONVIVENCIA MONOPARENTALES	1 PUNTO
UNIDADES DE CONVIVENCIA CON 1 MIEMBRO ADULTO EN SITUACIÓN DE PARADO DE LARGA DURACIÓN (MÁS DE UN AÑO)	1 PUNTO
PARADOS DE LARGA DURACIÓN MAYORES DE 45 AÑOS (MÁS DE UN AÑO)	1 PUNTO
PERSONAS CON MINUSVALÍA MAYOR DE 35% RECONOCIDA* O VALORADAS COMO PERSONAS DEPENDIENTES	1 PUNTO

Estos criterios de valoración ofrecen datos de la situación social del beneficiario de la ayuda y permite extraer datos sobre el número de personas y familias que se encuentran en riesgo de exclusión social y residencial.

Los servicios sociales que prestan atención en el municipio pertenecen a la zona de trabajo social (ZTS) "Norte Guadalteba" cuyo centro está en el municipio de Ardales. El número de personas que se aproxima al servicio o que son derivadas de otros sistemas supone un indicador cuantitativo aproximado de la población que se encuentra en riesgo o de emergencia habitacional. Según la información aportada desde este centro, con carácter de cifras aproximadas, se trabajó según los siguientes datos:

2016

SERVICIO	USUARIOS (con repetición)	INTERVENCIONES	HORAS DE INTERVENCIÓN/AÑO
Información y asesoramiento	1.168 (con repetición)	631	
Ayuda a domicilio	66		28.272
Atención a la Dependencia	65	259	
Convivencia y reinserción	0	0	0
Ayudas económicas complementarias	0		
Ayudas económicas familiares	0		
Ayudas a nacimientos	10		

Analizados los datos correspondientes a las ayudas concedidas en **2016** se puede concluir que, al menos 65 personas necesitan de ayuda a la dependencia.

2017

SERVICIO	USUARIOS	INTERVENCIONES	HORAS DE INTERVENCIÓN/AÑO
Información y asesoramiento	1.433 (con repetición)	814	
Ayuda a domicilio	78		33.324
Atención a la Dependencia	80	247	
Convivencia y reinserción	4	5 adultos 5 menores	
Ayudas económicas complementarias	2		
Ayudas económicas familiares	13		
Ayudas a nacimientos	0		

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

SECRETARÍA
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA

SEXO del solicitante 1:hombre 2: mujer	NACIONALIDAD	Nº Personas Unidad Familiar	CONCEPTO de Ayuda
2	ESPAÑOLA	5	Necesidades básicas de la unidad familiar Apoyo al alquiler
2	ESPAÑOLA	1	Necesidades básicas de la unidad familiar Habitabilidad y acondicionamiento de vivienda Atención y cuidados para la salud
1	ESPAÑOLA	3	Atención y cuidados para la salud

Analizados los datos correspondientes a las ayudas concedidas en **2017** se puede concluir que, al menos 10 personas del municipio, correspondiente a 4 familias se encuentra en riesgo de exclusión social, por lo que tienen dificultades para asumir los gastos de su vivienda. De los 3 solicitantes de ayuda, 2 son mujeres. El número de miembros de la familia oscila entre 5 y 3 personas, viviendo 1 solicitante solo. 1 familia necesita el acondicionamiento de su vivienda para garantizar las condiciones mínimas de habitabilidad.

Al ser datos protegidos, se desconoce si los solicitantes de ayuda son los mismos que los que la efectuaron en el año 2016.

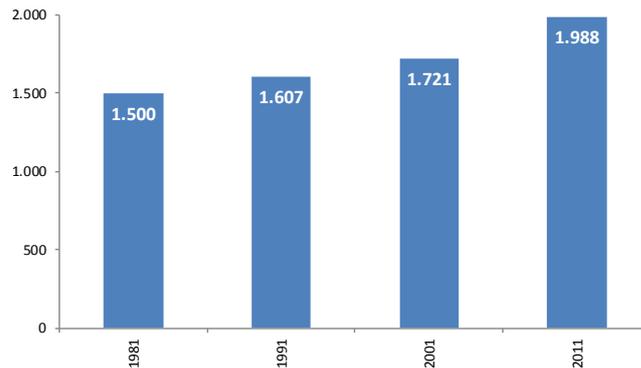
Junto a los dispositivos públicos de atención social, cuyo apoyo a las familias incide en muchos casos sobre la vivienda de forma directa o indirecta, se ha de mencionar también los recursos privados sin ánimo de lucro, gestionados por organizaciones de la sociedad civil con una orientación social y/o política.

2.3. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO

2.3.1. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El total de viviendas existentes en Teba, según los datos recogidos del Censo de Población y Viviendas de 2011 (INE), es de 1.988.

Figura 29. Evolución de las viviendas totales

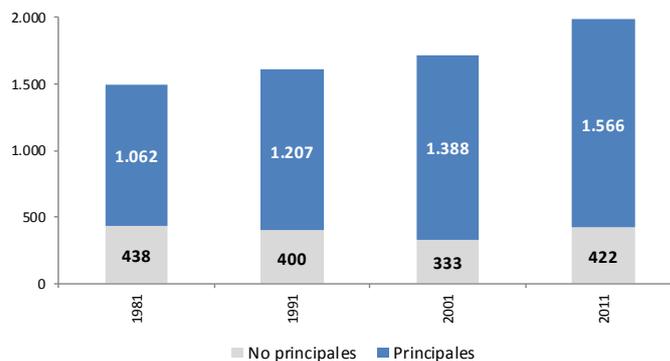


Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de población y viviendas. INE

De este total, la mayor parte corresponden al tipo de viviendas principales con un 78,8%, mientras que el 21,2% restante corresponde a las no principales. En dicha evolución observamos una línea ascendente de viviendas en el municipio. En 30 años, es decir, desde 1981 a 2011, fueron un total de 488 nuevas viviendas construidas.

Si comparamos estos datos con la comarca de Guadalteba vemos que el escenario es similar, ya que las viviendas principales también son mayoría (76,5%), al igual que en el conjunto de la provincia, donde representan el 67,6%.

Figura 30. Evolución de las viviendas totales



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

Estableciendo una comparativa con el Censo de 2001, se comprueba que la variación total de viviendas familiares es positiva (+15,5%), sobre todo en el caso de las viviendas no principales, donde el crecimiento es de un +26,7%, por un +12,8% en el caso de las viviendas principales.

Por su parte, en la comarca de Guadalteba las viviendas principales han experimentado un crecimiento mayor, concretamente del 16,5%, y en la provincia de Málaga un 39,5%.

VIVIENDAS PRINCIPALES Y NO PRINCIPALES

De las 1.988 viviendas censadas en el **año 2011** en el municipio de Teba, se detectan que 422 no son principales (un 21,2% del total de viviendas del municipio), de las cuales 210 se encuentran vacías mientras que 212 son viviendas de segunda residencia, presentando por tanto una cuota similar (10,6% en cada caso).

Figura 31. Evolución de las viviendas principales y no principales

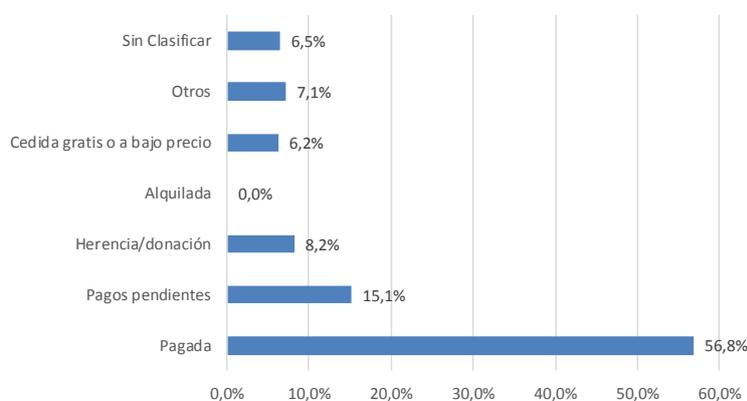
Tipos de viviendas	1981	%	1991	%	2001	%	2011	%
Principal	1.062	70,8%	1.207	75,1%	1.388	80,7%	1.566	78,8%
No Principal (*)	438	29,2%	400	24,9%	333	19,3%	422	21,2%
Segunda residencia	39	2,6%	175	10,89%	9	0,52%	212	10,65%
Vacías	399	26,6%	225	14,00%	318	18,48%	210	10,58%
Otras	-	0,0%	-	0,00%	6	0,35%	n.d.	0,00%
Total	1.500	100%	1.607	100%	1.721	100%	1.988	100%

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

SEGÚN RÉGIMEN DE TENENCIA

Según los datos del Censo de Población de 2011, el 56,8% de las viviendas familiares de Teba están pagadas, mientras que el 15,1% tiene aún pagos pendientes.

Figura 32. Viviendas según régimen de tenencia



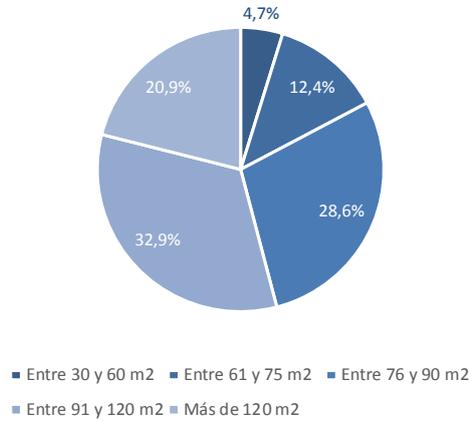
Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS Y NÚMERO DE HABITACIONES

Según datos del SIMA, la franja más representativa de la superficie de viviendas es de entre 91 y 120 m², que agrupa a la tercera parte del total, seguida por las viviendas entre 76 y 90 m² (28,6%). El resto de los grupos quedan con cuotas inferiores, mientras que la superficie media de las viviendas es de 116,86 m².

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

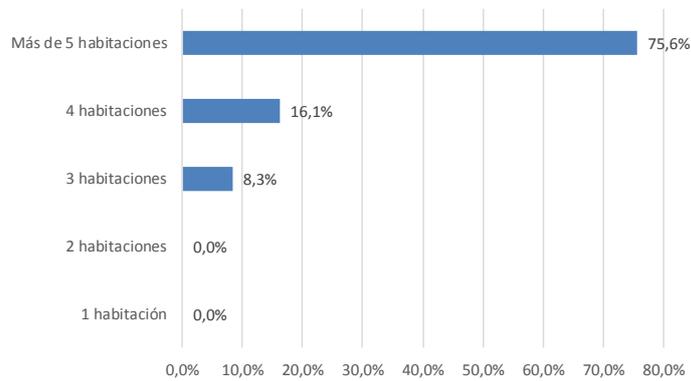
Figura 33. Viviendas según metros cuadrados



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

Por otro lado, el 75,6% viviendas en Teba tienen más de 5 habitaciones, cuota superior a la observada tanto en la comarca de Guadalteba (74,4%) como en el promedio de la provincia (59,6%).

Figura 34. Viviendas según número de habitaciones



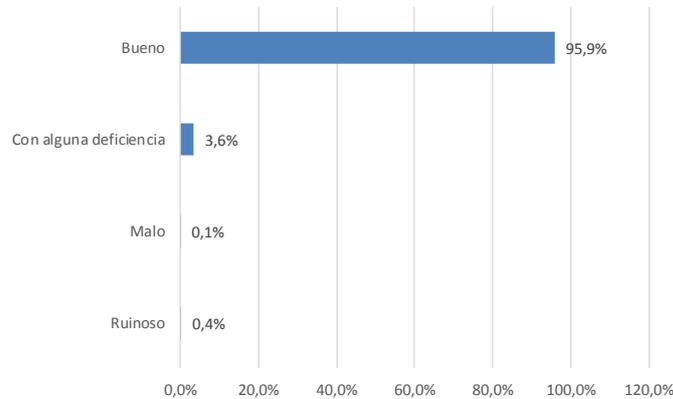
Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

ESTADO DE CONSERVACIÓN. GRADO DE OBSOLESCENCIA TIPOLOGÍA

En cuanto al grado de obsolescencia podemos destacar que el 95,9% de los edificios se encuentran en buen estado. Tan sólo un 3,6% de los mismos tienen alguna deficiencia mientras que en este caso, mientras que el 0,1% del total se encuentran en mal estado. Igualmente, el 0,4% son edificios en estado ruinoso (son concretamente seis edificios).

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

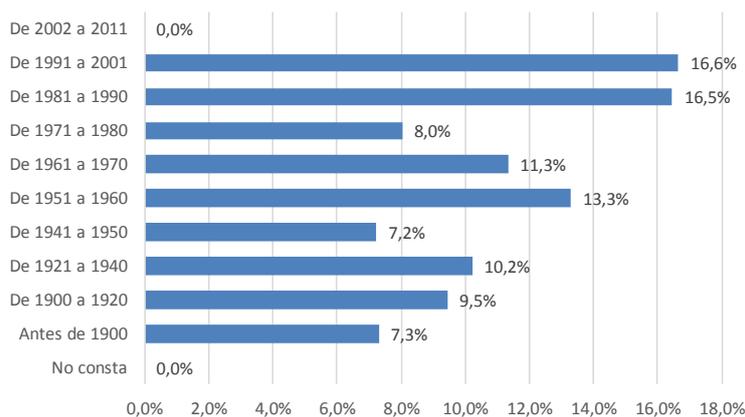
Figura 35. Grado de obsolescencia de los edificios



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

Respecto a la antigüedad de las viviendas en Teba, la mayor parte de las ellas se han construido entre 1991 y 2001 (16,6%) seguida de la década anterior, 1981-1990 (16,5%). Además, en este caso el 47,5% de las viviendas se construyeron antes de 1960.

Figura 36. Viviendas familiares según antigüedad



Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

EDIFICACIONES EN ESTADO RUINOSO.

De los edificios destinados principalmente a vivienda en Teba, existen seis en estado ruinoso, según la información que proporciona el Censo de Población y Viviendas del INE en 2011.

ACCESIBILIDAD DE LOS HOGARES.

Los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE indican que solamente el 2,1% de los edificios disponen de accesibilidad, con un porcentaje inferior tanto respecto de la media de la comarca como de la provincia, por lo que se concluye que existen carencias en este sentido en Teba. Además, la cuota de edificios que disponen de ascensor es solamente del 0,2%, en este caso inferior al promedio provincial.

Figura 37. % de inmuebles accesibles o con ascensor

Otros indicadores	Teba	Guadalteba	Provincia
% de edificios construidos después de 2001	5,5	12,3	13,4
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	2,1	5,3	46,5
% de edificios que disponen de ascensor	0,2	..	6,8

(*) % de edificios de más de tres plantas con ascensor

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

INSTALACIONES Y SERVICIOS

En lo que al equipamiento del hogar se refiere, en base a los datos del Censo de Población y Viviendas del año 2011 del INE, se puede afirmar que el 21,5% de las viviendas principales dispone de calefacción (dato inferior a los promedios comarcal y provincial) y el 29% disponen de acceso a Internet.

Figura 38. Otros indicadores

Otros indicadores	Teba	Guadalteba	Provincia
% de edificios que disponen de garaje	16,1	..	29,4
% de viviendas principales que disponen de calefacción	21,5	21,6	25,6
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	29,0	38,4	58,2

Fuente: Elaboración Propia a partir datos Censo Población y Viviendas, INE

VIVIENDAS PROPIEDAD MUNICIPAL EXISTENTE

En el municipio de Teba existen viviendas de protección pública de titularidad municipal. El Ayuntamiento es titular de los siguientes solares:

VIVIENDAS

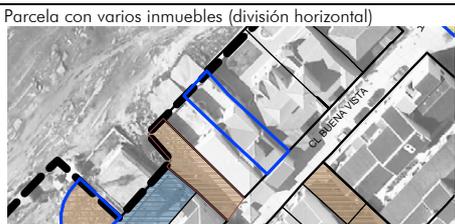
REF. CATASTRAL	CALLE	SUPERFICIE m ²	
9554208UF2995S0001IA	CUESTA DE LOS FRAILES 17	113	
9252903UF2995S	CL PEPIN LORA 8	5.646	Parcela con varios inmuebles (división horizontal) 14 VIV. 

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

REF. CATASTRAL	CALLE	SUPERFICIE m ²	
9349258UF2994N0001UO	CL SAN FRANCISCO 50	284	
9349226UF2994N0001UO	CL NUEVA 5	1.015	
9349228UF2994N	CL NUEVA 1	539	Parcela con varios inmuebles (división horizontal) 42 VIV. 
9151204UF2995S	CL BUENAVISTA 21	234	Parcela con varios inmuebles (división horizontal) 
88471 88472			UE-1: 10 VIVIENDAS 

SUELO

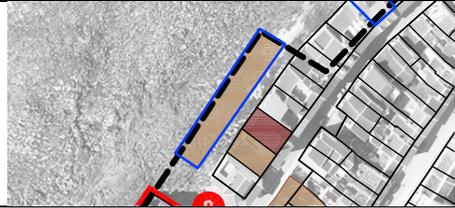
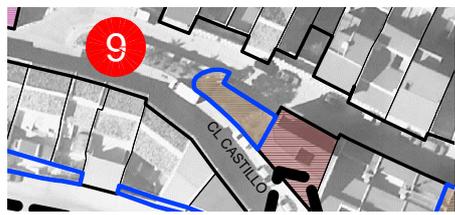
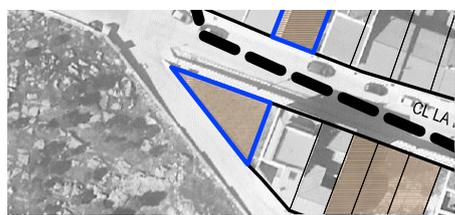
REF. CATASTRAL	CALLE	SUPERFICIE m ²	
9353801UF2995S0001EA	CL ANTONIO MACHADO	865	

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

REF. CATASTRAL	CALLE	SUPERFICIE m ²	
9454701UF2995S0001LA	CL BLAS INFANTE	465	
9553603UF2995S0001BA	CL PABLO PICASSO	304	
			UE-9 
9547701UF2994N0001FO	UE-10 POZUELAS-FORTALEZA 2	80	
9547705UF2994N0001RO	UE-10 POZUELAS-FORTALEZA 10	154	
9547101UF2994N0001DO	CL FORTALEZA	111	

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

REF. CATASTRAL	CALLE	SUPERFICIE m ²	
88473 89466 89468 89457 89459 89440	UE-1		UE-1: 54 PARCELAS 

VIVIENDAS PROTEGIDAS POR LA JUNTA DE ANDALUCÍA

Respecto de los datos proporcionados por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía, las actuaciones en vivienda dentro del Programa de Rehabilitación Autonómica de la Junta de Andalucía son las siguientes:

Clave	Matricula	Barriada	Viviendas	Amortizadas	Régimen	Año	Transferencia	Fecha
MA-83/150	MA-0911		50		Arrendamiento		Dc 210/99	40120
MA-94/030-V	MA-7170-AY		24		Arrendamiento			

Las características específicas de las viviendas construidas con la calificación de protección pública son las siguientes:

EXPEDIENTE	LOCALIZACION	Nº-VIV	FECHA-CAL-DEF	FIN-PROTECCION	ESTADO
MA-VS-25/63	San Joaquín y Purísima Concepción	13	03-mar-65	03-mar-85	LIBRE
29-1-0174/84	Calle Nueva	1	01-sep-86	01-sep-16	LIBRE
29-1-0510/86	Camorrillo	18	06-abr-89	06-abr-19	PROTEGIDA
29-1-0027/91	Trasera a Calle Sevilla	30	25-jun-93	25-jun-23	PROTEGIDA
29-PO-G-00-0019/04	Calle Emigrantes	10	31-oct-07	31-oct-37	PROTEGIDA

SITUACIONES ANÓMALAS DE USO: HACINAMIENTO, OCUPACIÓN ILEGAL,...

Dentro de las situaciones anómalas de uso de una vivienda se han considerado las siguientes: ocupación ilegal (tanto en viviendas de titularidad pública como privada), hacinamiento, y viviendas prefabricadas. También son situaciones anómalas de uso la deshabitación, así como los alquileres de corta duración para uso turístico.

Desde el Ayuntamiento y Servicios Sociales no se tiene constancia de situaciones anómalas de uso.



VIVIENDAS DESHABITADAS

Partiendo del conocimiento y análisis previo de los datos relativos a vivienda, se procede ahora a concretar para su núcleo urbano la estimación de las viviendas deshabitadas existentes.

De acuerdo a lo recogido en la Ley 4/2013, de 1 octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, y con el objeto de evitar la existencia de viviendas desocupadas, principal indicador del incumplimiento de la finalidad y función social de la vivienda, se ha procedido al estudio de la misma, teniendo en cuenta los indicadores recogidos en los artículos 25 y 26 de la Ley para la consideración de una vivienda deshabitada. Entre otros destacamos los siguientes:

- a) Los datos del padrón de habitantes y de otros registros públicos de residentes u ocupantes.
- b) Consumos anormalmente bajos o carencia de los suministros de agua, gas y electricidad, de conformidad con lo dispuesto en la citada Ley 4/2013, de 1 de octubre.
- c) Conocimiento por parte del ente municipal de esta situación de falta de ocupación por constar otros indicadores, tales como estado de la vivienda, recepción de correo y notificaciones habituales en otros lugares, declaraciones o actos propios de la persona titular de la vivienda o declaraciones de los titulares de la vecindad.

Según datos aportados por el Ayuntamiento, la vivienda deshabitada del municipio se concentra fundamentalmente en la parte más antigua del núcleo urbano, habiéndose contabilizado unas **158**, ubicadas en el núcleo principal, sin que se haya podido determinar, cuáles de ellas son de segunda residencia y cuáles podrían estar disponibles para las actuaciones propuestas en el presente Plan. Aproximadamente, la mitad de las viviendas deshabitadas, debido a su antigüedad y falta de mantenimiento, presentan muy mal estado de la edificación para ser ocupadas. En los núcleos de Molino Lucero y Torrox, existen, al menos 5 viviendas deshabitadas.

Aunque existen un número importante de viviendas vacías y de segunda residencia, un número importante se mantienen aparentemente en buen estado de conservación, aunque debido a su abandono tienen peligro de sufrir un acelerado proceso de deterioro. No obstante, bien es cierto que dada la antigüedad del parque de viviendas del núcleo urbano, muchas de ellas presentan déficits o inadecuación de instalaciones, problemas accesibilidad, etc que los convierten en objetivos para la rehabilitación.

2.3.1. IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN.

De conformidad con el artículo 155 de la LOUA, los propietarios de vivienda tienen el deber de mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo. Para la detección e inspección de las viviendas que no reúnan las condiciones mínimas de habitabilidad es necesario evaluar los siguientes aspectos:

- a) Características de estos ámbitos urbanos de localización.
- b) Tipologías residenciales.
- c) Condiciones de las edificaciones.
- d) Regímenes de tenencia.
- e) Características socioeconómicas de la población residente.
- f) Necesidades de intervención y propuestas de priorización de posibles intervenciones.

Las situaciones de desorden y descontrol urbanístico generan dinámicas que originan deficiencias de habitabilidad en los entornos urbanos. Esta falta de habitabilidad origina disfunciones en la



gestión social del hábitat y por tanto problemas en la vivienda que repercuten directamente en los grupos sociales que las habitan. La complejidad de los factores que motivan el abandono de viviendas y promociones enteras (incapacidad económica de compradores, lanzamientos, propiedades de entidades financieras...) ocasiona la incapacidad en la gestión municipal de los servicios y mantenimiento urbano.

En Teba no se han detectado problemas que originen un descontrol urbanístico. No obstante, debido a la antigüedad de muchas edificaciones y a su estado de abandono, son necesarias actuaciones de rehabilitación.

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.

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

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

Las inadecuaciones más habituales que estas viviendas no adaptadas presentan son fundamentalmente tres:

a) Eficiencia energética. La envolvente de los edificios no suele cumplir con las resistencias térmicas exigidas para la zona, ni éstas suelen tener sistemas de generación de agua caliente sanitaria provenientes de energías renovables en el porcentaje exigido. Los equipos de climatización tampoco suelen adaptarse a las exigencias del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios.

b) Salubridad. Las protecciones frente a la humedad de las mismas suelen tener deficiencias, a menudo por filtraciones por capilaridad. Las condiciones de renovación de aire tampoco se adecúan a las exigencias existentes. Sin embargo, las dotaciones en cuanto a abastecimiento de agua y saneamiento suelen ser suficientes.

c) Accesibilidad: Si bien la mayoría de las viviendas sólo tiene dos plantas (baja + 1) A menudo las características de las escaleras para el acceso a la planta alta no cumplen las especificaciones que debieran tener (limitaciones de dimensiones de huella y tabica y relación entre ellas). Todo ello sin contar con la inexistencia de ascensores en estos casos.

La mayoría de las viviendas del municipio usadas como vivienda habitual presentan un buen estado de conservación, independientemente de las características de las mismas. Las viviendas que suelen presentar mayor deterioro son las inhabitadas. Otro motivo es que las familias con

escasos recursos económicos no pueden hacer frente del mantenimiento de sus viviendas y se produce un progresivo deterioro de las mismas.

Con respecto a la vulnerabilidad urbana, no se detectan áreas especialmente vulnerables entre los procesos emergentes de riesgo de exclusión social y económica. Existen una serie de ámbitos algo degradados, con viviendas en mal estado, donde es necesario hacer algún tipo de intervención de rehabilitación urbana de renovación integral. Esta zona se ubica entre calle Carrera, calle Terceros y calle Alta.



ESTADO DE CONSERVACIÓN. GRADO DE OBSOLESCENCIA. TIPOLOGÍA

Se realiza un trabajo de campo partiendo de los planos de información del documento de Avance del Plan General de Ordenación Urbana de Teba en tramitación. La información relativa a viviendas en ruina o mal estado recogida en esos planos, ha sido cotejada con los servicios municipales. El número de viviendas en mal estado o estado ruinoso según el trabajo de campo es el que se representa en los planos de información.

Hemos visto que, en cuanto al grado de obsolescencia, podemos destacar que el 95,9% de los edificios se encuentran en buen estado. Tan sólo un 3,6% de los mismos tienen alguna deficiencia mientras que en este caso, mientras que el 0,1% del total se encuentran en mal estado. Igualmente, el 0,4% son edificios en estado ruinoso. Según datos de Catastro al menos once edificios se encuentran en estado ruinoso por considerar que no cumplen las condiciones mínimas de habitabilidad. En estos casos no se considera una rehabilitación como medida para mejorar su estado, por medidas de seguridad el procedimiento más acertado sería la demolición.

En lo que respecta al **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**, el Ayuntamiento nos informa que **no se encuentra constituido** aún dicho registro, por lo que resulta imposible facilitar dato alguno al respecto. Tampoco se ha accedido a los datos de expedientes de ruina.

El Ayuntamiento establece que hará un Catálogo donde irá incorporando los datos de solares y edificaciones ruinosas. Este catálogo servirá de base para la futura redacción de una ordenanza municipal que regule el Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Con un estado malo de conservación se identifican unos **17 inmuebles**. Éstos se caracterizan de manera generalizada por la falta de mantenimiento en fachadas y sus elementos, mala conservación de pintura principalmente, lo que puede ocasionar problemas de humedades y

filtraciones. No obstante, no se ha accedido al interior de las edificaciones, por lo que no se puede valorar su estado, así como las necesidades de intervención que presentan.

Teniendo en cuenta la falta de mantenimiento general del inmueble debido principalmente al importante abandono al que se ven afectadas, mayoritariamente por ser viviendas desocupadas o que lo han estado durante un gran periodo de tiempo y sobre las que sería conveniente proceder a realizar rehabilitación integral para evitar el continuo deterioro pasando a un estado ruinoso.



DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA



C/ Del Rey nº 23 Vivienda en mal estado



C/ Terceros nº 33 Ruina.



C/ San Grande nº 35, Vivienda deshabitada



C/ Rosario nº 15 Vivienda en mal estado



C/ Nueva nº 22 Vivienda a rehabilitar



C/ Doctor Díaz Perandres nº 1, Edificio de viviendas, baja+3 sin terminar desde hace años

Secretaría.
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maesa Márquez



C/ Pozo nº 5 vivienda en mal estado



C/ San Joaquín nº 3, vivienda en mal estado



C/ Inmaculada Concepción nº 14, vivienda en mal estado



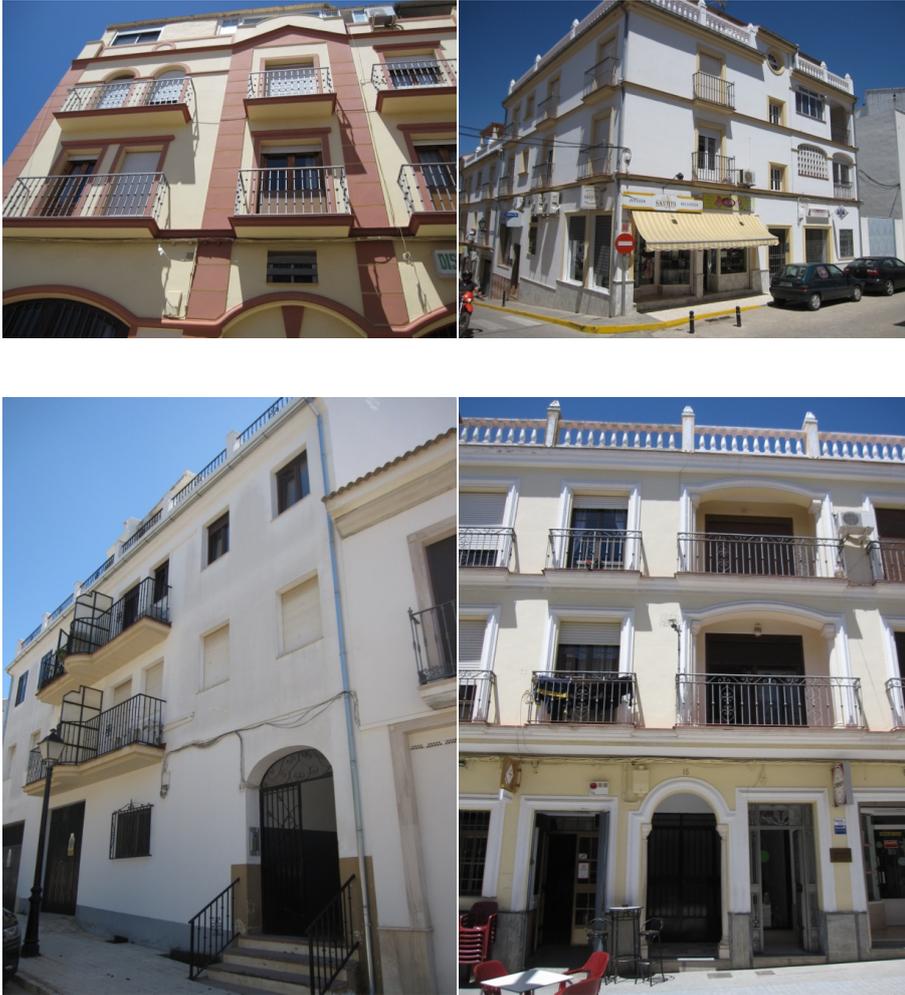
C/ Del Carmen nº 39, vivienda en mal estado

La mayoría de las viviendas que se encuentran en un mal estado son consecuencia de la falta de dedicación en adecuarlas principalmente por varios motivos, porque sus moradores tienen escasos recursos económicos y se encuentran en una situación de riesgo de exclusión social, porque se tratan de viviendas de las que no tienen plena propiedad o dominio de las mismas, o por abandono, al no habitar en ellas.

Con necesidades de rehabilitación funcional podemos destacar los siguientes inmuebles:

UBICACIÓN	ALTURA	ASCENSOR	RAMPA	ESCALONES
C/ Sevilla nº 1 (7 viviendas)	B+3	No		1
C/ La Paz nº 10 (3 viviendas)	B+3	No		1
C/ San Grande nº 6	B+3	No		1
C/ Nueva nº 1 (6 viviendas)	B+3	No		1
C/ San Francisco nº 29 (6 viviendas)	B+3	No		2
C/ San Francisco nº 15 (6 viviendas)	B+3	No		1

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maesa Márquez



INFRAVIVIENDA

Considerando las disposiciones en materia de rehabilitación recogidas en el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se denomina infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias (artículo 61):

- a) Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.

- b) Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

Según el concepto de infravivienda recogido en el artículo 61 del Decreto 141/2016, de 2 de agosto, y en base a los datos aportados por los servicios municipales del Ayuntamiento de Teba, en el núcleo urbano se han detectado dos edificaciones consideradas como infraviviendas por presentar deficiencias de diversa índole, aunque se continuará recabando información al respecto.



REFERENCIA CATASTRAL	DIRECCIÓN	USO	SUP. CONSTRUIDA (m2)	AÑO
9349226UF2994N0001UO	CL NUEVA 5	Residencial	1.015	1968
9251102UF2995S	CL POETA MIGUEL HERNÁNDEZ	Residencial		1958



VIVIENDAS REHABILITADAS

Según la información facilitada por la Delegación Provincial de la Consejería de Fomento y Vivienda, las viviendas que han realizado algún proceso de rehabilitación son las siguientes:

Municipio	REHABILITACIÓN AUTONÓMICA						total RA
	2008	2009	2010	2012	2013-2014	2014-2016	
TEBA	19	0	20	0	10	40	49

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

2.4. ANÁLISIS DE LA OFERTA DE VIVIENDA

En el presente apartado se incorpora una síntesis de los aspectos más relevantes del comportamiento de la oferta en el mercado de vivienda del municipio.

En Teba, al igual que en toda la provincia, el mercado inmobiliario tras el estancamiento de los últimos años motivado por la crisis económica, el desempleo y la falta de financiación para los potenciales compradores de vivienda, ha motivado una baja de los precios de la oferta tanto de compra como alquiler.

2.4.1. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE LA VIVIENDA LIBRE

Para estudiar el precio medio de la vivienda de alquiler y venta en el municipio de Teba, se han estudiado varios portales inmobiliarios: como nestoria.es, casa.trovit.es, pisos.com, idealista.com, milanuncios.com, nuroa.es y fotocasa.es.

<https://www.nestoria.es/>

VIVIENDAS EN VENTAS				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
Centro	Adosada	173	54950	318
c/ Carrera	Pareada	48	31500	656
c/ Carrera	Pareada	234	125000	534
c/ Rosario, 13	Adosada	85	39000	459
c/ Albarrada	Adosada	96	55000	573
c/ Rey	Adosada	70	21500	307
c/ Nueva	Piso	70	67500	964
c/ Santiago	Adosada	82	52000	634
c/ Moral	Adosada	186	44000	237
c/ Terceros, 11	Adosada	110	59000	536
c/ Paz, 9	Piso	114	65000	570
c/ Rey	Adosada	80	23000	288
Precio medio				506,33

No existen viviendas en alquiler.

<https://casas.trovit.es/>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Carrera	Pareada	48	31500	656
c/ Rey	Adosada	80	23000	288
c/ Paz, 9	Piso	114	65000	570
c/ Moral	Adosada	186	44000	237
c/ Rey	Adosada	70	21500	307
c/ Rosario, 13	Adosada	85	39000	459
c/ Nueva	Piso	70	67500	964
Precio medio				497,25

No existen ofertas de viviendas en alquiler.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

<https://www.pisos.com/>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Carrera	Pareada	48	31500	656
c/ Federico García Lorca, 37	Adosada	95	88000	926
Av. Primero de Mayo, 33	Adosada	150	90000	600
Precio medio				727,52

No existen ofertas de viviendas en alquiler.

<https://www.idealista.com/>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
c/ Carrera	Pareada	234	125000	534
c/ Rosario, 13	Adosada	85	39000	459
c/ Albarrada	Adosada	96	55000	573
c/ Rey	Adosada	70	21500	307
c/ Nueva	Piso	70	67500	964
c/ Santiago	Adosada	82	52000	634
c/ Moral	Adosada	186	44000	237
c/ Terceros, 11	Adosada	110	59000	536
Av. Primero de Mayo, 33	Adosada	120	90000	750
c/ Pozo	Piso	73	77570	1063
c/ Grande, 29	Pareada	138	70500	511
c/ Grande, 77	Adosada	100	67000	670
c/ Pozo	Piso	59	66228	1123
c/ Pozo	Piso	58	60305	1040
c/ Rey	Adosada	80	23000	288
c/ Moral	Adosada	150	97000	647
Precio medio				645,89

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Grande	Independiente	250	648	2,59
Precio medio				2,59

<https://www.milanuncios.com>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ Paz, 9	Piso	114	65000	570
c/ Cádiz	Adosada	48	31500	656
Precio medio				613,21

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

VIVIENDAS EN ALQUILER				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP	€/m ²
c/ García Lorca	Adosada	95	450	4,74
Precio medio				4,74

<https://www.nuroa.es>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
c/ Grande, 29	Pareada	138	70500	511
c/ Santiago	Adosada	82	52000	634
Centro	Adosada	115	45000	391
c/ Paz, 9	Piso	114	65000	570
c/ Pozo	Piso	59	66228	1123
c/ Pozo	Piso	58	60305	1040
c/ Albarrada	Adosada	96	55000	573
c/ Terceros, 11	Adosada	110	59000	536
Precio medio				672,25

No existen ofertas de viviendas de alquiler.

<https://www.fotocasa.es>

VIVIENDAS EN VENTA				
DIRECCIÓN	TIPO	SUPERFICIE	PVP €	€/m ²
c/ Carrera	Pareado	48	31500	656
c/ Paz, 9	Piso	114	65000	570
c/ Rey	Adosada	80	23000	288
Av. Primero de Mayo, 33	Adosada	120	90000	750
c/ la Estrella	Adosada	193	99000	513
c/ Grande, 45	Adosada	250	132000	528
c/ Grande, 77	Adosada	100	62000	620
c/ Granada	Adosada	100	65000	650
Precio medio				571,86

No existen viviendas en alquiler.

Se presentan en Teba, **varias ofertas de venta y pocas de alquiler de vivienda**. La práctica totalidad de la oferta se corresponde con viviendas unifamiliares entre medianeras y viviendas plurifamiliares. Ambos casos se han calculado y se sintetizan los siguientes precios medios:

PRECIO MEDIO DE VENTA	604,9 €/m ²	
PRECIO DE ALQUILER	3,66 €/m ² /mes	43,98 €/m ² /año

Con el fin de poderlos asimilar a los precios de Vivienda protegida, en los que la cuantía se realiza por **m² útiles**, y teniendo en cuenta que en vivienda unifamiliar el factor de referencia sería del 15% y en vivienda plurifamiliar puede llegar del 30%, se estima que el coeficiente corrector, en el caso de Teba, en el que existen más viviendas adosadas y pareadas que plurifamiliares, es de 20%.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

PRECIO MEDIO DE VENTA M ² ÚTIL	725,88 €/m ²	
PRECIO DE ALQUILER M ² ÚTIL	4,4 €/m ² /mes	52,78 €/m ² /año

2.4.2. PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA PROTEGIDA

Su cálculo corresponderá a la aplicación de los artículos 27, 28 y 29 del D141/2016 de Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Por centrarnos en obtener el precio de venta y alquiler de la vivienda protegida del municipio de Teba, según el artículo 27 del D141/2016 de Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el **módulo básico** para determinación del precio de referencia de vivienda se fija **758 €/m²útil**.

Por tanto, a partir de dicho módulo, según el art. 28 del mismo Decreto, se determina el **precio de referencia** según el régimen de vivienda protegida que se aplique. Según el artículo 29 del D141/2016, el precio máximo de la primera transmisión **de las viviendas protegidas** calificadas al amparo del vigente Plan de Vivienda 2016-2020 es el precio de referencia calculado en la tabla siguiente:

RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	COEF	MÓDULO BÁSICO €/m ² útil	PRECIO DE REFERENCIA €/m ² útil
ESPECIAL O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	1,5	758	1.137
GENERAL	1,6	758	1.212,80
PRECIO LIMITADO	1,8	758	1.364,40

En el supuesto de viviendas en **alquiler**, la **renta máxima anual**, según el artículo 29, no podrá superar el 4 por ciento del precio de referencia que corresponda según el programa.

RÉGIMEN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	COEF %	PRECIO DE REFERENCIA €/m ² útil	PRECIO DE ALQUILER €/m ² útil/año
ESPECIAL O ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS	4	1.137	45,48
GENERAL	4	1.212,80	48,51
PRECIO LIMITADO	4	1.364,40	54,58

2.4.3. CONCLUSIÓN

Como conclusión del estudio comparativo realizado para la vivienda libre y protegida en el municipio de Teba, se puede deducir:

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA

- Que el **precio de venta libre** 725,88 €/m², debido a la situación económica vivida en estos últimos años, es **menor que** cualquiera de los **precios de venta referencia de vivienda protegida**.
- Que el **precio de alquiler de vivienda libre** situado en 52,78 €/m²/año, **se asemeja al precio de alquiler de vivienda protegida**, encontrándose dentro del intervalo existente entre el régimen general y del precio limitado.

2.5. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE.

2.5.1. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO VIGENTE EN RELACIÓN CON EL USO RESIDENCIAL.

Planeamiento territorial

La planificación territorial en Andalucía establece determinaciones sobre la vivienda protegida que, atendiendo a su carácter de norma, directriz o recomendación, tendrán que ser tenidas en cuenta por los municipios en su planificación.

Así, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) aprobado mediante Decreto 206/2006, de 28 de Noviembre y publicado en el BOJA de 29 de diciembre de 2006 recoge las siguientes prescripciones en materia de vivienda:

[50] Política de vivienda y suelo residencial [N]

1. La satisfacción de un bien social como es la vivienda, exige una mejora sustancial en las condiciones actuales de accesibilidad, afectando de manera destacada a importantes colectivos (especialmente jóvenes para el primer acceso, colectivos ciudadanos con altos niveles de exclusión o marginación social y población inmigrante), localizados de manera preferente en los ámbitos urbanos más dinámicos de Andalucía.

El suelo, como factor básico de la producción inmobiliaria, condicionado por la demanda, incide de manera efectiva en la evolución del mercado y en el mantenimiento de sus fases expansivas.

2. Una de las más eficientes políticas de vivienda es una adecuada política de suelo residencial mantenida en el tiempo. Desde la ordenación territorial, la política de suelo adquiere una dimensión de política estructural, a medio y largo plazo, con ciclos de producción diferentes en amplitud y magnitud a los de la vivienda y de responsabilidad de todas las Administraciones Públicas.

3. Desde la Administración regional, la política de suelo residencial debe ser, ante todo, una política de concertación y de reequilibrio territorial que permita atender los mercados más desequilibrados, incrementar la accesibilidad a la vivienda de los colectivos más desfavorecidos y garantizar la producción de viviendas protegidas. Para ello desarrollará las siguientes medidas de política de suelo residencial:

a) Incorporación de criterios territoriales a los Planes de Vivienda y Suelo elaborados por la Junta de Andalucía estableciendo determinaciones específicas para cada una de las diferentes estructuras territoriales y su adecuación al Modelo Territorial de Andalucía.

b) Desarrollo de estrategias de política de suelo para viviendas protegidas y la formación de patrimonios públicos de suelo, tal como se establece en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que en el caso de las áreas metropolitanas deberá dar lugar a políticas de ámbito supramunicipal.

c) Incorporar, en la formulación de los Planes de Ordenación del Territorio de los Centros Regionales y litoral y aquellos otros ámbitos donde pueda establecerse una unidad de mercado, estrategias integradas en materia de vivienda y suelo, identificando actuaciones estratégicas para su ejecución concertada.

4. Desarrollo del Patrimonio Autónomo de Suelo, previsto en la legislación urbanística andaluza, como instrumento de apoyo a la ejecución de los planes de ordenación del territorio y del propio planeamiento urbanístico, permitiendo la constitución de reservas de suelo de carácter estratégico y coadyuvando al desarrollo de los correspondientes Patrimonios Municipales de Suelo.

5. Elaborar un Programa Andaluz de Suelo Residencial, formulado por la Consejería de Obras Públicas y Transportes e integrado en los Planes de Vivienda y Suelo [SC-03], que sirva de marco estratégico para la concertación en materia de suelo entre las distintas

Administraciones, establezca las prioridades de actuación a nivel regional y permita la programación del Patrimonio Autonomico de Suelo.

6. Incorporar en la planificación territorial, urbanística y de vivienda, criterios dirigidos a dimensionar los crecimientos urbanos desde la perspectiva de dar prioridad a la rehabilitación física y funcional del parque residencial existente mediante la rehabilitación de viviendas.

7. Desarrollar proyectos de urbanización en

los nuevos desarrollos residenciales basados en la calidad del espacio urbano, la prioridad en la ejecución de las dotaciones de los equipamientos y servicios públicos previstos, así como de los sistemas de transporte público.

[56] Integración social en el espacio urbano [D]

Las áreas urbanas, particularmente las grandes ciudades y determinadas zonas del litoral, concentran una gran parte de la población andaluza afectada por problemas de exclusión y marginalidad social. La política territorial y urbanística, en apoyo de las políticas sociales y en coordinación con otras intervenciones sectoriales concurrentes, debe hacer frente a la superación de estas situaciones estructurales, que constituyen una importante quiebra de la cohesión social de Andalucía, mediante las siguientes medidas:

a) Actuaciones coordinadas en las áreas urbanas de las ciudades andaluzas con mayores problemas de exclusión y marginalidad social. Estas actuaciones deberán realizarse mediante un Programa Coordinado de Rehabilitación Integral en Zonas con Necesidades de Transformación Social [SC-03] entre las Consejerías de Igualdad y Bienestar Social, Gobernación y Obras Públicas y Transporte, reforzando conjuntamente las acciones de cada una de dichas Consejerías relacionadas con los problemas de estas zonas urbanas.

Esta coordinación deberá reforzarse igualmente desde una perspectiva intersectorial, al menos, con los departamentos administrativos con competencias en educación, salud y empleo.

Por su parte, los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional recogen también determinaciones en esta materia. Sin embargo, el municipio de Teba no se integra en el ámbito de aplicación de ninguno de los aprobados en la provincia de Málaga (Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Oriental-Axarquía y Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Málaga) ni en el Plan de Ordenación del Territorio de la Costa del Sol Occidental actualmente en fase redacción.

SC-03 PLAN ANDALUZ DE VIVIENDA Y SUELO	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Alcance Directriz ■ Base legal 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Tipología Plan o Programa Sectorial ■ Referencias de aplicación POT.A [25], [50], [56]
<ul style="list-style-type: none"> ■ Objeto/Contenido Los objetivos del Plan son facilitar el acceso a la vivienda de familias con ingresos inferiores que tienen dificultades de acceso al mercado inmobiliario actual, de los jóvenes andaluces, principal sector demandante de vivienda, posibilitando su emancipación y movilidad geográfica o laboral; de los mayores de 65 años; de las familias numerosas, familias monoparentales, y aquellas otras con recursos limitados y especiales problemas sociales. De la misma manera, se incluye entre los objetivos genéricos del Plan la pretensión de alcanzar un modelo de ciudad sostenible mediante la consolidación y mejora de la trama urbana existente a través de procesos de rehabilitación integrada, así como mediante la eliminación de situaciones de infravivienda que permitan conservar la población en sus barrios, integrando y colaborando activamente en los procesos de erradicación del chabolismo. Igualmente se persigue dinamizar el tejido urbano mediante la liberación del amplio patrimonio de viviendas desocupadas y mejorar la sostenibilidad ambiental y la calidad de las viviendas introduciendo las nuevas tecnologías y modernizando las infraestructuras, en definitiva, complementando los objetivos establecidos en otras políticas sectoriales del Gobierno Andaluz. Un aspecto específico, al que deberá prestar especial atención el Plan es el relacionado con los problemas de exclusión social, lo que debe dar lugar a un Programa Coordinado de Rehabilitación Integral en Zonas con Necesidades de Transformación Social. Las áreas urbanas, particularmente las grandes ciudades y determinadas zonas del litoral, concentran gran parte de la población andaluza afectada por problemas de marginalidad. La política territorial y urbanística, en apoyo de las políticas sociales y en coordinación con otras intervenciones, debe hacer frente a estas situaciones mediante las siguientes medidas: Actuaciones coordinadas en las áreas urbanas de las ciudades andaluzas con mayores problemas de exclusión y marginalidad social. Estas actuaciones deberán realizarse mediante una acción concertada entre las Consejerías de Gobernación, Igualdad y Bienestar Social y Obras Públicas y Transporte, reforzando conjuntamente las acciones de cada una de dichas Consejerías relacionadas con los problemas de estas zonas urbanas: las Zonas con Necesidades de Transformación Social, el Plan de Vivienda y Suelo y otros programas específicos (Rehabilitación Integral de Barriadas) derivados de la gestión de suelo y patrimonio residencial. Esta coordinación deberá reforzarse desde una perspectiva intersectorial, al menos con los departamentos con competencias en salud, educación y empleo. Actuaciones coordinadas de la misma naturaleza en las Unidades Territoriales con mayor presencia de población inmigrante de carácter estacional (con prioridad en el Poniente y Levante almeriense y en la Costa Occidental de Huelva). 	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Órgano responsable/otros órganos participantes Consejería de Obras Públicas y Transportes Comisión Intersectorial de la Junta de Andalucía. Ayuntamientos afectados 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Programación temporal Corto Plazo ■ Estimación Económica 900.000
<ul style="list-style-type: none"> ■ Ámbito territorial/Esquema gráfico 	

Secretaría
Fdo. Carmen Maese Márquez

Planeamiento municipal

Respecto al planeamiento municipal, el municipio de Teba cuenta con **Normas Subsidiarias de Planeamiento** aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión 5/01 el 31 de mayo de 2001 y publicadas en el B.O.P. de 21 de marzo de 2003.

Mediante Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Teba, en sesión celebrada en fecha 1 de febrero de 2010 se aprobó la **Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Teba a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (P.G.O.U.)** que fue publicada en el BOP nº 156 de 13 de agosto de 2010.

Posteriormente, se han aprobado diversas innovaciones de planeamiento que no afectan a las determinaciones sobre vivienda protegida.

El presente PMVS analiza la capacidad residencial para vivienda protegida derivada de dicha planificación urbanística y su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda.

2.5.1. PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE EN RELACIÓN A LA VIVIENDA PROTEGIDA

La norma 10 del Anexo a la normativa de la Adaptación parcial a la L.O.U.A. de las NN.SS. de Teba recoge, respecto a la reserva de suelo para vivienda protegida, lo siguiente:

“Norma 10.- Disposiciones sobre vivienda protegida

Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa del artículo 10.1.A. b), de la L.O.U.A. y de los criterios recogidos en el artº 3.2.b. del Decreto 11/2008, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para la construcción de este tipo de vivienda.

En el presente documento se exige la reserva del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida en la Unidad de Ejecución UE-6 y UE-8 así como en los sectores UR-1, UR-5 y UR-6.

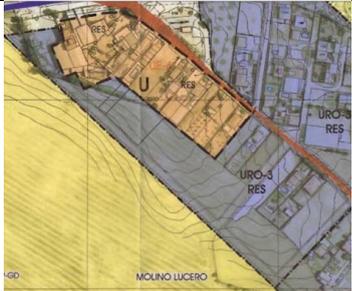
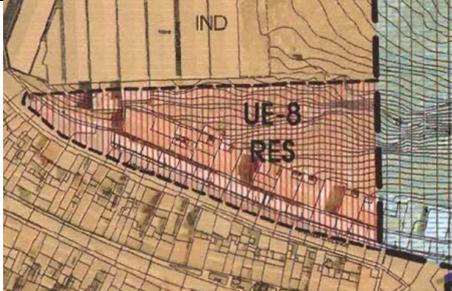
Se establece un coeficiente de homogeneización para la vivienda protegida de 0,7’.

De acuerdo con lo anterior, el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Teba reserva edificabilidad residencial para su destino a vivienda protegida en 2 ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado y 3 sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

DENOMINACIÓN	SUPERFICIE m^2	EDIFICABILIDAD m^2t/ m^2s	DENSIDAD Viv/Ha	%VP	m^2t -VP	nº VP
SUELO URBANO						
UE-6	12.200	0,35	30	30	1.281	11
UE-8	5.920	0,40	35	30	710,40	2
SUELO URBANIZABLE						
UR-1	93.158	0,45	30	30	12.576,30	84
UR-5	25.000	0,10	30	30	750,00	2
UR-6	30.000	0,10	30	30	900,00	2
TOTAL					16.217,70	101

La ubicación de estos ámbitos es la siguiente:

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maesa Márquez

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
<p>NÚCLEO MOLINO LUCERO</p>  <p>UE-6 30% VP · 1.281m²t· 11VP</p>	<p>NÚCLEO TEBÁ</p>  <p>UE-8 30% VP · 710,40 m²t· 2VP</p>
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
<p>NÚCLEO LAS PILAS</p>  <p>UR-1 30% VP · 12.576,30 m²t· 84VP</p>	
<p>NÚCLEO TORROX</p>  <p>UR-5 30% VP · 750 m²t· 2VP</p>	<p>NÚCLEO CORTIJO HUERTAS DE LA CUEVA</p>  <p>UR-6 30% VP · 900 m²t· 2VP</p>

Del análisis anterior así como de los cálculos que se incluyen en la Memoria de la Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las NNSS, se desprende que del total de la edificabilidad residencial, el P.G.O.U. de Teba reserva **16.217,70 m²t para vivienda protegida**, que podrá materializarse en la construcción de aproximadamente **101 viviendas** acogidas a algún régimen de protección. Concretamente, **en el núcleo de Teba se prevé la construcción de 2 viviendas protegidas y en el de núcleo Molino Lucero 11 viviendas protegidas, en el núcleo Las Pilas 84 viviendas protegidas, en el núcleo Torrox 2 viviendas protegidas y en el núcleo Cortijo Huertas de la Cueva 2 viviendas protegidas.**



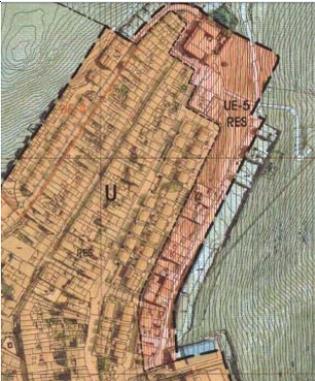
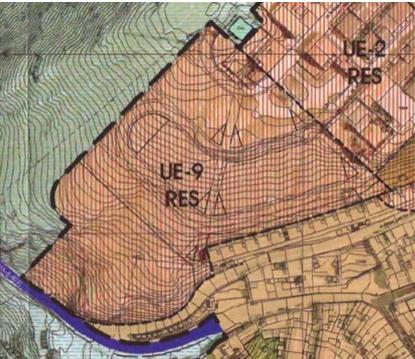
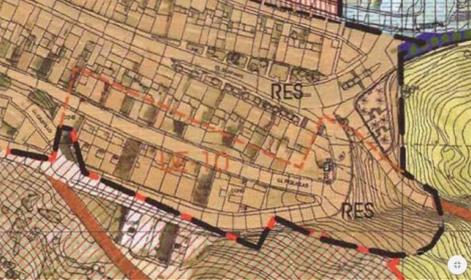
Respecto a los ámbitos de suelo urbano y urbanizable pendientes de ejecución previstos en el P.G.O.U. de Teba que no tienen reserva de vivienda protegida por contar con ordenación pormenorizada, se analizan en los sectores residenciales los **suelos con aprovechamiento lucrativo en los que se materializa el 10% del aprovechamiento de cesión obligatoria y gratuita** y que el Ayuntamiento **podrá destinar** a la construcción de vivienda protegida.

Denominación	Superficie m ²	Edificabilidad m ² t/ m ² s	Techo Total m ² t	Densidad Viv/Ha	10% Cesión m ² t	Nº Viv 10%
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
UE-1	27.280	0,4	10.912,00	35	1.091,20	10
UE-2	12.920	0,4	5.168,00	35	516,80	5
UE-3	5.480		2.192,00		219,20	2
UE-4	6.290	0,45	2.830,5	40	283,05	3
UE-5	13.960	0,45	6.282,00	40	628,20	6
UE-9	13.660	0,4	5.464,00	35	546,40	5
UE-10	7.120,00	0,35	2.492,00	35	249,20	3
UE-11	43.054	0,35	15.069,00	30	1.506,90	13
TOTAL VIVIENDAS 10% CESIÓN						47
SUELO URBANIZABLE						
URO-2	148.815	0,45	66.967,00	30	6.696,70	26
URO-3	60.500	0,45	27.225,00	30	2.722,50	18
URO-4	62.750	0,45	28.238,00	30	2.823,80	19
TOTAL VIVIENDAS 10% CESIÓN						63

La ubicación de estos ámbitos es la siguiente:

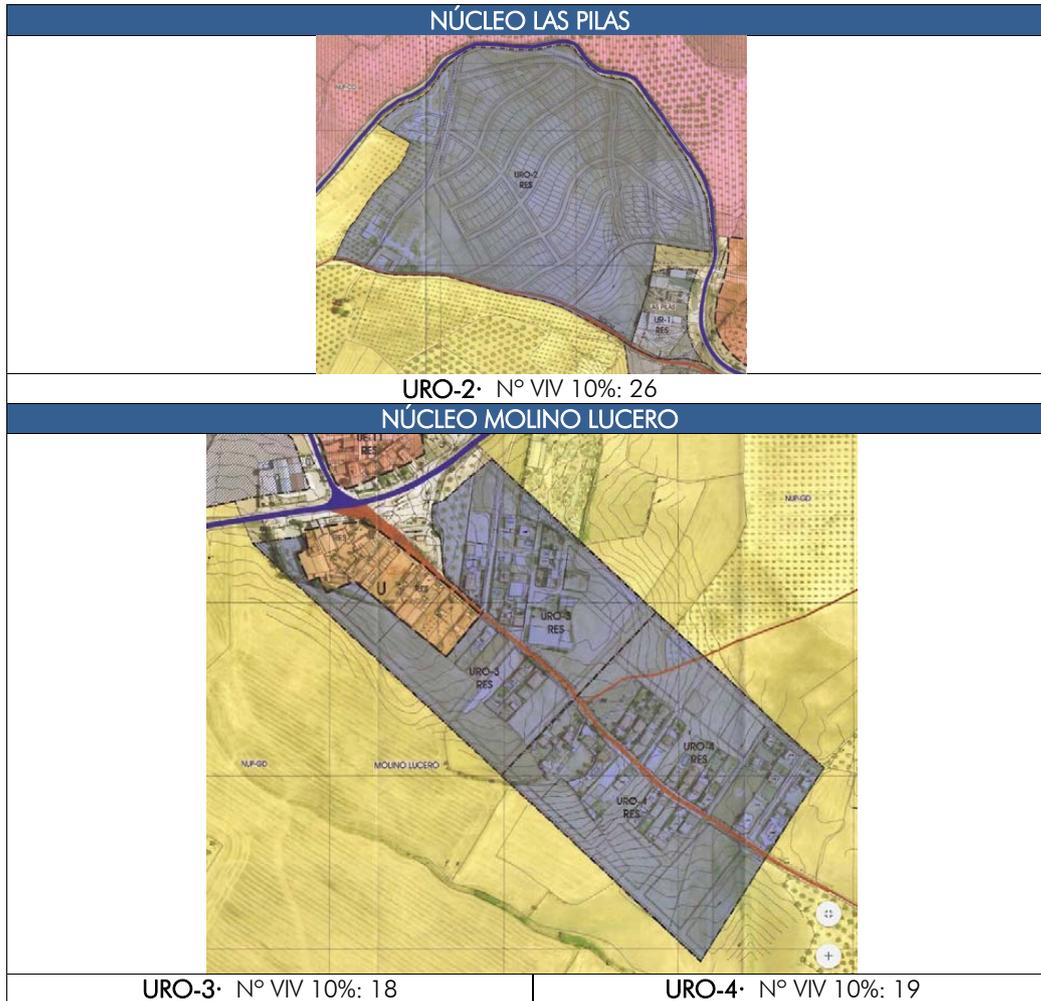
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NÚCLEO TEBA	
	
UE-1· Nº VIV 10%: 10	UE-2· Nº VIV 10%: 5

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maesa Márquez

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	
NÚCLEO TEBA	
	
UE-3· Nº VIV 10%: 2	UE-4· Nº VIV 10%: 3
	
UE-5· Nº VIV 10%: 6	UE-9· Nº VIV 10%: 5
	
UE-10· Nº VIV 10%: 3	
NÚCLEO LAS PILAS	
	
UE-11· Nº VIV 10%: 13	
SUELO URBANIZABLE	

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría
 Fdo. Carmen Maesa Márquez



En todo caso, para hacer efectiva esa edificabilidad residencial para vivienda protegida así como el 10% del aprovechamiento que le corresponde al Ayuntamiento, será necesaria la aprobación del planeamiento de desarrollo, proyecto de urbanización así como los instrumentos de gestión y ejecución de obras que correspondan. Actualmente, el grado de ejecución de cada uno de los ámbitos analizados es el siguiente:

ÁMBITOS CON RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	ESTADO DE EJECUCIÓN
SUELO URBANO	
UE-6	Proyecto de urbanización aprobado definitivamente en Pleno de 28/05/1997 y publicado en BOP nº 134 de 16/07/1997
UE-8	Pendiente de proyecto de reparcelación y ejecución de urbanización
UE-8	Sin desarrollar
SUELO URBANIZABLE	
UR-1	Pendiente de proyecto de reparcelación y de urbanización

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.


 Secretaria.
 Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA

DENOMINACIÓN	ESTADO DE EJECUCIÓN
UR-5	Sin desarrollar
UR-6	Sin desarrollar

ÁMBITOS SIN RESERVA DE VIVIENDA PROTEGIDA

DENOMINACIÓN	ESTADO DE EJECUCIÓN
--------------	---------------------

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UE-1	Proyecto de reparcelación aprobado definitivamente en fecha 09/10/06. Última fase de urbanización (calle Cádiz) actualmente en ejecución
UE-2	Ejecutado. Sin equidistribución
UE-3	Ejecutado. Sin equidistribución
UE-4	Ejecutado. Sin equidistribución ni Estudio de detalle
UE-5	Ejecutado. Sin equidistribución ni Estudio de detalle
UE-9	Sin desarrollar
UE-10	Ejecutado. Sin equidistribución ni Estudio de detalle
UE-11	Proyecto de reparcelación en tramitación

SUELO URBANIZABLE

URO-2	PP en tramitación. Pendiente de proyecto de reparcelación y de urbanización
URO-3	Pendiente de proyecto de reparcelación y de urbanización
URO-4	Pendiente de proyecto de reparcelación y de urbanización



2.6. RECURSOS POTENCIALES DE VIVIENDA Y SUELO. RECURSOS MUNICIPALES, PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO E INVENTARIO MUNICIPAL AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo.

2.6.1. RECURSOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA.

La situación del municipio de Teba en cuanto a recursos de vivienda y suelos de titularidad municipal para atender a nuevas demandas es deficitaria. A efectos de enfrentar las necesidades de vivienda protegida, el patrimonio disponible y operativo es, en el momento de la redacción del PMVS, bastante reducido.

RECURSOS FINANCIEROS

En el Presupuesto Municipal del Ayuntamiento de Teba no existen en la actualidad recursos financieros propios destinados a la ejecución del PMVS.

BIENES DE TITULARIDAD MUNICIPAL AL SERVICIO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

Del Inventario de Bienes de Teba, sólo constan muchos solares que se puedan poner disposición del PMVS.

En algún equipamiento público se podría adecuar algún alojamiento transitorio al servicio de políticas de vivienda (artículo 20.1 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo), aunque seguirá teniendo la consideración igualmente de equipamiento (artículo 20.4. de la misma).

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población, en especial, las necesidades de las familias más vulnerables definidas como de especial protección, es necesario proponer junto a la identificación de las viviendas con algún tipo de protección, los alojamientos protegidos y/o dotacionales, intentando priorizar la problemática y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales.

RECURSOS HUMANOS

Los **recursos humanos** dedicados a cuestiones relativas a los diferentes aspectos del PMVS, siguen el siguiente organigrama:

- Alcalde y Concejales.
- Secretaría e Intervención
- Arquitecta Municipal
- Auxiliar administrativo

EL Ayuntamiento ha designado como órgano responsable de la redacción de este PMVS a la Diputación Provincial de Málaga, con el fin de colaborar en el establecimiento del programa de actuaciones de gestión urbanística.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIDADANA
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIDADANA
Fdo. Carmen Maese Márquez

2.7. ANÁLISIS DEL RESULTADO DE LA PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA EN EL PROCESO DE REDACCIÓN DEL PMVS.

Tal y como establece la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en su artículo 11, en la elaboración de los PMVS es necesario fomentar 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 consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

El objeto de Plan de Comunicación y Participación ciudadana es programar las actividades de difusión y comunicación externa, con los siguientes objetivos específicos:

- Hacer partícipe a la ciudadanía de las propuestas del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Dar a conocer los distintos hitos del desarrollo, así como del documento final del Plan Municipal de Vivienda y Suelo a los potenciales actores involucrados y a los principales beneficiarios.
- Informar y comunicar los resultados del mismo a los organismos y entidades públicas y privadas que puedan estar interesadas.
- Realizar una comunicación eficaz sobre la temática del PMVS, utilizando los medios de comunicación y redes sociales, de manera adecuada a los tiempos actuales, ya que es la forma más extensible de llegar a toda la sociedad.

De este modo el Plan de Comunicación y Participación ciudadana resultante de este proceso se irá desarrollando en paralelo a la tramitación y seguimiento del documento en sus distintas fases, que vienen detalladas en el **Plan de Comunicación y Participación Ciudadana**.

2.7.1. RESULTADO DE LA ENCUESTA PREVIA

El Ayuntamiento de Teba ha realizado un procedimiento de realización intensiva de encuestas con el objetivo de obtener una información veraz sobre las necesidades de vivienda en el municipio. Se han realizado 197 encuestas.

Destacar que las viviendas de las 197 personas encuestadas, 131 son anteriores a 1990 y 118 no ha tenido ninguna intervención de rehabilitación. La mayoría tiene tres dormitorios, habitando 30 personas con movilidad reducida. 184 tienen régimen de propiedad, aunque 42 sufren un crédito hipotecario. Más de la mitad de las viviendas tiene menos de 100 m² construidos. 196 de las viviendas son de primera residencia.

Los problemas con los que cuentan las viviendas son múltiples:

- 42 viviendas tienen escalones de entrada.
- 44 viviendas tienen escaleras para entrar.
- 18 no tienen acondicionamiento de aire.
- 43 presentan humedades.
- 13 presentan grietas y fisuras.
- 5 tienen espacio insuficiente.
- 20 sufren afección por ruidos.
- 26 no están suficientemente acondicionadas y son frías.

123 familias se pronuncian sobre la necesidad de acceder a una nueva vivienda, porque la actual no presenta las condiciones mínimas de habitabilidad, pero la dificultad para acceder a ella se debe fundamentalmente a la falta de financiación, por estar en el paro o porque considera que el precio actual de la vivienda es muy elevado.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.


Secretaria.
Fdo. Carmeñ Maese Marquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

La mayoría de los encuestados (74) no están dispuestos a alquilar porque desea una vivienda en propiedad y 105 no pueden llegar a 200€/mes. El precio de compra que buscan debe ser menor de 40.000€ para 110 familias encuestadas.

La mayoría de las familias (166) no conocen el Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas.

2.7.2. RESULTADO DE LA CONSULTA PÚBLICA PREVIA.

Por otro lado, con fecha 1 de mayo de 2017 se envía al Ayuntamiento un modelo de **Consulta Previa del PMVS**, para que fuera expuesta en el Tablón web del Ayuntamiento, para el conocimiento de todos los vecinos y vecinas. Que según informe municipal, fue objeto de información pública, no constando que se haya presentado ninguna propuesta.

Durante el periodo de información pública del presente documento, se abrirá un período de participación, para la presentación de alegaciones.

2.7.3. CONCLUSIONES.

En el proceso previo a la redacción y aprobación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Teba, la participación de la ciudadanía ha sido intensa. Respecto de la Consulta Pública Previa, no ha habido ninguna participación. La participación en la encuesta de vivienda ha sido dinamizada por parte del Ayuntamiento. Se estima que, tras la aprobación inicial del presente documento, durante el periodo de información pública es necesario continuar con acciones de dinamización de la participación ciudadana.

Secretaría
Fdo. Carmén Maesa Márquez

3. DIAGNÓSTICO

Tras el análisis realizado en los anteriores apartados, procedemos a diagnosticar la situación del municipio con respecto a la problemática de las necesidades de la población en materia de vivienda en el municipio. Este diagnóstico, si bien ayuda a obtener una visión general de la problemática existente en el municipio en materia de vivienda, deberá ser completado con nuevos datos, en todo el proceso de tramitación del PMVS, con el resultado de la participación de la ciudadanía y durante el periodo de vigencia del Plan, en aras a poder ser más eficaz en la política en materia de vivienda del municipio.

3.1. DIAGNOSTICO SOCIO-DEMOGRAFICO.

Considerando el análisis de población de Teba, deducimos los siguientes datos:

	Indicadores	Teba	Guadalteba	Provincia	Año
Población	Población				
	Población Censo	4.116	25.580	1.594.813	2011
	Población Padrón	3.912	24.424	1.629.298	2016
	Población Extranjera				
	Españoles	3.853	23.716	1.388.395	2016
	Extranjeros	59	708	239.760	2016
	Europa	35	377	152.333	2016
	África	13	156	40.018	2016
	América	9	147	32.546	2016
	Asia	2	27	14.632	2016
	Oceanía	0	1	231	2016
	Estructura de la población				
	Pob <15	486	3.276	263.303	2016
	Pob >15 y <64	2.685	16.473	1.095.442	2016
	Pob > 64	741	4.675	269.410	2016
	Indicadores demográficos				
	Dependencia	45,7	48,3	48,6	2016
	Vejez	18,9	19,1	16,5	2016
	Juventud	12,4	13,4	16,2	2016
	Maternidad	14,6	17,6	20,7	2016
	Tendencia	82,0	87,4	86,3	2016
	Reemplazo	109,0	101,1	93,4	2016
	Movimiento Natural				
	Nacimientos	21	181	15.285	2015
	Defunciones	48	274	12.988	2015
	Crecimiento Vegetativo	-27	-93	2.297	2015
	Tasa bruta de Natalidad (‰)	5,3	8,3	9,4	2015
	Tasa bruta de Mortalidad (‰)	12,1	11,0	8,0	2015
	Movilidad				
	Inmigraciones	55	590	51.830	2016
	Emigraciones	96	670	49.450	2016
	Saldo	-41	-80	2.380	2016
Hogares					
Nº de hogares	1.552		602.499	2011	
1 persona	369		136.238	2011	
2 personas	406		178.897	2011	
3 personas	355		128.932	2011	
4 personas	323		117.111	2011	
5 y más personas	99		41.320	2011	

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

	Indicadores	Teba	Guadalteba	Provincia	Año
Mercado de trabajo	Afiliados				
	Afiliados (media anual)	1.559,3	1.559,3	8.286,6	2015
	Paro Registrado				
	Paro (media anual)	385	2.641	179.352	2016
	Paro Registrado respecto a la población de 16- 64 años	9,8	10,8	11,0	2016
	% Paro registrado Hombres	57,7	50,4	45,9	2016
	% Paro registrado Mujeres	42,3	49,6	54,1	2016

Con esta población esperada de 3.708 habitantes para el periodo de vigencia del PMVS, se prevé unos 1.598 hogares, es decir, según la proyección realizada se prevé una necesidad de nuevas viviendas para esa fecha.

	Indicadores	Teba	Guadalteba	Provincia	Año
Proyecciones	Población				
	Proyección 2021	3.733	23.463	1.645.787	2017
	Proyección 2026	3.832	24.076	1.719.391	2017
	Proyección 2031	3.708	23.497	1.748.007	2017
	Hogares				
	Hogares 2001	1.388	8.374	434.766	2001
	Hogares 2011	1.566	9.755	606.348	2011
	Hogares 2021	1.543	10.072	689.160	2017
	Hogares 2026	1.618	10.640	739.708	2017
	Hogares 2031	1.598	10.701	770.644	2017

Extrapolando los datos obtenidos del análisis de la **proyección** de población y necesidad de hogares realizada en el apartado anterior, y considerando el periodo de diez años para el cual se redacta el presente Plan Municipal de Vivienda, la población esperada y el número de hogares necesarios para 2031, manteniéndose la coyuntura de desarrollo actual es el siguiente:

PROYECCIONES TEBA	Proyección de población	Proyección de hogares
ESCENARIO: año 2031	3.708 habitantes	1.598 hogares

Ello supone frente a los 1.388 hogares de la última encuesta de vivienda, un incremento de 210 hogares al que hay que dar respuesta. Así obtenemos la necesidad total de ejecutar nuevas viviendas para esa fecha, además de implementar actuaciones con el objeto de poner en carga la totalidad de las viviendas deshabitadas y la recuperación de las edificaciones residenciales que no tienen condiciones adecuadas para ser ocupadas.

Con esta estimación del número de viviendas necesarias, debemos evaluar además, la demanda de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo. Para ello debemos tener en cuenta los siguientes datos.

TEBA		ORIGEN DEL DATO
Registro Público Municipal de Demandantes	13 solicitudes caducadas Régimen más demandado Alquiler con opción a compra	Web de la Junta de Andalucía
Necesidades residenciales detectadas en la población	150 viviendas	Elaboración propia y asuntos sociales comunitarios

Podemos concluir que en Teba se estima una proyección de la necesidad de vivienda con algún tipo de protección, a promover por promotores privados y públicos de más de la mitad de los nuevos hogares necesarios.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

	Indicadores	Teba	Guadalteba	Provincia	Año
Viviendas	Viviendas				
	Total Viviendas Familiares	1.988	12.748	897.397	2011
	Principales	1.566	9.755	606.348	2011
	No principales	422	2.993	291.049	2011
	Evolución de viviendas				
	1981	1.500	8.243	423.066	1981
	1991	1.607	9.596	529.173	1991
	2001	1.721	10.777	718.937	2001
	2011	1.988	12.748	897.397	2011
	Según régimen de tenencia				
	Pagada	890	4.615	249.484	2011
	Pagos pendientes	237	2.558	201.921	2011
	Herencia/donación	128	1.142	29.044	2011
	Alquilada	-	117	76.692	2011
	Cedida gratis o a bajo precio	98	228	13.613	2011
	Otros	112	600	28.839	2011
	Sin Clasificar	101	494	6.758	2011
	Según régimen de tenencia				
	Menos de 30 m2	-	0	2.792	2011
	Entre 30 y 60 m2	74	647	81.515	2011
	Entre 61 y 75 m2	194	996	120.332	2011
	Entre 76 y 90 m2	447	2.573	180.738	2011
	Entre 91 y 120 m2	515	3.188	137.956	2011
	Más de 120 m2	328	2.326	82.837	2011
	Superficie media de las viviendas principales (m ²)	116,9			2011
	Según régimen de tenencia (%)				
	1 habitación	0,0%	0,0%	1,3%	2011
	2 habitaciones	0,0%	0,0%	4,2%	2011
	3 habitaciones	8,3%	7,2%	11,9%	2011
	4 habitaciones	16,1%	18,4%	23,0%	2011
	Más de 5 habitaciones	75,6%	74,4%	59,6%	2011
	Total (número de viviendas)	1.566	9.755	606.348	2011
	Según Año de Construcción (%)				
	No consta	0,0%	0,0%	2,8%	2011
	Antes de 1900	7,3%	12,6%	1,0%	2011
	De 1900 a 1920	9,5%	1,5%	0,4%	2011
	De 1921 a 1940	10,2%	3,5%	0,8%	2011
	De 1941 a 1950	7,2%	1,2%	1,9%	2011
	De 1951 a 1960	13,3%	6,9%	5,2%	2011
	De 1961 a 1970	11,3%	8,9%	15,2%	2011
	De 1971 a 1980	8,0%	12,9%	27,7%	2011
	De 1981 a 1990	16,5%	20,7%	23,3%	2011
De 1991 a 2001	16,6%	19,0%	0,4%	2011	
De 2002 a 2011	0,0%	12,6%	21,2%	2011	
Total	100%	100%	100%	2011	
Edificios					
Edificios	1.706	10.729	309.512	2011	
Estado de los edificios					
Ruinoso	0,4%	0,3%	0,3%	2011	
Malo	0,1%	1,1%	0,9%	2011	
Con alguna deficiencia	3,6%	5,1%	4,4%	2011	
Bueno	95,9%	93,5%	94,4%	2011	
Otros indicadores					
% de edificios construidos después de 2001	5,5	12,3	13,4	2011	
% de Inmuebles que disponen de accesibilidad (*)	2,1	5,3	46,5	2011	
% de edificios que disponen de ascensor	0,2	..	6,8	2011	
% de edificios que disponen de garaje	16,1	..	29,4	2011	
% de viviendas principales que disponen de calefacción	21,5	21,6	25,6	2011	
% de viviendas principales que disponen de acceso a internet	29,0	38,4	58,2	2011	



necesario desarrollar actuaciones encaminadas a la adecuación funcional de las viviendas, resolviendo principalmente problemas de accesibilidad, aunque como no existe un estudio cuantitativo y cualitativo con trabajo de campo individualizado, no es posible determinar el número de viviendas que necesitan de intervención.

Se han detectado al menos 6 edificios plurifamiliares, con al menos 30 hogares, presentan problemas de accesibilidad en los propios inmuebles, por tener más de tres plantas y no contar con ascensor o rampa de acceso a las viviendas.

VIVIENDA PROTEGIDA

Al menos existen en el municipio de Teba 74 viviendas ejecutadas bajo algún régimen de protección.

VIVIENDAS REHABILITADAS

En la base de datos del Ayuntamiento de Teba consta información sobre el número de personas que han solicitado información acerca de las subvenciones de Rehabilitación Autonómica de Viviendas acogidos a los distintos Planes de Vivienda y Suelo de Andalucía. Constan 49 ayudas en programas de ayuda de rehabilitación autonómica (2008, 2010 y 2014).

Por otro lado, en los dos últimos años (2016-2017), aunque se han otorgado licencias de obras de rehabilitación, principalmente obra menor, y se han mejorado la eficiencia energética con la sustitución de carpinterías (a través del Programa de Impulso a la Construcción Sostenible), no se puede afirmar que la totalidad del parque de viviendas tenga un buen estado.

A pesar de lo ejecutado, según información municipal, el parque de viviendas de Teba presenta en general un estado de conservación aceptable, aunque existen inmuebles necesitados de intervención.

VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS

De forma general el estado de conservación de las denominadas viviendas principales es bastante mejor por su mantenimiento, no obstante, se ha detectado por parte del Ayuntamiento situaciones de extremo deterioro en el núcleo urbano tal como se recoge en el plano de información 01 de este documento.

Respecto a la accesibilidad de los hogares, se detecta la necesidad de instalación de un aparato elevador, en concreto en dos viviendas situadas en una edificación plurifamiliar de más de 6 alturas habitadas por personas con movilidad reducida.

Se han detectado por parte del Ayuntamiento situaciones de extremo deterioro que son categorizadas como infraviviendas contabilizándose un total de 2 edificaciones con al menos 15 viviendas, ubicadas en el núcleo urbano más antiguo.

En cuanto al parque residencial privado, este responde a un estado de conservación normal, requiriendo de actuaciones puntuales en el arreglo de elementos de decoro en cubiertas y fachada, además de la adecuación energética y de accesibilidad de muchas de ellas.

En General para un adecuado mantenimiento del parque de vivienda existente debemos considerar que 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. Por su parte, la LOUA regula en el 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



Fdo. Carmen Maese Márquez

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.

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

Así mismo, este municipio, no dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación. Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a los propietarios de construcciones y edificaciones, y que 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.

Con la entrada en vigor del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril (artículo 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, siendo obligatorio para la obtención de subvenciones para rehabilitar zonas comunes del edificios, sustitución de equipos, carpinterías, etc., que se prevé se impulsara con el desarrollo del Plan Nacional de Rehabilitación.

ESTUDIO DE MERCADO

Por otro lado, atendiendo al estudio de mercado de demandas de viviendas realizado en el municipio, parece más conveniente llevar a cabo **programas dirigidos al alquiler o alquiler con opción a compra**; que a programas encaminados a la venta de viviendas, pues el precio de la vivienda libre está por debajo del módulo mínimo de la vivienda protegida, y el precio de alquiler por encima, por causa directa de la crisis económica padecida durante estos últimos años y que aún en los municipios de interior sigue patente.

Podemos concluir que el parque de viviendas existente presenta necesidades de intervención propias de un adecuado mantenimiento dada su antigüedad. De forma general precisan de actuaciones para su adecuación funcional, mejoras de eficiencia energética, conservación y obras para la plena accesibilidad.

3.2.2. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES FUTURAS.

En referencia a la necesidad de **aumento del parque residencial** para 2031, según los datos aportados con anterioridad, son necesarias al menos **150 viviendas**.

De ahí que a la hora de absorber esta necesidad de viviendas, se realice desde el presente Plan municipal de vivienda y Suelo, esta triple la propuesta:

1. Con la **nueva política de vivienda de rehabilitación y regeneración del parque residencial**, disponer del excesivo parque residencial en desuso, mediante medidas acordadas con los agentes implicados, fundamentalmente propiedad y Administración Local, lo que facilitaría el acceso a algunas de las **158 viviendas vacías**, en la que los propietarios estuviesen dispuestos a ponerlas en alquiler.
2. Edificar en los **solares municipales** viviendas de protección pública.

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmeñ Maese Márquez

3.3. DIAGNÓSTICO DE LAS NECESIDADES DE ACTUACIÓN EN EL PARQUE DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO Y CARACTERÍSTICAS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA

Considerando las problemáticas detectadas, en el apartado anterior, y con respecto a las necesidades de actuación en el parque de viviendas del municipio, debemos considerar prioritarias las actuaciones sobre las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de **habitabilidad** y con ello la transformación o **eliminación de las infraviviendas** detectadas. No obstante, ha sido complicado acceder a estos datos debido a que Teba no cuenta con las bases instrumentales suficientes para su detección. No ha sido posible cruzar los datos de necesidades de intervención en la edificación con la caracterización social de la población. Por ello, como acción importante del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Teba será actuar para recabar una información fiable.

Como medidas tendentes a la progresiva eliminación de situaciones de precariedad en la vivienda es preciso que se realice de oficio o a instancia de cualquier interesado la detección e **inspección** de estas situaciones, a través de su solicitud en el Ayuntamiento o por colaboración de la policía municipal.

Una vez que sea detectada la necesidad desde el Ayuntamiento, es necesario realizar una visita de inspección de una persona técnica a la vivienda para la realización de un informe a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, deberá ordenar la ejecución de las obras necesarias a la propiedad o actuar mediante programas específicos de ayuda para conservar las viviendas en condiciones para su uso efectivo y legítimo, ya que en algunas ocasiones, las personas inquilinas de estas viviendas, o no son propietarias, o no tienen recursos económicos para su adecuación.

VIVIENDA PROTEGIDA

Considerando, la situación más desfavorable en donde las necesidades residenciales detectadas y los colectivos en riesgo de exclusión social o residencial no se solapen, del análisis de los datos aportados, podemos afirmar que existe una **demanda de al menos de 110 viviendas de protección pública**.

Las actuaciones que se han ido llevando a cabo en materia **de vivienda pública están todas al 100% de ocupación** según los datos aportados por el ayuntamiento. No obstante, el estado de conservación que presentan algunas de estas viviendas no es del todo bueno. De ahí la necesidad de actuaciones de rehabilitación, tanto de los inmuebles como de los espacios urbanos que lo definen.

Se debe llevar cabo el **desarrollo de los suelos actualmente clasificados en el PGOU vigente** como residenciales y que todavía no se han desarrollado, de lo que obtendríamos que la edificabilidad residencial prevista en los sectores a desarrollar, se reservan un 30% del aprovechamiento **para vivienda protegida**, incluyendo en esta cifra los 10% de aprovechamiento medio cedido al Ayuntamiento. Esto se cuantifica en un total de **211 viviendas protegidas**.

Así según el artículo 31 del decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 se establece:

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

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

destino a otro programa, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de vivienda."

Por ello, desde el presente PMVS, se propone que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10 por ciento de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, se calificarán de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinarán a cooperativas de cesión de uso.

Con respecto a la demanda del mercado de vivienda protegida, características y necesidades de actuación, se estima lo siguiente:

En la demanda del mercado de vivienda protegida, amplios sectores de población han sufrido una disminución generalizada de su poder adquisitivo, que, en la práctica, dificulta el acceso a la financiación de las entidades de crédito, y en consecuencia deriva en el aumento en el número de demandantes de vivienda protegida, aunque muchos de estas personas llegan a carecer incluso, de capacidad para conseguir financiación en condiciones favorables.

A continuación se analizan las características a la demanda de vivienda protegida, y en virtud de los datos recogidos en las solicitudes, **13**, del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Pública (RMDVP).

Con respecto a las características de la futura demanda de vivienda protegida, se estima lo siguiente.

	Indicadores	Teba	Guadalteba	Provincia	Año
Perfil de Demandantes de Vivienda	Nº de Solicitudes				
	Nº de solicitudes	13	167	38.368	2017
	Nº de Solicitudes por régimen de tenencia				
	Régimen de alquiler	15,4%	35,9%	32,3%	2017
	Régimen de alquiler con opción a compra	69,2%	35,9%	43,5%	2017
	Régimen de compra	23,1%	28,1%	24,1%	2017
	Nº de Solicitudes por sexo				
	Mujer	53,8%	44,2%	53,6%	2017
	Hombre	46,2%	55,8%	46,4%	2017
	Nº de Solicitudes por edad				
	Menos de 35	53,8%	53,2%	43,1%	2017
	Menos de 50	38,5%	36,5%	39,2%	2017
	Menos de 65 años	0,0%	6,4%	13,3%	2017
	Mayor o igual a 65 años	7,7%	3,8%	4,4%	2017
	Nº de Solicitudes por composición familiar				
	Familia monoparental	0,0%	43,2%	1312,8%	2017
	Familia Numerosa	0,0%	13,5%	641,0%	2017
	Personas con discapacidad	100,0%	35,1%	1298,7%	2017
	Necesidad de vivienda adaptada	0	8,1%	227,6%	2017
	Nº de Solicitudes por número de miembros la familia				
	1 Miembro	57,1%	48,2%	49,0%	2017
	2 Miembros	7,1%	23,8%	19,1%	2017
	3 Miembros	14,3%	12,2%	13,8%	2017
	4 Miembros	14,3%	7,9%	9,1%	2017
	Más de 5 miembros	7,1%	7,9%	9,1%	2017
	Nº de Solicitudes por IPREM				
	0.00-1.00	84,6%	76,3%	67,6%	2017
	1.01-1.50	15,4%	14,1%	16,1%	2017
1.51-2.50	0,0%	8,3%	12,9%	2017	
2.51-3.50	0,0%	1,3%	2,9%	2017	
3.51-4.50	0,0%	0,0%	0,4%	2017	
>4.50	0,0%	0,0%	0,1%	2017	

Estos datos son de inscripciones solicitadas entre el 1 de enero de 2009 y el 30 de septiembre de 2017, con lo que en la actualidad no están en activo.



Fdo. Carmeñ Maese Márquez

Del cuadro, se estima que la totalidad de solicitantes sean hombres menores de 35 años, sin familia y con un valor adquisitivo de IPREM menor del 1,0, por lo que se pueden considerar que se encuentran según el artículo 31 del *Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020* como pertenecientes al grupo con menor índice de rentas.

En la propuesta de actuación del PMVS de Teba, para sus distintos horizontes temporales, se precisará, diferenciada por el régimen de tenencia, la oferta de viviendas apropiadas para atender la demanda de primer acceso a nuevos hogares teniendo en cuenta el precio de la misma y las condiciones de pago.

Las dificultades para hacer frente a la compra, necesita de un replanteamiento del modelo de alquiler con mayores ventajas para promotores y demandantes, así como mayores posibilidades de eficiencia y equidad para la Administración que con una capacidad de gasto limitada tienen la obligación legal de resolver las situaciones de inequidad en el acceso a la vivienda.

La problemática de acceso a la vivienda de los más necesitados radica en el precio de la misma en proporción a sus ingresos, con la consiguiente dificultad de acceso al crédito, escasez de oferta de vivienda protegida, tanto en régimen de compra, alquiler con opción a compra o alquiler.

La evolución del sector inmobiliario se verá favorecida si se consigue la recuperación del empleo como factor principal de la evolución de la situación económica del entorno y del apoyo decidido del sector financiero por su estrecha relación con el sector inmobiliario.

ACCESO AL MERCADO

La práctica totalidad de la oferta en el núcleo urbano de Teba es de viviendas de obra nueva y de segunda mano en venta, careciendo de mercado inmobiliario representativo de régimen de alquiler, que se limita a alquiler turístico, a pesar de la existencia de viviendas vacías.

El **precio de venta de vivienda libre, es menor** que cualquiera de los precios de venta referencia de **vivienda protegida**. Y el **precio de alquiler de vivienda libre se asemeja** al precio de alquiler de **vivienda protegida**, encontrándose dentro del intervalo existente entre el régimen especial y la de precio limitado. Cabe destacar que no se han encontrado casi viviendas de alquiler, por lo que el precio medio se encuentra limitado.

Por lo tanto, las claves planteadas en el estudio sobre la demanda en el sector inmobiliario apuntan a que las **actuaciones de la Administración deberían** girar en torno a dos ejes fundamentales: el **alquiler y la rehabilitación de inmuebles**; intentando priorizar las problemáticas y urgencias reales de los diferentes segmentos sociales.

La problemática de acceso a la vivienda de los más necesitados radica en el precio de la misma en proporción a sus ingresos, con la consiguiente dificultad de acceso al crédito, y a la nula oferta actual en el municipio de vivienda protegida, tanto en régimen de compra, alquiler con opción a compra o alquiler.

Se necesitan políticas públicas con alta capacidad de transformación que **incentiven el arrendamiento a largo plazo**, tanto de carácter protegido como fomentando el desarrollo de un mercado libre y competitivo del alquiler.

A partir del año 2013, con la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local, la reforma de las competencias de los ayuntamientos en materia de vivienda ha limitado sus actuaciones en la promoción de vivienda pública a aquellas que reúnan criterios de sostenibilidad financiera. Lo que habrá de considerarse en el caso de optar a vivienda sujeta a algún régimen de protección municipal.

Así, las condiciones del mercado de vivienda protegida, necesitan diseñar políticas públicas de vivienda adaptadas a la realidad de Teba.

SECRETARÍA
SECRETARÍA
Fdo. Carmeñ Maese Márquez

3.4. DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO Y RECURSOS MUNICIPALES EN RELACIÓN A LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO

Como consecuencia de las características de la trama urbana descrita anteriormente, el planeamiento general vigente, aunque no totalmente adecuado a las necesidades actuales del municipio, es capaz de absorber las necesidades más urgentes en materia de vivienda, con el desarrollo de los sectores clasificados en el PGOU. No obstante, como se ha indicado, es necesario actualizar las inscripciones en el Registro de Demandantes de vivienda Protegida.

En el suelo urbano consolidado se puede movilizar la capacidad residencial del municipio para la puesta en carga de las viviendas deshabitadas detectadas en el municipio, así como de la edificación de los solares vacíos o a medio construir y edificaciones en ruina del núcleo urbano.

El Ayuntamiento de Teba no dispone actualmente de medios económicos suficientes para llevar a cabo actuaciones que permitan el desarrollo y obtención de vivienda protegida.

El Ayuntamiento de Teba no dispone de Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, por lo que se propone la redacción del mismo, como actuación propuesta en el presente PMVS.

Entendemos que a pesar de los escasos recursos, a corto plazo habrá la capacidad suficiente como para generar la movilización del parque de viviendas existente vacante y de segunda residencia, así como las delimitaciones de planeamiento necesarias que lleven a un escenario de mejor ocupación y aprovechamiento del suelo residencial.

En conclusión, de los datos obtenidos durante el proceso de análisis del planeamiento vigente, de la realidad del parque de viviendas y solares vacantes en el municipio, así como del cruce de los datos demográficos, del análisis social y de la estimación de necesidades de actuaciones y viviendas protegidas, se pueden extraer las siguientes conclusiones, apuntadas en el diagnóstico del presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Teba:

Teba presenta un elevado envejecimiento de su población, lo que deriva en un importante índice de dependencia. Actualmente no cuenta con residencia de para la tercera edad ni ningún otro tipo de equipamiento destinado a este fin. Por ello se deberán prever actuaciones públicas que fomenten las viviendas asistidas para mayores y personas con discapacidad. No obstante y con el fin de hacer más efectivo el uso del parque residencial existente en propiedad de dichos demandantes, se deberán ingeniar fórmulas que hagan compatible, mantener a la persona en su vivienda y a su vez, proporcionarles instalaciones y servicios comunes tales como, atención sanitaria básica veinticuatro horas, mantenimiento, limpieza, restauración, así como terapias preventivas, o de rehabilitación.

El parque residencial precisa de forma general de medidas de conservación y mejora de la eficiencia energética y adecuación para la plena accesibilidad de las viviendas existentes.

El Ayuntamiento deberá establecer mecanismos de detección de situaciones de deterioro que puedan generar futuras infraviviendas por falta de mantenimiento de sus propietarios. Así mismo deberá favorecer la eliminación de las situaciones de infravivienda ya detectadas.

El Ayuntamiento deberá de aprobar una Ordenanza Reguladora por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandante de Vivienda Protegida de Teba.

Además del registro de demandantes se podrá establecer un Registro de Gestión de la Vivienda para la asistencia a la ciudadana con el fin de:

- Facilitar la permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente de la oferta de viviendas.
- Cuantificar los demandantes de ayudas para el alquiler y adquisición de viviendas de personas que quieran o vayan a constituir en el futuro su residencia habitual en el

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

La Secretaria.
Fdo. Carmén Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA

municipio.

- Cuantificar las personas mayores y personas con discapacidad demandantes de viviendas con instalaciones y servicios comunes adaptados a sus necesidades (asistencia social, atención médica básica veinticuatro horas disponible y cercana, limpieza y mantenimiento, dispositivos y sistemas de seguridad, restauración, actividades sociales, deportivas, de ocio y culturales así como terapias preventivas y de rehabilitación).



ANÁLISIS INTERNO	DEBILIDADES	FORTALEZAS
	<p>Dificultad de un análisis estadístico y de acceso a datos de viviendas y datos sociales.</p> <p>Desactualización de las bases de datos estadísticos y catastrales.</p> <p>No funciona el Registro de Demandantes de VPP.</p> <p>No está constituido el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.</p> <p>Desinformación de la ciudadanía.</p> <p>Falta de participación de la ciudadanía.</p> <p>Solicitudes de demandantes de VPP con renta económica baja.</p> <p>No hay oferta de VPP acorde a la demanda ni suelo adecuado.</p> <p>Zonas urbanas no consolidadas en proceso de deterioro.</p> <p>Inestabilidad laboral, salarios bajos, precios altos de la vivienda.</p> <p>Inexistencia de demanda de alquiler de renta baja.</p> <p>Desconfianza del propietario para poner en alquiler su vivienda y falta de cultura del alquiler.</p> <p>Hacinamiento en viviendas ocupadas por grupos de familias en exclusión social.</p> <p>Población necesitada de alojamiento dotacional.</p> <p>Parque de vivienda necesitado de rehabilitación. Desconocimiento del estado de conservación del interior de las viviendas.</p> <p>Parque de vivienda sin condiciones de accesibilidad y dificultad de accesibilidad a algunas zonas.</p> <p>Parte de la vivienda deshabitada no sirve para resolver la demanda social debido a su tipología edificatoria.</p> <p>Falta de calidad ambiental de espacios públicos.</p> <p>Desconocimiento del número de viviendas deshabitadas disponibles.</p> <p>Emigración de jóvenes por falta de empleo y vivienda.</p> <p>Dificultades presupuestarias del Ayuntamiento para promover inversiones.</p> <p>Falta de implicación del sector privado.</p> <p>Retraso en la aplicación de los Planes de Vivienda. Falta de recursos económicos.</p>	<p>El PGOU vigente contempla sectores con reserva de terreno para vivienda protegida</p> <p>Ayudas municipales para situaciones de riesgo de exclusión social.</p> <p>Ayudas de los Servicios Sociales Comunitarios a grupos de personal vulnerables.</p> <p>Bolsa de suelo para reserva de VPP, en base a la reserva del 30% de reserva de VPP o del 10% del aprovechamiento medio de cesión obligatoria.</p> <p>Oferta de mercado a un precio más bajo por influencia de la crisis económica.</p> <p>Viviendas deshabitadas necesitadas de rehabilitación permiten intervención pública para su puesta en alquiler social.</p> <p>Localización de las viviendas deshabitadas en zonas centrales del casco urbano.</p> <p>De forma general dotación de infraestructuras adecuadas en el municipio.</p> <p>Adecuada estructura viaria municipal.</p> <p>Estructura urbana compacta.</p> <p>Concienciación de la población hacia un modo de construcción más sostenible, mejorando la accesibilidad y la eficiencia energética.</p> <p>Impulso municipal para que la política de vivienda se cree colectivamente.</p> <p>Receptividad del sector económico, técnico y político al cambio de modelo de crecimiento de los pueblos y ciudades.</p> <p>Costes más controlados de la construcción tras la crisis económica.</p> <p>Existencia de diferentes alternativas para solucionar los problemas municipales en materia de vivienda.</p> <p>Atractivo del municipio por su ubicación, servicios, disponibilidad de suelo, para instalarse.</p> <p>Cambio de tendencia al tipo de acceso a la vivienda, de la propiedad al alquiler.</p>

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y DESARROLLO URBANO
 Fdo. Carmén Maesa Márquez

ANÁLISIS EXTERNO	AMENAZAS	OPORTUNIDADES
	<p>Aumento de la población en riesgo de exclusión social.</p> <p>Aumento de la población necesitado de una vivienda.</p> <p>Inicio de la subida del precio de la vivienda y del suelo.</p> <p>Riesgo de recaída en la crisis económica y construcción.</p> <p>Disminución del poder adquisitivo de la población. Situación de crisis por falta de empleo diversificado.</p> <p>Riesgo especulativo en el mercado del alquiler. Subida de precios al aumentar la demanda.</p> <p>Impago de alquileres por dificultades económicas.</p> <p>Paralización de la promoción inmobiliaria.</p> <p>Falta de crédito hipotecario.</p> <p>Envejecimiento de la población. Aumento de personas mayores.</p> <p>Emigración de jóvenes por falta de empleo.</p> <p>Dificultades de los jóvenes para acceder a vivienda.</p> <p>Dificultades para el mantenimiento de la vivienda por las dificultades económicas de sus propietarios.</p> <p>Incremento del número de viviendas necesitadas de rehabilitación por abandono de éstas, sobre todo en el núcleo histórico.</p> <p>Incremento de la ciudad difusa.</p> <p>Falta de implicación de la población en el tema de la vivienda.</p> <p>Retrasos en la gestión del planeamiento.</p> <p>Existencia de viviendas en el suelo no urbanizable.</p> <p>Dificultades económicas para la dotación de subvención para fomento de alquiler, autoconstrucción, rehabilitación y eficiencia energética.</p> <p>Sobrecoste de las operaciones de rehabilitación.</p> <p>Dificultad municipal de mantenimiento de las infraestructuras por incremento de viviendas vacías.</p> <p>Cambios legislativos y cambios políticos.</p>	<p>Posibilidad de coordinación de ayudas estatales, autonómicas, europeas y municipales.</p> <p>Posibilidad de reforzar la identidad colectiva y la cohesión social a través de la política de vivienda.</p> <p>Gran parque de viviendas deshabitadas.</p> <p>Gestión coordinada entre Administraciones Públicas para agilizar la puesta a disposición de viviendas no ocupadas, favoreciendo el acceso a demandantes.</p> <p>Elaboración y puesta en marcha de una normativa de Evaluación e Inspección Técnica de Edificios.</p> <p>Propuesta de nuevos modelos de alojamiento y vivienda para responder a la demanda social, así como implantación de nuevas formas de uso de las viviendas.</p> <p>Creación de registros públicos para la gestión de la vivienda.</p> <p>Impulso de la participación ciudadana para el conocimiento de las necesidades de la población.</p> <p>Posibilidad de poner en el mercado de venta y alquiler en el horizonte del PMVS viviendas en función de la demanda.</p> <p>Generación de recursos con la mejora de gestión del patrimonio público de suelo.</p> <p>Fomento de la rehabilitación y la mejora de la accesibilidad y eficiencia energética de las viviendas.</p> <p>Gestión de bolsa de viviendas para cesión de uso y autoconstrucción.</p> <p>Posibilidad de propuesta de regeneración urbana.</p> <p>Redacción de un nuevo PGOU acorde a la política de vivienda.</p> <p>Fomento de empleo joven.</p> <p>Posibilidad de implicar y motivar a la ciudadanía.</p>



4. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Tras el análisis de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias del Ayuntamiento de Teba, para establecer soluciones y alternativas que articulen el **Programa de Actuación** del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

La fase previa de redacción, a través del intercambio de información sobre la situación actual del municipio y problemática de acceso a la vivienda, ha configurado la siguiente definición de los objetivos y estrategias.

A la hora de determinar las Estrategias y los Programas es necesario tener en cuenta que la capacidad y necesidad de acceso a la vivienda de la población a lo largo de los próximos años están mediadas por una gran cantidad de variables cuya evolución no es fácil de predecir: la evolución del mercado; las dinámicas económicas y de creación o destrucción de empleo y las dinámicas demográficas, los cambios en el entorno, el acceso a la financiación, la inversión autonómica y estatal, el propio sostenimiento de los actuales niveles de consumo energético, etc.

El sentido del PMVS debe ser por tanto más estratégico que programático, y si bien debe establecer escenarios concretos de actuación e inversión a lo largo del plan, estos deben entenderse como hipótesis de partida, que el propio proceso habrá de confirmar, modificar o descartar.

La estrategia del PMVS, se organiza en niveles jerárquicos, que responderían al siguiente esquema:

- **Dimensión social y política:** Fines y objetivos del PMVS.
- **Dimensión estratégica:** Ejes estratégicos y líneas de actuación.
- **Dimensión operativa:** Programas de Actuación.

Estos niveles deben concebirse necesariamente con un carácter adaptativo, son dinámicas y responderán a las necesidades de cada momento.

Este documento recoge y explica la descripción y organización interna de estos niveles de intervención, planteando las líneas de actuación y los programas, proyectos o actuaciones que se estiman más pertinentes en cada una de ellas.

4.1. FINES Y OBJETIVOS DEL PLAN

Con la definición de las bases generales de objetivos el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo pretende reflejar de forma clara y real los objetivos que debe seguir el Ayuntamiento en materia de vivienda. Sin duda se trata de un reto difícil en los complicados momentos en que se encuentra la economía de nuestro país, pero que de forma ineludible y de gran trascendencia para el municipio.

Una vez realizado el diagnóstico, podemos establecer los fines del presente Plan:

- Hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda digna y adecuada.
- Promover la cohesión social en materia de vivienda.
- Mejorar la gestión del parque público residencial.
- Activar los suelos con reserva de vivienda protegida en el PGOU.
- Impulsar medidas para la rehabilitación, conservación, mejora y adecuación funcional y de ahorro energético y de consumo de agua.
- Promover actuaciones de regeneración y renovación del espacio público urbano.
- Dar efectivo destino habitacional a las viviendas actualmente sin uso, promoviendo el alquiler.



El objetivo del PMVS de Municipio es sumar el esfuerzo de la administración local a la responsabilidad estatal y autonómica de hacer efectivo el Derecho a la Vivienda y a la Ciudad para la población y contribuir a la mejora de los parámetros de sostenibilidad urbana.

Su objeto central es abrir una vía de acción política a escala municipal orientada a satisfacer las necesidades de vivienda detectadas, mediante el diseño y planificación de un conjunto de medidas dirigidas a los distintos perfiles de necesidad tanto en materia de recalificación edificatoria y urbana, como seguridad jurídica y material, y acceso a nueva residencia, todo ello en cantidad, precio, régimen de tenencia y tipología adecuados, y ajustado a los programas e instrumentos diseñados en el PAVR 2016-2020 y en el Plan Estatal 2018-21.

Como objetivos específicos se definen los siguientes:

- Hacer efectivo el **acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada** a sus necesidades en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar y ubicadas en ámbitos urbanos dotados de los servicios, áreas libres y equipamientos necesarios.
- Atender y prevenir las situaciones de **emergencia habitacional**.
- Promover en todas las actuaciones **la cohesión social en materia de vivienda**, evitando fenómenos de discriminación, exclusión, segregación o acoso sobre los colectivos más vulnerables, así como la pérdida de su vivienda, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- Crear **líneas de actuación** tanto en materia de vivienda de alquiler o venta, fomentando la rehabilitación para su adaptación a las necesidades de la población, con el objetivo de hacer efectivo el acceso a la vivienda especialmente a jóvenes, discapacitados, familias monoparentales y familias con riesgo de exclusión social.
- Garantizar a la ciudadanía el acceso a la vivienda en **condiciones de igualdad**, posibilitando que la vivienda pública se adjudique con criterios de **transparencia, publicidad y concurrencia**.
- Puesta en carga y a disposición de la **demanda actual de vivienda protegida** el **parque residencial existente** en el municipio, en las debidas condiciones de legalidad e idoneidad para ser ocupadas.
- Favorecer la **eliminación de las situaciones anómalas** detectadas, tales como; las viviendas deshabitadas, infraviviendas y/o asentamientos chabolistas.
- Favorecer la **rehabilitación, conservación y mejora** de las condiciones de viviendas y edificios del parque de vivienda protegida.
- Determinar la **demanda potencial a futuro de vivienda protegida** en el municipio, clasificándola por niveles de renta o régimen de tenencia.
- Establecer la **oferta de vivienda protegida de nueva construcción** en alquiler o venta que satisfaga la demanda en el marco temporal de los programas que se regulen en el Plan Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- Determinar las **necesidades de suelo** para la efectiva ejecución de la oferta de vivienda, y determinar los instrumentos urbanísticos a utilizar para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.
- Favorecer las **condiciones de accesibilidad del centro histórico** para coadyuvar a la recuperación del parque inmobiliario tradicional como espacio residencial activo.
- **Mobilizar el parque privado** hacia una vivienda asequible, avanzando hacia un mayor equilibrio en los modos de tenencia; en particular, ampliar el porcentaje del parque de vivienda en régimen de alquiler.
- Garantizar la **respuesta pública** a los distintos perfiles de necesidad social del municipio, con la creación de una bolsa de suelo de gestión pública, mediante vivienda existente o de nueva promoción, procurando la diversidad tipológica del alojamiento.



Fdo. Carmén Maese Márquez

- Incentivar la puesta en uso de las **viviendas deshabitadas** existentes en el municipio favoreciendo que puedan incluirse en el mercado del alquiler, priorizando la movilización de vivienda vacía de titularidad de las entidades bancarias, promoviendo la rehabilitación y facilitando la implantación de mecanismos garantes del alquiler social.
- Explorar **nuevas fórmulas de tenencia** para el fomento del uso temporal de vivienda, permuta, cooperativas, facilitando el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- Diversificación de las tipologías residenciales y las opciones de acceso a la vivienda.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes en el municipio, establecer una oferta de vivienda protegida de **nueva construcción en alquiler** que satisfaga la demanda en el marco temporal pertinente, apoyándose en los programas que se regulen en los Planes Estatal y Autonómico de Vivienda y en el propio Plan Municipal.
- Apostar por un **modelo de ciudad** compacta y de proximidad, facilitando el cambio hacia un modelo de ciudad sostenible, promoviendo la rehabilitación, la adecuación del espacio público y la rehabilitación de inmuebles de destacado interés urbano y patrimonial. Promover la mejora urbana de los usos residenciales con criterios de proximidad, accesibilidad y seguridad.
- Primar la **rehabilitación y mejora de la ciudad existente** sobre los nuevos desarrollos, garantizando el mestizaje social, tipológico, económico.
- Impulsar las **medidas** suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro de recursos (energético y agua) de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
- Reducir **vulnerabilidad** de zonas urbanas e inclusión socioresidencial mediante la regeneración urbana integrada.
- Fortalecer el **papel municipal** como agente de intermediación en el mercado de la vivienda, facilitando el acceso de la ciudadanía a las diferentes ayudas públicas. Facilitar la orientación de la actividad del sector privado y social a los objetivos del Plan.
- Fomentar la corresponsabilidad y la gestión social, trabajando la dimensión sociocomunitaria.
- Gestionar de forma efectiva y actualizada un **Registro MDVP** que reconozca y oriente los distintos perfiles de necesidad.
- Mejorar la **participación y colaboración** con las distintas entidades, colectivos y asociaciones relacionadas con la vivienda

4.2. ESTRATEGIAS DEL PLAN

Para conseguir el objetivo de satisfacer a las diferentes necesidades en el municipio relacionadas con la consecución del derecho a la vivienda, el conjunto de estrategias establecidas en el presente documento atiende a: la permanencia y la tenencia y uso adecuado; el acceso a la vivienda desde situaciones de emergencia y/o de exclusión o riesgo; el acceso a una vivienda distinta de la que ha venido siendo la habitual; el mantenimiento, rehabilitación, adecuación o actualización de la vivienda y la mejora de los espacios públicos en torno a las zonas residenciales.

Partiendo de los fines y objetivos del presente documento y de las líneas estratégicas se establecerán una serie de líneas de actuación, que responden a una serie de ejes estratégicos. Estos ejes estratégicos se agrupan a su vez en tres grandes apartados temáticos:

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

	EJES ESTRATÉGICOS	LÍNEAS DE ACTUACIÓN	
VIVIENDA	I. PREVENCIÓN DE SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	V1	ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL
		V2	ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL
	II. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA	V3	USO ADECUADO DE LA VIVIENDA
		V4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA
	III. CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ACCESO EFICIENTE DE LA VIVIENDA	V5	FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE
		V6	SOLUCIONES TIPOLOGICAS SINGULARES
	IV PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	V7	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO
	V. SUELO	V8	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA
		V9	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
REHABILITACIÓN	VI. INFRAVIVIENDA	R1	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA
	VII. PARQUE RESIDENCIAL	R2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL
	VII. CIUDAD	R3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE
		R4	MEJORA DE BARRIOS
		R5	SOSTENIBILIDAD URBANA
GESTIÓN	VIII. PROMOCIÓN	G1	RÉGIMEN JURÍDICO
	IX. REGISTROS	G2	REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA
		G3	REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES
		G4	REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS
	IX. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO	G5	EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA
		G6	SEGUIMIENTO DEL PMVS
	X. PARTICIPACIÓN	G7	PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA



y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, los programas que establezca el Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal.

Se priorizará la utilización y ocupación del parque de viviendas existente o en desarrollo, que se encuentren deshabitadas, en construcción, o precisen de reformas para su adecuación. Se incentivará la incorporación al parque público de vivienda de activos inmobiliarios mediante la aplicación de medidas de fomento y protección que se puedan regular desde el PMVS, como la intermediación para el alquiler a los colectivos más desfavorecidos.

LÍNEA DE ACTUACIÓN V5. FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE.

Una vez elaborado el censo de vivienda deshabitada o vacía y su necesario estudio, evaluación cuantitativa y cualitativa: tipología edificatoria, superficie y programa, situación, precio, régimen de tenencia, necesidades de rehabilitación o adecuación, esta línea contempla el establecimiento de incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler, con incentivos gravámenes en la recaudación de tasas municipales. La bolsa se ha nutrido fundamentalmente de la movilización de viviendas privadas que se encuentren deshabitadas, ya sean titularidad de propietarios privados o de entidades bancarias. Se establecerá el procedimiento de adjudicación de viviendas y, en su caso, la concesión de ayudas al alquiler.

LÍNEA DE ACTUACIÓN V6. ESTABLECIMIENTO DE SOLUCIONES TIPOLOGICAS SINGULARES.

Esta línea evaluará y dará respuesta a la demanda de vivienda con soluciones tipológicas diferentes. Existe una cierta necesidad de vivienda que presentan necesidades tipológicas singulares o soluciones nuevas para la atención de las necesidades. Entre ellas se encuadra la permuta de viviendas, las viviendas cooperativas para mayores de 65 años y diferentes fórmulas para compartir la vivienda. Ello incluye la posible consideración de soluciones tipológicas singulares a necesidades habitacionales diferenciadas, la adaptación de nuevos modelos habitacionales adaptados a nuevos hogares, así como la localización de posibles desarrollos y proyectos, incluyendo en su caso la promoción de actuaciones piloto de cogestión público-social.

IV. ESTRATEGIAS RELACIONADAS CON LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS:

- Impulsar la promoción de viviendas protegidas para alquiler y promoción de viviendas, así como los alojamientos dotacionales, destinados a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, considerando la capacidad de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.
- Favorecer la adquisición de viviendas al resto de demandantes.
- Concertar con la Consejería de Fomento y Vivienda promociones públicas de viviendas con finalidad social en terrenos de propiedad municipal.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda y de habilitación de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, así como impulsar nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda.
- Impulsar la autoconstrucción mediante la constitución de cooperativas.
- El desarrollo de este eje estratégico implica la definición previa de las distintas tipologías de alojamiento y vivienda protegida adaptados a cada perfil de necesidad, y su habilitación y programación dentro del plan.



Fdo. Carmén Maese Márquez

LÍNEA DE ACTUACIÓN V7. PROMOCIÓN DE VIVIENDA ALOJAMIENTO.

Con carácter general, en relación a la promoción de viviendas se incentivará la implantación de diferentes modalidades de promoción de viviendas en terrenos del patrimonio municipal del suelo, en función de las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y de posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados. Igualmente se impulsará el establecimiento de modalidades de promoción de las viviendas, apartamentos o alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

V ESTRATEGIAS EN RELACIÓN CON LA GESTIÓN DE SUELO.

- Movilizar el destino de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda.
- Utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas.
- Ampliación del patrimonio público de suelo para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Vincular prioritariamente a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal del PMVS, las cesiones correspondientes al 10% del aprovechamiento que corresponde al Ayuntamiento en desarrollo del futuro planeamiento en redacción.
- Monetización y venta de terrenos del PMS que se consideren no aptos o incompatibles para la promoción de vivienda protegida para su posterior reinversión en actuaciones del PMVS.
- Definición de posibles áreas sujetas al derecho de tanteo y retracto y otros instrumentos de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.
- Definición de los posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas.
- Adecuación y coordinación del futuro planeamiento urbanístico en tramitación, a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.

LÍNEA DE ACTUACIÓN V8. PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Actuaciones para adecuar el planeamiento urbanístico vigente o en trámite a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos. Incluye actuaciones de ajustes necesarios en el planeamiento, establecimiento de suelos de desarrollo preferente, así como medidas para la agilización de la gestión del suelo.

LÍNEA DE ACTUACIÓN V9. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

Actuación para la actualización y explotación de los datos del Inventario del Patrimonio Municipal de suelo y de todos los suelos de titularidad pública vacantes, aptos para el uso residencial de



público como privado, se deberá fomentar su conservación y facilidad de financiación por parte del municipio.

LÍNEA DE ACTUACIÓN R2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL.

Programas de actuaciones que inciden en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo. Vincular al PMVS los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.

VIII. ESTRATEGIAS PARA LA REHABILITACIÓN URBANA.

- Contemplar, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, áreas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica, dentro de parámetros ambientales sostenibles.
- Propiciar mediante las actuaciones del plan, la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible, fomentando la reactivación social y económica. Recuperación de espacios ocupados con infravivienda, alojamientos temporales, etc.
- Incentivar actuaciones de reurbanización municipal en ámbitos necesitados de transformación y mejora entorno a zonas industriales, nudos de infraestructuras o ámbitos diversos del espacio urbano con potencialidades y oportunidades de intervención.

LÍNEA DE ACTUACIÓN R3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE.

Actuaciones para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

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

LÍNEA DE ACTUACIÓN R4. MEJORA DE BARRIOS.

Actuaciones en el núcleo urbano para atender a las necesidades y posibles actuaciones a pequeña escala para contribuir a la mejora de la calidad urbana y sistema dotacional. Se vincula al PMVS los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación, accesibilidad, mejora del espacio público, reactivación social y económica, con criterios de sostenibilidad. Actuaciones para vincular al PMVS los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de conservación y accesibilidad y eficiencia energética en el parque de vivienda existente.



LÍNEA DE ACTUACIÓN R5. SOSTENIBILIDAD URBANA.

Actuaciones de mejora de la sostenibilidad urbana. Actuaciones para vincular al PMVS los programas de actuación de las distintas administraciones que generen mejoras de eficiencia energética y gestión de los recursos en el parque de vivienda existente.

4.2.3. GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN:

Las estrategias en materia de rehabilitación gestión y participación incluye la coordinación, puesta en marcha y regulación para la implantación efectiva de la política municipal en materia de vivienda. Se establecerá el régimen jurídico para la adjudicación de las ayudas, actualizará e impulsará el funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública, creará el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, creará un registro municipal único para la vivienda e instrumentalizará una Oficina Municipal de la Vivienda.

Igualmente dinamizará espacios concretos de Participación, corresponsabilizando a la ciudadanía de las decisiones en materia de Vivienda del municipio.

IX. PROMOCIÓN.

Establecer el régimen de Protección Pública de la Vivienda en el ámbito municipal, de conformidad con la demanda de vivienda, promovidas por el Ayuntamiento, por empresas públicas o privadas a las que el Ayuntamiento ceda el derecho para su construcción, por otras Administraciones públicas o sus entes instrumentales, y por cooperativas o empresas privadas en terrenos de su titularidad. Establecimiento del procedimiento para la adjudicación de Viviendas de Protección Pública construidas en el término municipal y el establecimiento de la modalidad de vivienda en régimen de propiedad con protección pública. Igualmente se regulará las condiciones, requisitos de acceso y régimen de uso para la ocupación temporal de Viviendas de Emergencia Social de titularidad municipal, que tiene por finalidad dar alojamiento a aquellas personas y/o familias que se encuentren en las circunstancias que requieren un alojamiento inmediato y provisional.

LÍNEA DE ACTUACIÓN G1. ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO.

Actuaciones para el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones protegidas por el Ayuntamiento, regulación de la adjudicación y establecimiento de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas protegidas como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social. Concreción del destino del techo para viviendas de protección pública y dotacional, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.). Regular el procedimiento de adjudicación para sectores sociales de importancia creciente del riesgo de la doble exclusión: no disponen de los ingresos suficientes para adquirir viviendas libres y a su vez no pueden optar a la vivienda de protección oficial por superar los ingresos máximos establecidos por la normativa autonómica.

X. REGISTROS.

Establecimiento, gestión y mantenimiento de los Registros Públicos necesarios para el efectivo cumplimiento de la política local en materia de vivienda.



Fdo. Carmeñ Maese Márquez

LÍNEA DE ACTUACIÓN G2. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Todos los procedimientos y requisitos para formar parte del RPMDVP se exigirán según la Ordenanza Municipal Reguladora del Registro Público Municipal que será actualizada a la legislación vigente en la materia y aprobada por acuerdo de Pleno, igualmente, en lo que respecta a la adjudicación de viviendas en las distintas modalidades, se dará cumplimiento los principios de Igualdad y Publicidad y Concurrencia, recogidos en dicha Ordenanza. Adecuación de la ordenanza de bases reguladoras del RPMDVP para su adaptación a otras posibles modalidades de demanda que puedan contemplarse en el PMVS (demanda colectiva, cooperativas, permutas...).

LÍNEA DE ACTUACIÓN G3. REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES.

Regular y constituir los diferentes registros públicos municipales relacionados con la vivienda. Incluirá el mantenimiento de los datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas deshabitadas, solares, áreas de rehabilitación, etc, mediante la generación de un SIG y la recopilación de datos estadísticos y padronales.

LÍNEA DE ACTUACIÓN G4. REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Acciones para regular y constituir el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas como institución urbanística con la vocación de fomentar la edificación en suelo urbano eliminando la imagen prolongada de abandono que proyectan las edificaciones ruinosas y solares.

XI. EJECUCIÓN Y SEGUIMIENTO.

Establecer los mecanismos de gestión coordinada y seguimiento de las acciones programadas en materia de vivienda.

LÍNEA DE ACTUACIÓN G5. EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA.

Acciones para constituir a medio-largo plazo una Oficina Municipal de Vivienda (OMV), podrá ser municipal o provincial. El objetivo es la coordinación, divulgación, seguimiento e información a la ciudadanía de las acciones en materia de vivienda en el municipio.

LÍNEA DE ACTUACIÓN G6. SEGUIMIENTO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Acciones e instrumentos de evaluación, seguimiento y reprogramación de las actuaciones en materia de vivienda.

XII. PARTICIPACIÓN.

Establecer los mecanismos de dinamización de la participación de la ciudadanía para garantizar el conocimiento y la implicación en las acciones programadas en materia de vivienda en el municipio.

LÍNEA DE ACTUACIÓN G7. PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

Acciones para la implicación de la población en la toma de decisiones sobre las acciones encaminadas a proporcionar una vivienda digna a todas las personas del municipio.



5. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

El Programa de Actuación contiene la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis y diagnóstico realizado, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las mismas, las cuales estarán acreditadas por la definición de los objetivos y estrategias del presente Plan. Se trata de programas o proyectos que van a requerir esfuerzo del equipo político y técnico para ponerlos en marcha y dada la limitación de recursos, conviene abordar según una temporalización razonable y pautada.

Para conseguir la adecuación del programa de actuación a la realidad social, se debe procurar la máxima cooperación y la coordinación entre las Administraciones competentes y suscribir los Convenios-programas precisos.

La coordinación y ejecución de las actuaciones previstas se sustentan bajo las distintas áreas implicadas tanto directamente como indirectamente como pueden ser la Oficina de los Servicios Técnicos Municipales, el área de Participación ciudadana, Igualdad y el Área de Bienestar Social. Todas ellas deberán mantener una estrecha colaboración de manera que se garanticen el planteamiento de unas estrategias sociales, económicas y medioambientales acordes con la demanda social y racional que se plantea tras el análisis de todos los factores a tener en cuenta.

Se relaciona a continuación las actuaciones establecidas en el Plan municipal de Vivienda y Suelo del municipio. Estas actuaciones se agrupan en tres apartados: Vivienda, Rehabilitación y Gestión-Participación.

Estas actuaciones permiten incidir en los diferentes aspectos estratégicos del Plan y quedan situadas en los ámbitos representados en el **Plano 02**.

5.1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

Las actuaciones previstas en el Programa de Actuación del PMV en el municipio de Teba, se estructuran en tres niveles diferenciados: **Vivienda, Rehabilitación y Gestión**.

Respecto a la vivienda, una vez inventariado el parque público de vivienda protegida de Teba, así como su grado de ocupación y estado de conservación; se prioriza el incentivar la incorporación al parque público, mediante la intermediación, de activos inmobiliarios del municipio. Donde a la vez que se da salida a la problemática de hacinamiento existente, pone en valor inmuebles deshabitados o inacabados. Evitándose, con ello, una mayor carga de suelo y por consiguiente mayor costes económicos en infraestructuras y dotaciones para el propio municipio.

En cuanto a la rehabilitación del parque residencial existente, se proponen programas encaminados a la mejora de la accesibilidad y eficiencia energética en edificios de vivienda colectiva.

Igualmente se propone la intervención en áreas urbanas degradadas por el mal uso y abandono que necesitarían de intervenciones de carácter sostenible.

Es prioritario y fundamental para el éxito del PMVS, una buena **Gestión del PMVS** con la **información y asistencia a la ciudadanía** para que el conocimiento de sus objetivos y estrategias, así como de su formación en una mayor sensibilidad y respeto con el parque residencial existente; a la vez que el mantenimiento y conservación del mismo. Consiguiendo con ello y entre todos un pueblo más sostenible y accesible. Además de poner en conocimiento de la ciudadanía ayudas, programas y medios que hagan efectivo el acceso a una vivienda digna y adecuada de todos y cada uno de los ciudadanos y ciudadanas del municipio.

Con la Ley Estatal y Autonómica en vigor, se priorizará un desarrollo sostenible social y económico basado en el aprovechamiento del parque residencial existente para dar cabida a la

Secretaría
 Fdo. Carmen Maese Márquez

5.2. MARCO NORMATIVO DEL PROGRAMA DE ACTUACIONES.

5.2.1. PROGRAMAS DE ACTUACIONES SEGÚN EL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.

En el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, se establece una serie de programas que a continuación se detallan:

FOMENTO DE ALQUILER		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
<p>JA-1 Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso. Art. 38</p>	<p>Fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.</p>	<p>Requisitos: al menos la mitad de las viviendas deben destinarse a unidades familiares con ingresos hasta 1,20 veces el IPREM, el resto de las viviendas a familias con ingresos hasta 2,50 veces el IPREM.</p> <p>Beneficiarios: Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas.</p> <p>La renta máxima será la regulada en el Plan Estatal vigente, cuando las viviendas se cedan en alquiler (5,5 €/m² útil).</p> <p>Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse la concesión de una ayuda a la entidad promotora, destinada a la financiación de la actuación, por un importe máximo de 15.000 €/vivienda.</p>
		<p>Gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.</p>
		<p>Concertación de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo de hogar.</p> <p>Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa.</p> <p>Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa.</p>
<p>JA-2 Programa de intermediación. Art. 41</p>	<p>Mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos, contempladas en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo</p>	
<p>JA-3 Programa de ayudas a personas inquilinas. Art. 42</p>	<p>Establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados. Este programa se desarrollará mediante Orden.</p>	<p>Plan autonómico: 40% renta de alquiler en general; 100% renta de alquiler grupos de especial protección.</p>

Secretaría
Fdo. Carmen Maese Márquez

FOMENTO DE ALQUILER		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
JA-4 Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas. Art. 43	Reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda, cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública, u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro.	Gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.
		Concertación de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo de hogar.
		Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa.
		Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa.
		Las viviendas deberán ser ofrecidas a personas cuyos ingresos familiares no superen 2,50 veces el IPREM. Las personas inquilinas podrán optar: 40% renta de alquiler en general. 100% renta de alquiler grupos de especial protección.

MEDIDAS DE CARÁCTER HABITACIONAL		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
JA-5 Programa de viviendas protegidas en régimen de auto construcción. Art. 44	Construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso.	Máximo de 20.000 euros por vivienda para la compra de materiales.
JA-6 Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas. Art. 49	Facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.	Creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
JA-7 Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial. Art. 53	Mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque público residencial de titularidad de la Comunidad Autónoma.	El Plan necesita una Orden de aprobación y un Programa de Actuaciones. Se destinará como mínimo una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler.

Secretaría
 Fdo. Carmeñ Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

<p>JA-8 Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma. Art. 55</p>	<p>Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento.</p>	<p>Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.</p>
<p>JA-9 Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Art. 56</p>	<p>Captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.</p>	<p>Garantía de mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contra prestación económica por la cesión efectuada, que no superará los 125 €/mes por vivienda.</p>

ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
<p>JA-10 Programa de transformación de infravivienda. Art. 63</p>	<p>Mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.</p>	<p>Son financiables la subsanación de graves deficiencias relativas al estado de conservación de cimentación, estructura, cubierta, instalaciones, la mejora y dimensión de los espacios interiores y la adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y adecuación funcional y mejora de la eficiencia energética. Una subvención de cuantía equivalente al 95 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 30.020 euros. Asistencia para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras</p>
<p>JA-11 Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda. Art. 68</p>	<p>Desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.</p>	<p>Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda, dirigida a los Ayuntamientos. En todo caso, las actuaciones de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía. Financiación hasta el 90 por ciento del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación, con una aportación máxima de 30.000 euros por vivienda resultante, incluidos la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10 por ciento.</p>

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
<p>JA-12 Programa de rehabilitación autonómica de edificios. Art 72</p>	<p>Fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.</p>	<p>Podrán ser beneficiarias de una subvención de cuantía equivalente al 30 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 euros por vivienda.</p> <p>Actuaciones sobre los elementos comunes del edificio tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética (art.72.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, suponga al menos el 25 por ciento del coste, las subvenciones se incrementarán en un 5% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios, hasta un máximo de 3.500 euros por vivienda.</p> <p>La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 €/vivienda y 11.000 €/100m2 de superficie útil de local (12.100 euros cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral) se atenderá a las siguientes condiciones:</p> <p>Conservación: 2.000 €/vivienda y C/100 m2 de local siempre que no exceda del 35% del coste subvencionable de la actuación. Si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad, la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 euros, y en otros 1.000 euros más, si además se realizan obras de accesibilidad.</p> <p>Mejora de calidad y accesibilidad: 2.000 €/vivienda y C/100m2 de local siempre que no exceda del 35% del coste subvencionable o de 5.000 euros, como máximo, si se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio.</p> <p>Mejora de la accesibilidad: 4.000 €/vivienda y C/100m2 de local siempre que no exceda del 50% del coste subvencionable.</p> <p>Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral. (Art. 19 Plan Estatal)</p>
<p>JA-13 Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio. Art. 77</p>	<p>Ayuda con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del informe de evaluación del edificio.</p>	<p>En este caso podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en el Plan Estatal.</p> <p>20 €/vivienda y 20 €/100m2 de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse 500 €, ni el 50% del coste del informe de Evaluación de edificio.</p> <p>Plan Estatal Art. 33</p>

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmeñ Maese Márquez

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
<p>JA-14 Programa de rehabilitación autonómica de viviendas. Art. 78</p>	<p>Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética</p>	<p>Una subvención de cuantía equivalente al 45 por ciento del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos de éste los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 7.200 euros. Cuando los ingresos familiares de la persona promotora de la rehabilitación no sean superiores a 1,50 veces el IPREM, esta subvención se incrementará hasta una cuantía equivalente al 55 por ciento del coste de la rehabilitación, hasta un máximo de 8.800 euros. Redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como dirección de las obras. Cuando las actuaciones sobre la vivienda tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades suponga al menos, el 25% del coste total las subvenciones se incrementarán en 5% del coste total hasta unos máximos de 8.000 y 9.600 euros por vivienda respectivamente.</p>
<p>JA-15 Programa de adecuación funcional básica de viviendas. Art. 83</p>	<p>Concesión de ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.</p>	<p>Subvención de una cuantía de hasta el 70% del presupuesto de las obras necesarias que no podrá exceder de 1800 € para las obras y de 600 € para la asistencia técnica.</p>
<p>JA-16 Programa de rehabilitación energética del parque público residencial. Art. 84</p>	<p>Financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.</p>	<p>Financiación de las actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Hasta un 70 por ciento del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.1, con una aportación máxima de 10.000 euros por vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias.</p>
<p>JA-17 Actuaciones de rehabilitación singular. Art. 88</p>	<p>Protección y financiación de actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.</p>	<p>Se establecerán mediante Orden de Desarrollo.</p>

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
JA-18 Áreas de rehabilitación integral. Art. 89	<p>Fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.</p>	<p>Pendiente de determinar una vez delimitada el área de rehabilitación integral. Hasta 11.000 €/vivienda objeto de rehabilitación. Hasta 30.000 €/vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida. Mejora de calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta 2.000 €/vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida A las cantidades anteriores podrán añadirse: hasta 4.000 € anuales por unidad de convivencia a realojar durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años para las actuaciones de realojo temporal; hasta 5.000 €/vivienda rehabilitada o construida en situación de otra demolida para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social. La subvención no podrá exceder del 35% del coste subvencionable.</p>
	<p>Desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.</p>	<p>La financiación prevista es la siguiente: La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada, Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER</p>
JA-20 Rehabilitación de edificios públicos. Art. 99	<p>Desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.</p>	<p>La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación seleccionada, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER</p>



2. Fomento la Orden 28 Noviembre de 2014 con resolución del 9 de febrero de 2018

En el artículo 3.1. de la citada orden, se recogen las ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual.

DESAHUCIOS		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍA/PRESTACIÓN
<p>JA-21 Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucios o de ejecución</p>	<p>Personas que sean privadas de la Propiedad de su Vivienda Habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por el ejercicio de cualquier otra garantía sobre la misma, o que se hayan visto obligadas a ofrecer su vivienda habitual en pago por alguna de las causas expresadas en el artículo 3.1 de la Orden de 28 de noviembre de 2014, sin que sea necesario la existencia de un procedimiento de ejecución o apremio.</p> <p>Se incluyen los procedimientos cuya ejecución haya sido decretada por resolución judicial o, en caso de entrega de la vivienda en pago sin procedimiento de ejecución o apremio, que haya tenido lugar a partir del 12 de abril de 2013, fecha de entrada en vigor del D6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, que tuvo lugar</p>	<p>Mediante resolución 9 de febrero de 2018, se somete a información pública el proyecto de orden por el que se proroga durante 2018 la convocatoria para la concesión de ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual, establecida en la disposición adicional única de la Orden de 28 de noviembre de 2014.</p> <p>Las solicitudes de la convocatoria podrán presentarse hasta agotar el crédito establecido.</p>

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

5.2.2. PROGRAMAS DE ACTUACIONES SEGÚN EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.

En el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, aprobado mediante Real Decreto núm. 106/2018, de 9 de marzo, se establecen una serie de programas que a continuación se detallan:

PRÉSTAMOS		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
E-1 Subsidiación de préstamos convenidos Art. 9	Mantenimiento de las ayudas de subsidiación de préstamos convenidos regulados en los planes estatales de vivienda anteriores que cumplan con el ordenamiento vigente en la materia.	Los beneficiarios son los reconocidos en el Plan Estatal que proceda La subsidiación es la reconocida en el correspondiente Plan Estatal

ALQUILER		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
E-2 Ayudas al alquiler Art 10-18	Facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos.	Los beneficiarios son inquilinos, con los siguientes requisitos: Vivienda habitual y permanente. Límite de ingresos: <ul style="list-style-type: none"> • 3 IPREM • 4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad • 5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad. Límite de la renta al alquiler: <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general 600 euros/mes • 900 euros/mes en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas. La subsidiación es la siguiente: <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general: hasta el 40% de la renta mensual • Mayores de 65 años: hasta el 50% de la renta mensual • Ayuda hasta el 30% del alquiler en el tramo comprendido entre 601 y 900 euros en determinados ámbitos a definir por las comunidades autónomas

SECRETARÍA
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

ALQUILER		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
E-3 Ayudas a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual Art. 19-23	Proporcionar a las personas que se encuentren en situación de desahucio de su vivienda habitual una vivienda en régimen de alquiler social.	<p>Los beneficiarios son personas físicas mayores de edad que hayan sido o vayan a ser objeto de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y permanente y se encuentren en una situación de especial vulnerabilidad que les impida acceder por sus propios medios a otra vivienda.</p> <p>La subsidiación tiene los siguientes requisitos: Vivienda habitual y permanente</p> <p>Límite de ingresos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 IPREM • 4 IPREM: familia numerosa general y personas con discapacidad • 5 IPREM: familia numerosa especial y personas con determinados grados de discapacidad. • Límite de la renta: Hasta 400 euros. <p>La ayuda es hasta 400 euros al mes (hasta el 100%) a acordar por los servicios sociales competentes.</p>

ALQUILER		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
E-4 Fomento del parque de vivienda en alquiler Art. 24-32	Fomentar el parque de viviendas (nuevas o procedentes de la rehabilitación) destinadas al alquiler o cedida en uso, tanto de titularidad pública como privada, durante un plazo mínimo de 25 años.	<p>Los beneficiarios son las personas físicas mayores de edad. -Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública y aquellas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.</p> <p>La subsidiación tiene los siguientes requisitos: Vivienda habitual y permanente. Límite de ingresos de los inquilinos:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opción 1: hasta 3 IPREM • Opción 2: hasta 4,5 IPREM • Precio del alquiler: • Opción 1: hasta 5,5 euros m² de vivienda • Opción 2: hasta 7 euros m² de vivienda <p>La cuantía de la ayuda es:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Opción 1: hasta 36.750 euros/vivienda con un límite del 50% de la inversión • Opción 2: hasta 31.550 euros/vivienda con un límite del 40% de la inversión

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
<p>E-5 Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas Art. 33-39</p>	<p>Regular las ayudas para obras de mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad de viviendas unifamiliares y edificios de tipología residencial colectiva</p>	<p>Los beneficiarios son los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.</p> <p>Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Las sociedades cooperativas. Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición. Empresas de servicios energéticos.</p> <p>La subsidiación tiene los siguientes requisitos: Tipo de vivienda: Vivienda unifamiliares y edificios. El 50% de las viviendas del edificio o la vivienda unifamiliar deben constituir domicilio habitual. Se exige una reducción de la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zonas climáticas D y E: 35% • Zona climática C 25% • Zonas climáticas alfa, A y B 20% • <p>La cuantía de la ayuda es:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general 40% de la inversión. • 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM <p>Viviendas unifamiliares:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 12.000€ • Hasta 18.000€ para personas con discapacidad. • Hasta 24.000€ para personas con determinado grado de discapacidad. • Incremento por BIC: 1.000€ • Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habit. <p>Edificios</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 8.000€/vivienda y 80€/m2 de local • Hasta 12.000€/vivienda para personas con discapacidad • Hasta 16.000€/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad. • Incremento por BIC: 1.000€/vivienda y 10€/m2 de local • Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes

Secretaría.
SECRETARÍA
Fdo. Carmeñ Maesa Márquez

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
<p>E-6 Fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas Art. 40-46</p>	<p>Financiar la ejecución de obras para la conservación, la mejora de la seguridad de utilización y la accesibilidad universal tanto en edificios de viviendas de tipología residencial como en viviendas unifamiliares ya sean urbanas o rurales y en viviendas ubicadas en edificios de tipología residencial.</p>	<p>Los beneficiarios son los propietarios de viviendas unifamiliares aisladas o agrupadas en fila y de edificios existentes de tipología residencial de vivienda colectiva, así como de sus viviendas, bien sean personas físicas o bien tengan personalidad jurídica de naturaleza privada o pública. Podrán ser beneficiarios, también, las Administraciones Públicas y los organismos y demás entidades de derecho público, así como las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas, íntegra o mayoritariamente, por las Administraciones Públicas propietarias de los inmuebles.</p> <p>Las comunidades de propietarios, o las agrupaciones de comunidades de propietarios. Las sociedades cooperativas. Los propietarios que, de forma agrupada, sean propietarios de edificios. Las empresas constructoras, arrendatarias o concesionarias de los edificios, así como cooperativas que acrediten dicha condición.</p> <p>La subsidiación tiene los siguientes requisitos: Tipo de vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viviendas unifamiliares, viviendas dentro de un edificio residencial colectivo y edificios. • Antigüedad preferentemente anterior 1996 • 70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda 50% viviendas del edificio deben constituir domicilio habitual <p>La cuantía de la ayuda es:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general 40% de la inversión. • 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes sean personas discapacitadas o sean mayores de 65 años. <p>Conservación:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 3.000 € <p>Accesibilidad:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hasta 8.000€/ vivienda • Hasta 14.000€/ vivienda para personas con discapacidad • Hasta 17.000€/ vivienda para personas con grado más severo de discapacidad. • Incremento por BIC: 1.000€/ vivienda • Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios con menos de 5.000 habitantes.


 Secretaria.
 Fdo. Carmen Maesa Márquez

REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
<p>E-7 Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural Art. 57-54</p>	<p>Financiar las obras de rehabilitación de edificios de viviendas y viviendas individuales, así como obras de urbanización de los espacios públicos adyacentes y obras para la construcción de edificios y viviendas que sustituyan a otros que previamente se han demolido en la misma zona.</p>	<p>Los beneficiarios es el agente ejecutor de las inversiones.</p> <p>La subsidiación tiene los siguientes requisitos: Tipo de vivienda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Viviendas unifamiliares, viviendas dentro de un edificio residencial colectivo y edificios. • Antigüedad preferentemente anterior 1996 • 70% de la superficie de los edificios de uso residencial de vivienda 50% viviendas del edificio deben constituir domicilio habitual <p>La cuantía de la ayuda es:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Con carácter general 40% de la inversión. • 75% de la inversión en caso de ingresos inferiores a 3IPREM o de obras de accesibilidad cuando los residentes tengan movilidad reducida o sean mayores de 65 años. • Rehabilitación: hasta 12.000€/vivienda y 120€/m2 local. • Renovación/nueva construcción: hasta 30.000€/vivienda. • Urbanización: hasta 2.000€/vivienda rehabilitada o construida. • Realojo: hasta 4.000/año (máx. 3) por unidad de convivencia. • Equipos técnicos y oficinas de planeamiento: hasta 1.000€/vivienda. • Incremento por BIC : 1.000€/vivienda y 10€/m2 de local. • Incremento para menores de 35 años: 25% en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Secretaría
Fdo. Carmen Maesa Márquez

HABITACIONAL		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
E-8 Programa de ayuda a los jóvenes Art. 55-64	Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a los jóvenes de menos de 35 años, ya sea en régimen de alquiler o mediante una ayuda directa a la adquisición de viviendas localizadas en municipios de menos de 5.000 habitantes.	<p>Los beneficiarios son jóvenes hasta 35 años.</p> <p>La ayuda tiene los siguientes requisitos:</p> <p>Ayuda al alquiler:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vivienda habitual y permanente Ingresos en la unidad de convivencia inferiores a: <ul style="list-style-type: none"> 3IPREM de forma general 4IPREM si se trata de familias numerosas generales y personas con discapacidad 5 IPREM familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad Alquiler mensual máximo de 600 euros Alquiler mensual máximo de 900 euros en determinados ámbitos definidos por las comunidades autónomas <p>Ayuda a la adquisición:</p> <ul style="list-style-type: none"> Vivienda habitual y permanente Ingresos en la unidad de convivencia inferiores a: <ul style="list-style-type: none"> 3IPREM de forma general 4IPREM si se trata de familias numerosas generales y personas con discapacidad 5 IPREM familias numerosas especiales y personas con determinados grados de discapacidad Precio de adquisición inferior a 100.000€ <p>La cuantía de la ayuda es:</p> <ul style="list-style-type: none"> Ayuda al alquiler <ul style="list-style-type: none"> Hasta 50% del alquiler mensual Hasta 30% en el tramo entre 601 y 900 euros Ayuda a la adquisición <ul style="list-style-type: none"> Hasta 10.800 euros con un límite del 20% del precio de adquisición (inferior a 100.000 euros).

HABITACIONAL		
PROGRAMA	OBJETO	BENEFICIARIOS CUANTÍA/PRESTACIÓN
E-9 Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad Art. 65-73	Fomentar la promoción de viviendas o de su rehabilitación para destinarlas durante un plazo mínimo de 40 años al alquiler o la cesión de uso para personas mayores o con discapacidad, disponiendo de instalaciones y servicios comunes adaptados.	<p>Los beneficiarios son Administraciones públicas, organismos y entidades de derecho público y privado, empresas públicas, privadas, público-privadas y sociedades mercantiles participadas por las Administraciones Públicas. Las fundaciones, empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas de autoconstrucción, ONGs y asociaciones declaradas de utilidad pública.</p> <p>La ayuda tiene los siguientes requisitos:</p> <p>Ayuda al alquiler:</p> <ul style="list-style-type: none"> Personas mayores de 65 años o con discapacidad Ingresos inferiores a 5 veces IPREM (unidad de convivencia) No disponer de vivienda en propiedad Patrimonio inferior a 200.000€ <ul style="list-style-type: none"> Precio alquiler/cesión en uso mes: hasta 9,5 euros/m2 vivienda <p>La cuantía de la ayuda es: Hasta 400€ m2 útil/vivienda con un límite del 40% de la inversión</p>

5.3. ACTUACIONES DE VIVIENDA

En Teba se plantean las siguientes actuaciones:

	LÍNEAS DE ACTUACIÓN			PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
VIVIENDA	V1	ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA
			V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL
	V2	ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL
			V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL
	V3	USO ADECUADO DE LA VIVIENDA	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA
	V4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA
	V5	FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER
			V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA
	V6	SOLUCIONES TIPOLOGICAS SINGULARES	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS
			V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS
	V7	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER
			V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES
			V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.
	V8	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO
V8.2			SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE	
V8.3			GESTIÓN DE SUELO	
V9	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	

5.3.1. **V1. ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL**

Son actuaciones encaminadas a la atención, ayuda e intermediación de personas y familias en situaciones de vulnerabilidad. Específicamente se establecen los siguientes Programas de Actuación:

<p>PROGRAMA V1.1 ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA Acompañamiento social, técnico y jurídico a familias o personas en situación de vulnerabilidad o de riesgo de exclusión residencial.</p> <p>Se plantea prestar, un servicio de atención al público que ofrezca asesoramiento a la ciudadanía en materias tales como: desahucios, ejecuciones hipotecarias, asesoramiento jurídico especializado, eliminación de cláusulas abusivas, etc. Todo ello, coordinado, en su caso, con los Servicios sociales y con las instancias de negociación que se articulen.</p> <p>ÁMBITO DE ACTUACIÓN: Personas inscritas en el Padrón Municipal de Teba que se hallen en situación de vulnerabilidad según informe de los Servicios Sociales Comunitarios o Departamento Municipal correspondiente.</p> <p>GESTIÓN:</p>
--



Fdo. Carmen Maese Márquez

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-21: Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucios o de ejecución.

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

PROGRAMA V1.2 ASESORAMIENTO Y ACOMPAÑAMIENTO INTEGRADO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL

Cabe adoptar medidas como: prestar un servicio de atención a colectivos en situación de vulnerabilidad o riesgo de exclusión residencial (precariedad jurídica, material y/o económica, dificultades de acceso a suministros básicos), así como familias en riesgo o en proceso de desahucio.

Se dirige de forma preferente a colectivos en riesgo de perder la vivienda habitual por motivos económicos. También a situaciones de precariedad jurídica en la tenencia que impiden el acceso a ayudas públicas para la mejora de la vivienda; así como medidas de apoyo frente a pobreza energética.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Personas inscritas en el Padrón Municipal de Teba que se hallen en situación de vulnerabilidad según informe de los Servicios Sociales Comunitarios o Departamento Municipal correspondiente.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-21: Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incurso en procedimientos de desahucios o de ejecución.

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

5.3.2. **V2. ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL.**

Son actuaciones encaminadas a la atención sobrevenida de una urgente necesidad de vivienda. Igualmente incluye una línea de actuación de fomento del alquiler social. Específicamente se establecen los siguientes Programas de Actuación:

PROGRAMA V2.1 ALOJAMIENTO TEMPORAL

Habilitación de recursos habitacionales al uso de alojamiento temporal para situaciones sobrevenidas de necesidad: desahucios, víctimas de violencia machista, etc.

El municipio ha de dotarse de unos mínimos recursos que permitan la disponibilidad inmediata de alojamiento para casos de emergencia, ya sea mediante la promoción de viviendas o espacios de alojamiento en solares o edificaciones de los que se dote el patrimonio municipal, mediante la reserva de viviendas privadas para este fin dentro de una bolsa de gestión pública o mediante convenios con entidades sociales.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Personas inscritas en el Padrón Municipal de Teba que se hallen en situación de necesidad habitacional urgente según informe de los Servicios Sociales Comunitarios o Departamento Municipal correspondiente.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-3: Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de desahucios o de ejecución.

E-2: Ayudas al alquiler.

M-1: Alojamientos transitorios en dotaciones municipales.

PROGRAMA V2.2 FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL

El municipio ha de dotarse de unos mínimos recursos que permitan la disponibilidad inmediata de alojamientos para casos de necesidad social, ya sea mediante la promoción de viviendas o espacios de alojamiento en solares o edificaciones de los que se dote el patrimonio municipal, mediante la reserva de viviendas privadas para este fin dentro de una bolsa de gestión pública o mediante convenios con entidades sociales para el establecimiento de un alquiler social. El principal objetivo es establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda a familias con ingresos limitados.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Personas inscritas en el Padrón Municipal de Teba que se hallen en situación de vulnerabilidad según informe de los Servicios Sociales Comunitarios o Departamento Municipal correspondiente.

GESTIÓN:



Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar por lo menos las siguientes actuaciones:

JA-1: Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.

JA-2: Programa de intermediación.

JA-3: Programa de ayudas a personas inquilinas.

JA-4: Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

E-2: Ayudas al alquiler.

E-3: Ayudas a personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.

E-8: Programa de ayuda a los jóvenes.

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-2: Programa municipal de movilización de las viviendas deshabitadas existentes en el término municipal.

5.3.3. V3. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA.

Son actuaciones encaminadas al mejor uso de la vivienda, acorde con su función social. Específicamente se establece el siguiente Programas de Actuación:

PROGRAMA V3.1 ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA

Definición de algunas acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas. Se establece un protocolo coordinado frente a situaciones irregulares como ocupación ilegal, alteraciones de la convivencia, disciplina urbanística, ocupación de viviendas deshabitadas, etc

Incluye actuaciones relacionadas con la defensa de la vivienda: prevención, negociación y protección de las personas afectadas por procedimientos que conlleven la pérdida de la vivienda.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del Término Municipal de Teba.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

M-3: Programa municipal de defensa de la vivienda.



Fdo. Carmen Maese Márquez

5.3.4. **V4. MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA.**

Son actuaciones encaminadas al estudio, evaluación cuantitativa y cualitativa: tipología edificatoria, superficie y programa, situación, precio, régimen de tenencia, necesidades de rehabilitación o adecuación de las viviendas deshabitadas del municipio. Se incentiva una política de puesta en el mercado de viviendas deshabitadas, mediante su gestión y actuación coordinada de intermediación municipal; favoreciendo la detección de posibles inmuebles vacíos, registro de la oferta, asesoramiento a inquilinos o adquirientes de vivienda y solicitud de las ayudas establecidas en los distintos programas. El objetivo es la reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler. Específicamente se establece el siguiente Programas de Actuación:

PROGRAMA V4.1 CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA

Inventariado el parque público de vivienda protegida del Municipio, y una vez detectada la problemática de gestión, mantenimiento y control del mismo se determina la necesidad de actuación para el acceso y uso eficiente de aquellas viviendas no ocupadas de manera reglamentaria. Establecimiento de un censo municipal de vivienda deshabitada disponible para su alquiler o venta. El objetivo es detectar inmuebles del parque residencial existente, que en la actualidad se encuentran vacíos y en condiciones jurídicas y técnicas para ser ocupados. Incluye la inscripción en el Registro de Oferta de Vivienda Deshabitada creado al efecto y coordinación con los inquilinos y/o adquirientes. Incluye actuaciones relacionadas con protocolos para el contacto con los titulares de viviendas deshabitadas y la intermediación municipal para su movilización, preferentemente en régimen de alquiler social o asequible. Mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler o cesión en uso, ya sea de titularidad pública o privada, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos, contemplados en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010.

Para la intermediación se podrá contar con el apoyo de un agente colaborador. Se establecerá contacto con los titulares de las viviendas disponibles detectadas al objeto de conocer su disponibilidad a la participación. La intermediación analizará las dificultades para la disponibilidad (alquilados no empadronados, herencia yacente, necesidades de rehabilitación, etc.) intentando solucionarlo. En lo relativo a las necesidades de rehabilitación, el programa de inspección técnica determinará la posibilidad de ser alquilada la vivienda, así como el margen de inversión en reformas subvencionables con cargo a la renta. En función de ello se podrá ofrecer al propietario la adscripción de la vivienda a uno u otro de los programas que defina el PMVS

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del Término Municipal de Teba.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar por lo menos las siguientes actuaciones:

JA-2: Programa de intermediación.

JA-4: Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

M-4: Programa municipal de Censo de la vivienda.

M-5: Programa municipal de Intermediación pública en la movilización de las viviendas deshabitadas.



5.3.5. **V5. FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE.**

Son actuaciones encaminadas a la puesta en el mercado de la vivienda una oferta a través de la gestión de una bolsa de vivienda disponible. Con el objeto de una mayor dinamización de las viviendas desocupadas para su oferta en alquiler, se fomentará su puesta en el mercado mediante formulas e iniciativas dirigidas a facilitar dicha acción a las personas propietarias y la coordinación con las ayudas a los posibles inquilinos, todo ello tutelado o incentivado desde las Administraciones Públicas. Específicamente se establecen los siguientes Programas de Actuación:

PROGRAMA V5.1 FOMENTO DE ALQUILER

Es un programa para la intermediación en el mercado del alquiler y movilización de la vivienda deshabitada. La bolsa de viviendas se nutre fundamentalmente de la movilización de las viviendas privadas que se encuentren deshabitadas, ya sean titularidad de propietarios privados o de entidades bancarias, así como actuaciones en terrenos o edificios municipales en la medida que se reactive el patrimonio municipal de suelo. Este programa coordina las ayudas destinadas al pago de la renta de alquiler. Incluye también incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del Término Municipal de Teba.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-1: Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.

JA-2: Programa de intermediación.

JA-3: Programa de ayudas a personas inquilinas.

JA-4: Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas.

JA-8: Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma.

E-2: Ayudas al alquiler.

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler.

E-8: Programa de ayuda a los jóvenes.

M-4: Programa municipal de Censo de la vivienda.

M-5: Programa municipal de Intermediación pública en la movilización de las viviendas deshabitadas.

PROGRAMA V5.2 RECUPERAR VIVIENDA INACABADA

Es un programa de para la intermediación de iniciativa pública para llegar a acuerdos con actores privados que propicien la terminación y puesta en uso de promociones privadas inacabadas. Estudiar la viabilidad de fórmulas que puedan facilitar su terminación y puesta en uso.

Se actuará en situaciones de constitución de derechos de superficie (cesión de uso) sobre edificios inacabados (construcciones inconclusas, vandalizados, necesitados de reforma...): terminación y



Fdo. Carmeñ Maese Márquez

puesta en uso. Desarrollar este programa supone llegar a acuerdos con agentes privados y sociales (explorar fórmulas pluriactorales: propietarios, promotores, gestores).

Incluye también incentivos a la cesión de la vivienda en propiedad para su alquiler.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas sin terminar del Término Municipal de Teba.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-1: Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler.

M-1: Apoyo técnico y jurídico de la Oficina Municipal. Asistencia de los Servicios Técnicos y Jurídicos de la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

M-2: Programa municipal de movilización de las viviendas deshabitadas existentes en el término municipal.

M-3: Programa municipal de defensa de la vivienda.

5.3.6. V6. SOLUCIONES TIPOLOGICAS SINGULARES.

Esta línea evaluará y dará respuesta a la demanda de vivienda con soluciones tipológicas diferentes. Entre ellas se encuadra la permuta de viviendas, las viviendas cooperativas para mayores de 65 años y diferentes fórmulas para compartir la vivienda. Se atenderá a la viabilidad y la conveniencia de promover actuaciones de permuta, aparcería urbana, cooperativas de ayuda mutua para construcción o rehabilitación, etc. Se creará un registro para facilitar la permuta de sus viviendas por aquellas familias que lo necesiten por resultar la que poseen inadecuada. Creación de un Registro de Oferta de Viviendas para Permutas.

PROGRAMA V6.1. PERMUTA DE VIVIENDAS

Este programa supone la creación y regulación de una bolsa de oferta de viviendas, donde se registrarán aquellas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares. Se incluye igualmente las viviendas disponibles para compartir que pueden ponerse a disposición de las necesidades de viviendas.

Serán protegibles las permutas en las que al menos una de las unidades de convivencia ocupa una vivienda no adecuada a sus circunstancias, personales o familiares por uno de los siguientes motivos: aumento o disminución de la composición familiar, discapacidad que implique movilidad reducida o dependencia sobrevenida, víctimas de violencia de género o terrorismo, desplazamiento de residencia por motivos laborales o familiares, disminución de ingresos.

El ayuntamiento intermediará para facilitar la permuta de viviendas tanto protegidas como libres entre la ciudadanía. Las viviendas disponibles se incluirán con esta finalidad en el registro público de vivienda municipal.



ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas existentes del Término Municipal de Teba.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-6: Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

M-4: Programa municipal de Censo de la vivienda.

M-5: Programa municipal de Intermediación pública para atender a las demandas de viviendas.

PROGRAMA V6.2. VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS.

Este programa supone el fomento de la promoción de viviendas o de su rehabilitación para destinarlas durante un plazo máximo al alquiler o la cesión de uso para personas mayores de 65 años o con discapacidad y para jóvenes necesitados de una vivienda con un programa tipológico diferente a la oferta existente en el municipio.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-6: Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler.

E-8: Programa de ayuda a los jóvenes.

E-9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

M-5: Programa municipal de Intermediación pública para atender a las demandas de viviendas.

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

5.3.7. V7.PROMOCIÓN DE VIVIENDA /ALOJAMIENTO

Actuaciones para la promoción de un alojamiento protegido, primordialmente con el fin de atender necesidades transitorias de habitación y realojo en situaciones de emergencia social, para personas jóvenes y mayores de 65 años. Igualmente se incluye la promoción de alojamientos dotacionales y la promoción de viviendas en régimen de cesión de uso y autoconstrucción.

Secretaría.
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

PROGRAMA V7.1. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER

Actuaciones destinadas a la promoción de alojamientos públicos de alquiler. Se priorizará la adjudicación a personas en situación de emergencia social, vulnerabilidad, personas jóvenes y mayores de 65 años.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-1: Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso.

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler.

E-8: Programa de ayuda a los jóvenes.

E-9: Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

M-7: Programa municipal de promoción de viviendas para alquiler.

PROGRAMA V7.2. ALOJAMIENTOS DOTACIONALES.

Actuación para la promoción de un alojamiento protegido, con el fin de atender necesidades transitorias de habitación y realojo en situaciones de emergencia social, en una edificación de titularidad municipal.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-12: Programa de rehabilitación autonómica de edificios.

JA-20: Programa de permutas protegidas de vivienda y bolsa de oferta de viviendas.

E-4: Fomento del parque de viviendas en alquiler.

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

M-7: Programa municipal de promoción de viviendas para alquiler.

Secretaría.
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

PROGRAMA V7.3. PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.

Cesión del suelo para la promoción de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión de uso o en régimen de autoconstrucción. La adjudicación de suelo se realizará a personas con limitados recursos económicos. Se podrán aplicar las ayudas previstas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía para viviendas de autoconstrucción mediante convenios de ejecución entre la Consejería competente en materia de vivienda, el Ayuntamiento, las entidades locales o promotores públicos y la cooperativa de personas autoconstructoras. Estos convenios recogerán los compromisos entre las partes, los plazos de ejecución de las obras y cuantos extremos sean necesarios para su correcta gestión y ejecución.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Suelo con clasificación adecuada del término Municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-5: Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.

JA-7: Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial.

JA-9: Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso.

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

5.3.8. V8.PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA.

Actuaciones para adecuar el planeamiento urbanístico vigente o en trámite a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.

PROGRAMA V8.1. AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO

Actuaciones para ajustar el planeamiento urbanístico a la caracterización de la demanda de viviendas, estudiando la densidad, edificabilidad, tipología edificatoria, usos pormenorizados, etc. Reflexión sobre los cambios normativos necesarios, que incentiven la toma de decisiones en el diseño y ejecución de las viviendas, tendentes a una mayor eficiencia energética y sostenibilidad ambiental y social.

Será preciso redefinir y determinar el nuevo alcance de conceptos como: usos urbanísticos; vivienda o alojamiento dotacional de uso temporal; vivienda asistida o de inclusión; vivienda social; vivienda asequible; vivienda libre; u otros conceptos afines; así como su encaje en la LOUA y en la normativa urbanística del Planeamiento General. Igualmente, será necesario afinar y ajustar los coeficientes de uso que intervienen en el cálculo del aprovechamiento urbanístico al valor real cuasi dotacional no lucrativo, de nuevas categorías, como Alojamiento social con asistencia y otros.

Se adecuará y coordinará las actuaciones del PMVS con el futuro planeamiento urbanístico en tramitación, a fin de que dé respuesta a las necesidades de vivienda detectadas, promoviendo



medidas que aseguren el desarrollo de las actuaciones tanto públicas como privadas en los plazos previstos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Planeamiento General vigente o en redacción del término Municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

M-8: Programa municipal para la evaluación de las innovaciones del PGOU.

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

PROGRAMA V8.2. ESTABLECIMIENTO DE SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE

Actuaciones para la priorización de unidades y sectores con posibilidad de desarrollo a corto y medio plazo, para su incorporación en el proceso de urbanización y edificación, con la consecuente cesión y gestión para vivienda protegida.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Planeamiento General vigente o en redacción del término Municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

PROGRAMA V8.3. GESTIÓN DE SUELO

Establecimiento de medidas de actuación para la agilización del desarrollo de los ámbitos de gestión clasificados. Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Planeamiento General vigente o en redacción del término Municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

MEMORIA

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

5.3.9. V9. PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

PROGRAMA V9.1. REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

Coordinación de las cesiones de aprovechamiento al ayuntamiento, vinculándolas a las políticas de vivienda. Utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, poniéndolo al servicio de las actuaciones programadas. Concreción de estrategias relacionadas con su ampliación y para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas. Actualizar, inventariar o formalizar el Patrimonio Municipal de Suelo, incluyendo los suelos municipales procedentes del 10% de aprovechamiento medio, por desarrollos urbanísticos, destinados a vivienda protegida, y otros suelos de propiedad municipal. Establecimiento del porcentaje de viviendas sobre suelos públicos destinados a la calificación de régimen especial y preferentemente para su cesión en alquiler o para la formalización de cooperativas de cesión de uso.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Patrimonio Público de Suelo.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.

Secretaría
Fdo. Carmén Maese Márquez

5.4. ACTUACIONES DE REHABILITACIÓN

Se establecen las siguientes actuaciones:

	LÍNEAS DE ACTUACIÓN			PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
REHABILITACIÓN	R1	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA
			R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA
	R2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA
			R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS
			R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN
	R3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS
	R4	MEJORA DE BARRIOS	R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL
	R5	SOSTENIBILIDAD URBANA	R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS

5.4.1. R.1 ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

PROGRAMA R1.1. REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDAS.

Intervención en los ámbitos, ya sean barrios o conjuntos de vivienda, que presentan rasgos de vulnerabilidad urbana en distinto grado, con presencia de infraviviendas y con un marcado proceso de deterioro urbano y social.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas y Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-11: Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda.

M-6: Programa municipal de gestión de suelo.



Fdo. Carmeñ Maese Márquez

PROGRAMA R1.2. REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA.

Mejora de la funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las infraviviendas, subsanando las graves deficiencias relativas al estado de conservación de la estructura, instalaciones, fachadas, cubiertas, condiciones de habitabilidad, salubridad y seguridad, disposición y mejora de los espacios interiores y mejora de la eficiencia energética. Inspección municipal para la detección de las situaciones de infraviviendas.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas y Población empadronada en el municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-10: Programa de transformación de infravivienda.

E-6: Programa de fomento de la conservación, mejora de seguridad de utilización y accesibilidad de las viviendas.

5.4.2. R.2. REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética. Rehabilitación de edificaciones para su puesta en uso para los programas de fomento de alquiler social.

PROGRAMA R2.1. REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA.

Programa de fomento de rehabilitación, conservación, mejora y adecuación a la normativa vigente del parque residencial de vivienda colectiva. Incluye adaptar a la normativa de accesibilidad así como mejorar la eficiencia energética de los edificios residenciales colectivos, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

El Ayuntamiento informará y asesorará en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas colectivas del municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

JA-7: Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial.
JA-12: Programa de rehabilitación autonómica de edificios.
JA-15: Programa de adecuación funcional básica de viviendas.
E-6: Programa de fomento de la conservación, mejora de seguridad de utilización y accesibilidad de las viviendas.

PROGRAMA R2.2. REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS.

Programa de fomento de rehabilitación, conservación, mejora y adecuación a la normativa vigente del parque residencial de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas. Incluye adaptar a la normativa de accesibilidad así como mejorar la eficiencia energética de los edificios residenciales colectivos, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

El Ayuntamiento informará y asesorará en la solicitud de ayudas provenientes de los programas autonómicos, estatales y europeos. Se valora la necesidad de prever las medidas suficientes para la rehabilitación y adecuación a la normativa de las viviendas y edificios de viviendas existentes que lo necesiten, dentro de las posibilidades y políticas de las administraciones públicas y con una participación proporcional de los propietarios. Se solicitarán las ayudas pertinentes de los diferentes programas para, incentivar la rehabilitación del parque residencial, aglutinando posibles demandas de obras relativas a: Eficiencia energética y sostenibilidad, conservación o mejora de utilización y de la accesibilidad, arreglo de deficiencias en condiciones básicas y seguridad y adecuación funcional, para mayores o personas con discapacidad.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-7: Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial.
JA-12: Programa de rehabilitación autonómica de edificios.
JA-15: Programa de adecuación funcional básica de viviendas.
E-6: Programa de fomento de la conservación, mejora de seguridad de utilización y accesibilidad de las viviendas.
E-7: Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.



PROGRAMA R2.3. IMPLANTACIÓN DE LA EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN.

Programa de ayuda para el Informe de Evaluación de los Edificios (IEE) en el que se acredita la situación en la que se encuentran los edificios de vivienda colectiva, al menos en relación con su estado de conservación, con el cumplimiento de la normativa vigente sobre accesibilidad universal, y con el grado de su eficiencia energética. Se evalúa el estado de conservación, eficiencia energética y accesibilidad. Evalúa si es necesario tomar medidas para subsanar las deficiencias encontradas, y por otro lado, tendrá que valorar el coste de esas actuaciones y los plazos en las que deban ser ejecutadas.

Incluirá una evaluación del parque residencial para determinar las necesidades de rehabilitación del parque residencial y priorizar la intervención pública.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Viviendas del municipio.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-13: Programa de transformación de infravivienda.

M-10: Programa municipal para la inspección técnica de las viviendas.

5.4.3. R.3. MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

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

PROGRAMA R3.1. REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS.

Para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentran procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.

Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social. El objetivo principal es invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Ámbitos degradados del Núcleo urbano.

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-18: Áreas de Rehabilitación Integral.

E-7: Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

5.4.4. R.4. MEJORA DE BARRIOS.

Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante acciones que contribuyan a la mejora de la calidad urbana y el sistema dotacional. Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Mejora del espacio público: accesibilidad, confortabilidad, seguridad, autonomía, representatividad.
- Introducción de elementos de diversidad funcional en la red cotidiana (bajos comerciales, espacios destinados a actividades productivas).
- Procurar mayor diversidad social y funcional.
- Fomento de la puesta en uso de las viviendas vacías.
- Refuerzo de la centralidad barrial con creación de nuevas dotaciones de mayor valor añadido y nuevos servicios.
- Mejora de la accesibilidad desde y hacia las áreas centrales del núcleo urbano peatonalización, ciclovías...)

PROGRAMA R4.1. INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL.

Para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de reactivación urbana en ámbitos urbanos mediante la intervención en el espacio público, en la ordenación de diversidad y complejización social, de usos y actividades, la accesibilidad universal, compacidad urbana, policentrismo, favoreciendo el acceso seguro de los ciudadanos. Priorización del espacio público como elemento ordenador de los espacios urbanos, dando protagonismo al peatón.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Ámbitos del Núcleo urbano.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-18: Áreas de Rehabilitación Integral.

E-7: Programa de Fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.

M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.



5.4.5. R.5. MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS.

Programas de desarrollo y financiación de actuaciones que persigan la eficiencia energética y de recursos y que contribuyan a la mejora de la calidad urbana. Se podrían establecer las siguientes prioridades con carácter general:

- Actuaciones en los espacios públicos para mejorar las condiciones bioclimáticas y mitigación del efecto isla de calor.
- Programas de fomento de ahorro y eficiencia energética.
- Optimización y reducción del consumo de agua.
- Minimización del impacto de la utilización de materiales de construcción, empleando técnicas de reutilización.

PROGRAMA R5.1. MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS.

Para la mejora de la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes. Mejora de las condiciones de sostenibilidad de las viviendas.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Ámbitos del Núcleo urbano.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos las siguientes actuaciones:

JA-2: Programa de intermediación.

JA-14: Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.

JA-16: Programa de rehabilitación energética del parque residencial.

E-5: Fomento de la mejora de la eficiencia energética y la sostenibilidad en viviendas.

M-9: Programa municipal para la redacción de proyecto de rehabilitación mediante la solicitud a la Diputación Provincial de Málaga incluida en los Planes de Asistencia y Cooperación.

5.5. ACTUACIONES DE GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN

Se establecen las siguientes actuaciones:

	LÍNEAS DE ACTUACIÓN			PROGRAMAS DE ACTUACIÓN
GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	G1	RÉGIMEN JURÍDICO	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL
			G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA
			G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
	G2	REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES
			G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP
	G3	REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES	G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA
	G4	REGISTRO DE SOLARES	G4.1	REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS
	G5	EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA	G5.1	APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)
G6	SEGUIMIENTO DEL PMVS	G6.1	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS	
G7	PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA	G7.1	DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN	

5.5.1. G.1. ESTABLECIMIENTO DEL RÉGIMEN JURÍDICO.

Programas para el establecimiento del régimen jurídico de las actuaciones protegidas por el Ayuntamiento, para la adjudicación de las viviendas protegidas, así como para el establecimiento de la modalidad de protección.

PROGRAMA G1.1. RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL.

Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal. Regulación mediante ordenanza del régimen de aplicación a las actuaciones protegidas por el Ayuntamiento, para tratar de dar respuesta a las necesidades de vivienda adecuada y a precios asequibles, estableciendo un precio limitado su precio de venta o alquiler, así como los concretos requisitos para su calificación.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-11: Redacción y Aprobación de Ordenanza Municipal.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

PROGRAMA G1.2. PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA.

Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP. Promover la adecuación y acceso a las viviendas protegidas existentes que no han sido ocupadas.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-11: Redacción y Aprobación de Ordenanza Municipal.

PROGRAMA G1.3. ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, para que los instrumentos de planeamiento de desarrollo definan en los suelos de reserva para VP los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley, 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3). Determinar porcentajes idóneos de modalidades de acceso y calificaciones de protección.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-11: Redacción y Aprobación de Ordenanza Municipal.

5.5.2. G.2. REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA.

Programas para el establecimiento, modificación y regulación del régimen jurídico del Registro Municipal de Demandantes de Viviendas de Protección Pública.



PROGRAMA G2.1. ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Es el instrumento a través del cual el Ayuntamiento adjudicará las viviendas protegidas promovidas, en virtud del Decreto 1/2012 de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía. Para ser adjudicatario de una Vivienda Protegida, ya sea en compra o en alquiler, será necesaria la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. El Registro facilita la adjudicación de vivienda garantizando los principios de publicidad, igualdad y concurrencia.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-12: Constitución y Gestión del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas.

PROGRAMA G2.2. ORDENANZA REGULADORA DEL REGISTRO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

Redacción y Aprobación de la Ordenanza reguladora de las bases del funcionamiento del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-12: Constitución y Gestión del Registro de Demandantes de Viviendas Protegidas.

5.5.3. G.3. ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA.

Programas para la constitución de un Registro Público en materia de vivienda.

Secretaría
SECRETARÍA
Fdo. Carmen Maese Márquez

PROGRAMA G3.1. ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA.

Constitución de un Registro Público de la Vivienda, donde se incluyan las viviendas caracterizadas según sean deshabitadas, infraviviendas, disponibles para alquiler, necesitadas de rehabilitación, para permuta, para compartir, etc.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-13: Plataforma Digital para el Registro Público de Vivienda.

5.5.4. G.4. REGISTRO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Constitución, activación y mantenimiento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, como un instrumento complementario de intervención eficaz en la ciudad existente. El objetivo es iniciar la recuperación paulatina de una bolsa de patrimonio municipal de solares y viviendas mediante actuaciones como la apertura de expedientes en solares que se encuentren en estado de ruina, o la obtención de suelo público y aprovechamiento mediante operaciones urbanísticas, que permitan identificar posibles promociones públicas o de iniciativa mixta.

PROGRAMA G4.1. ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Constitución del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas. Incluye la redacción y aprobación de una ordenanza municipal para exigir el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación. El Registro tendrá naturaleza jurídica administrativa y lo integrarán todos aquellos inmuebles, tanto solares como edificaciones, que hayan sido incluidos en el mismo en virtud de resolución administrativa dictada por el órgano municipal competente.

El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas en el suelo urbano consolidado es de carácter público por lo que los ciudadanos podrán acceder al mismo teniendo derecho a que se le manifiesten los libros o a obtener certificación del contenido de los mismos.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-14: Plataforma Digital para el Registro Público de Vivienda.

Secretaría.
Fdo. Carmeñ Maese Márquez

5.5.5. G.5. EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA.

Acciones para crear una **Comisión Municipal de Vivienda y Rehabilitación** en el municipio, para realizar funciones de coordinación, divulgación y seguimiento del PMVS. Gradualmente, en virtud de los medios económicos y personales irá aglutinando los siguientes cometidos:

- **-Información** sobre normativa, ayudas, programas y políticas de vivienda del Ayuntamiento.
- **-Asesoramiento y mediación** entre propietarios y demandantes de vivienda de alquiler social.
- **-Prevención y asistencia** a colectivos en riesgo de exclusión residencial y social: priorizando situaciones de urgencia como pérdida de domicilio habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler.
- **-Asesoramiento técnico y legal** en materia de conservación y rehabilitación: se prestará servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento en el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad.
- **-Gestión del Registro** de oferta de viviendas además del registro de demandantes: para facilitar la permuta de viviendas a familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para un uso más eficiente.
- **Definición de modelos**, mecanismos y estructuras de gestión y articulación entre los diferentes actores que participan en el desarrollo de la ciudad (promotores, constructores, empresas de servicios inmobiliarios, entidades financieras, cuerpos de seguridad, gestores de oficinas públicas de empleo y formación, salud, educación, etc.), para facilitar la consecución del Objetivo Principal del PMVS.
- **Impulso** de iniciativas piloto para ajustar el diseño de los programas definitivos.
- **Mantener y consolidar** espacios de participación.

Esta oficina deberá tener estas funciones autónomas para el desarrollo del PMVS, además de la concertación con la administración de la CCAA.

PROGRAMA G4.1. APERTURA DE LA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA

Constitución de una Comisión Municipal de Vivienda y Rehabilitación, que gradualmente irá incorporando competencias, de conformidad con los recursos personales y materiales disponibles, para finalmente crear una Oficina Municipal de la Vivienda. El personal municipal vinculado al departamento, además del Alcalde, será como mínimo: un jurídico, un técnico y un administrativo

Esta Comisión tendrá funciones de coordinación, divulgación y seguimiento del PMVS.

Se solicitarán las ayudas económicas pertinentes para la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que se realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maese Márquez

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-15: Comisión Municipal de Vivienda.

5.5.6. G.5. SEGUIMIENTO DEL PMVS.

Acciones para la Gestión y la Evaluación del Plan Municipal de Vivienda y suelo.

PROGRAMA G5.1. SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Constitución de una Subcomisión Municipal de Vivienda y Rehabilitación, que irá implementando instrumentos de evaluación y seguimiento que permitan la programación de las actuaciones, y si fuera necesario, a la reprogramación de las actuaciones. Se constituirá un Observatorio de la Vivienda en el municipio que llevará un control del cumplimiento de las actuaciones programadas realizando un informe anual de evaluación.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-16: Subcomisión de Seguimiento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

5.5.7. G.5. COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA.

Mecanismos para la comunicación y participación de la ciudadanía en la gestión y evaluación del PMVS, para la incorporación de los representantes de asociaciones vecinales y sociales en la acciones del PMVS durante el periodo de vigencia del mismo. Se establecerán estrategias en relación a la implantación de servicios de información y asistencia al ciudadano en materia de vivienda:

- Alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información del acceso a la normativa de ayudas, programas y políticas del ayuntamiento, otras administraciones públicas en materia de vivienda, y la mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social.
- Información a la ciudadanía que favorezca las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio.



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

PROGRAMA G6.1. DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN.

Constitución de una Subcomisión de Participación, que establecerá mecanismos de participación e instancias de seguimiento del PMVS: consejo local, mesa o foro de vivienda. Seguimiento público del plan y coordinación con entidades sociales.

El plan determinará asimismo en su documento definitivo los mecanismos y espacios de participación y articulación entre actores, que realice adaptaciones al esquema propuesto por el PMVS en cada momento de su ejecución. Dicha estructura de espacios de participación deberá atender a criterios de participación política, técnica y ciudadana, así como a enfoques inclusivos en términos de género, generación, pluriculturalidad y renta.

ÁMBITO DE ACTUACIÓN:

Actuaciones del término municipal.

GESTIÓN:

Esta actuación irá vinculada a las prestaciones otorgadas por el Decreto 141/2016 por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación en Andalucía en el periodo 2016-2020, así como por el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021.

EJECUCIÓN:

Se pueden aplicar al menos la siguiente actuación:

M-17: Subcomisión de Participación.

5.6. CUADRO RESUMEN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS

A continuación se procede a enumerar las actuaciones previstas agrupadas en tres apartados: Vivienda, Rehabilitación y Gestión-Participación. El mapa de acciones que se adjunta a continuación es el conjunto de programas que el Ayuntamiento irá poniendo en marcha, en virtud de la disponibilidad de recursos, la puesta al día de los instrumentos de gestión necesarios y la madurez de la estructura municipal. El Ayuntamiento comenzará por los programas prioritarios y urgentes e irá implementando y reprogramando acciones.

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Day fe.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

EJES ESTRATÉGICOS		LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN		PI	
VIVIENDA	I. PREVENCIÓN DE SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	V1	ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA	AI	
		V2	ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL	V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL		
	II. USO ADECUADO DE LA VIVIENDA	V3	USO ADECUADO DE LA VIVIENDA	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL		
		V4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA	V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL		
	III. CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN SOCIAL Y ACCESO EFICIENTE A LA VIVIENDA	V5	FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA		
		V6	SOLUCIONES TIPOLOGICAS SINGULARES	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA		
	IV. PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	V7	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER		
		V. SUELO	V8	PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA	V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA	
			V9	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS	
	REHABILITACIÓN	VI. INFRAVIVIENDA	R1	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS	
R2			REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER		
VIII CIUDAD		R3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES		
	R4	MEJORA DE BARRIOS	V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.			
	R5	SOSTENIBILIDAD URBANA	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO			
XIX. PROMOCIÓN	G1	RÉGIMEN JURÍDICO	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL	V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE	
			G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA	V8.3	GESTIÓN DE SUELO	
			G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	
X. REGISTROS	G2	REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA	
			G2.2	ORDENANZA REGULADORA DE RPMDVP	R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	
					R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA	JA
					R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS	JA
					R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN	
					R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS	
					R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL	
					R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS	JA



DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO TEBA

Una hoja de ruta básica para la programación de los Programas de Actuación podría ser la que sigue:

	PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
VIVIENDA	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA									
	V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL									
	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL									
	V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL									
	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA									
	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA									
	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER									
	V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA									
	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS									
	V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS									
V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER										
V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES										
V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN.										
V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO										
V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE										
V8.3	GESTIÓN DE SUELO										
V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO										
REHABILITACIÓN	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA									
	R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA									
	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA									
	R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS									
	R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN									
	R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS									
	R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL									
	R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS									
	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL									
	G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA									
G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS										
G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES										
G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP										
G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA										



5.7. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES

Dado su carácter estratégico como instrumento al servicio de la política municipal en materia de vivienda, su vigencia es indefinida. Las actuaciones que han sido programadas han considerado el período **2019-2028** (corto y medio plazo).

No obstante y según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en cualquier caso, a los **cinco años de vigencia** se redactará un nuevo PMVS o se revisará su contenido, pudiéndose prorrogar su vigencia (Art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda).

Las actuaciones del PMVS deben tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución sociodemográfica del municipio y de las unidades familiares y, sobre todo, el mercado de suelo y vivienda de la localidad y a la evolución de la disponibilidad de recursos.

Coherentemente con lo anterior, en el PMVS se toman las siguientes medidas para asegurar la máxima flexibilidad y adaptabilidad de lo planificado:

- Se prioriza la planificación en el horizonte temporal del corto plazo (2019-2023).
- Se establece una planificación a medio plazo (2024-2028) que será revisada a los 5 años de vigencia del Plan.
- Se establece una planificación a largo plazo que contempla el objetivo global de la política municipal en materia de vivienda.

No obstante se considera que se ajustará la programación en los siguientes momentos:

- Anualmente según el estado del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Al final de la primera y segunda fase del Plan.
- Al modificarse el Plan Andaluz o el Plan Estatal de Vivienda.
- Al introducirse modificaciones en el Planeamiento Urbanístico General que afecten a las previsiones del PMVS.

Las actuaciones previstas y detalladas en el apartado anterior se programan para la ejecución de las propuestas, con indicación de los datos más característicos de cada una en las fichas que se adjuntan y se incorpora una relación temporal con indicación de las prioridades que se establece y determinando para cada plazo sus datos económicos y la iniciativa pública o privada según corresponda.

5.7.1. PROGRAMACIÓN DE LAS ACTUACIONES.

En cuanto a la programación de las actuaciones previstas, estas habrán de adaptarse a la disponibilidad de las ayudas para la financiación concertada con las distintas administraciones, mediante los programas establecidos en el Real Decreto 106/2018 de 9 de marzo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018/2021 y en el Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

La programación de las diferentes actuaciones tiene un carácter abierto y dependen de la disponibilidad de recursos humanos y económicos. Lógicamente es necesario empezar por aquéllas que suponen una gestión de recursos necesarios para la coordinación de las acciones concretas y poco a poco ir implementando y reprogramando acciones hasta completar el mapa global de acciones establecidas en el cuadro anterior. Si se consiguen recursos específicos para un programa concreto establecido en un quinquenio posterior, se puede reprogramar adelantando la actuación.

PROGRAMACIÓN (2019-2023)

En la actualidad el Ayuntamiento de Teba solo puede programar aquellas actuaciones que no dependen de financiación exterior, sino de sus propios recursos municipales que se programan a **corto plazo (2019-2023)**.

VIVIENDA

V1.1. Asesoramiento Jurídico en materia hipotecaria.

Asesoramiento asistido por el personal técnico y jurídico municipal.

V1.2. Asesoramiento para la prevención y la seguridad jurídica y material.

Asesoramiento asistido por el personal técnico y jurídico municipal.

V2.1. Programa de alojamiento temporal.

Creación de un parque de viviendas de gestión pública municipal para atender situaciones de emergencia y necesidad social.

V2.2. Fomento de alquiler social.

Promover e incentivar el alojamiento en viviendas deshabitadas, incentivando su rehabilitación y puesta en uso.

V3.1. Actuación de Defensa de la Vivienda.

Asesoramiento asistido por el personal técnico y jurídico municipal.
Establecimiento de un protocolo coordinado frente a situaciones anómalas.

V4.1. Censo de Vivienda, Intermediación y ayuda.

Establecimiento de un censo de viviendas para su puesta en alquiler.
Mediación entre los propietarios y la población demandante para el fomento del alquiler social.
Establecimiento de ayudas, bonificaciones e incentivos a determinados programas.
Estudio y Movilización de la vivienda deshabitada fundamentalmente para el régimen de alquiler social.

V5.1. Fomento del alquiler.

Cambio de calificaciones de vivienda protegida para facilitar el acceso a demandantes al alquiler o alquiler con opción a compra.
Establecer incentivos, campañas de promoción y fórmulas imaginativas de alquiler para jóvenes: viviendas compartidas, viviendas transitorias con utilización de ayudas estatales, alojamientos con fórmulas compartidas de talleres de trabajo, etc.
Fomentar que las viviendas deshabitadas se incorporen a la bolsa de viviendas en alquiler.
Redacción una ordenanza municipal de fomento del alquiler.

V7.1 Promoción de Vivienda/alojamiento para alquiler.

Promoción de vivienda protegida asequible, excluida del mercado libre de forma temporal o permanente. Percepción de ayudas al alquiler.

V7.3 Promoción de Vivienda/alojamiento en régimen de cesión de uso.

Promoción de suelo para su cesión en uso.



Fdo. Carmén Maese Márquez

V.8.1. Ajustes en el planeamiento.

Estudio de posibles cambios del planeamiento urbanístico, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas. Calificaciones y reservas de techo para viviendas protegidas y dotacional en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) y, si fuera necesario, su incremento.

Reactivación de un nuevo PGOU acorde a la política de vivienda municipal.

V.8.2. Suelos de desarrollo preferente.

Priorización de unidades y sectores con posibilidad de desarrollo a corto plazo.

Experiencias piloto que mejoren la innovación y el diseño de las soluciones de los problemas de la vivienda protegida.

V.8.3. Gestión de Suelo.

Medidas que aseguren el desarrollo, gestión y ejecución de las actuaciones urbanísticas de iniciativa privada y la edificación de los solares destinados a vivienda protegida de modo que se garantice que los propietarios las ejecutarán en los plazos previstos.

V.9.1. Reactivación del Patrimonio Municipal de Suelo.

Actualización e inventario del patrimonio municipal de suelo residencial.

Obtención de suelo público de operaciones urbanísticas.

REHABILITACIÓN

R1.2. Rehabilitación/Adaptación de la Infravivienda.

Profundización en el conocimiento de la situación de la infravivienda. Refuerzo de los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones.

R2.1. Rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva.

Mejora de estado de conservación y las condiciones de accesibilidad.

Actualización de instalaciones comunes.

Resolución de patologías estructurales o de estanquidad.

Intervenciones de transformación en nuevas tipologías de vivienda.

R2.2. Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.

Mejora de estado de conservación y las condiciones de accesibilidad.

Adecuación funcional de espacios.

Actualización de instalaciones.

R2.3. Implantación de la Evaluación Técnica de la Edificación.

Profundización en el conocimiento de la situación del parque existente y valoración de las necesidades de rehabilitación.

R3.1. Rehabilitación Integral y reactivación de ámbitos urbanos.

Establecimiento de Áreas de Rehabilitación Urbana Sostenible

Promover la mejora urbana y social.

R4.1. Incremento de la calidad urbana y sistema dotacional.

Mejora del espacio público.

Introducción de elementos de diversidad funcional y social.

Mejora de accesibilidad y seguridad de los espacios.

R5.1. Medidas de eficiencia energética y de recursos.

Mejora de la envolvente de las edificaciones y de la eficiencia energética.
Redacción y aprobación de una ordenanza reguladora de la eficiencia energética.
Redacción y aprobación de una ordenanza de la mejora de la gestión del agua.

GESTIÓN

G.2.1 Establecimiento y puesta al día del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública.

Crear y gestionar de forma efectiva y actualizada un Registro MDVP que reconozca y oriente los distintos perfiles de necesidad.

G.2.2 Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública.

Aprobación de la Ordenanza reguladora del funcionamiento del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública y del Procedimiento de adjudicación de la vivienda pública.

G.4.1 Establecimiento del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Creación y aprobación de la regulación del RMSE.

G.5.1 Creación de la Comisión Municipal de Vivienda.

Dinamización e impulso de los programas del PMVS.
Estudio de incentivos y bonificaciones a viviendas acogidas a determinados programas.
Mejora de los procesos internos para dotar de mayor agilidad, transparencia y coordinación a las diferentes funciones y organismos.
Coordinación de las actuaciones en materia de vivienda y rehabilitación con la administración autonómica y otras Instituciones como la Diputación Provincial, procurando suscribir Convenios para desarrollar los programas y asignación de los recursos financieros correspondientes.

G.6.1 Creación de la Subcomisión Municipal de Seguimiento.

Comprobación del grado de ejecución del Plan, valorando y planteando soluciones a los problemas y dificultades que puedan surgir en el desarrollo del Plan.
Elaboración de estadísticas para el seguimiento del PMVS

G.7.1 Creación de la Subcomisión Municipal de Participación.

Impulso de campañas de información y difusión del PMVS, así como de los Planes Estatales y Autonómico utilizando las nuevas tecnologías de información y comunicación.
Información, gestión y tramitación de ayudas.
Dinamización de espacios de participación y seguimiento.
Espacios de participación con criterios de participación política, técnica, social, con enfoques inclusivos en términos de género, generación, pluriculturalidad y renta.



Fdo. Carmén Maese Márquez

PROGRAMACIÓN (2024-2028)

A **medio plazo**, considerando el margen establecido por los futuros planes de vivienda autonómico y estatal y teniendo en cuenta el plazo de aprobación del desarrollo PGOU o sus modificaciones, se contemplan las siguientes actuaciones.

VIVIENDA

V5.2 Recuperación de vivienda inacabada.

Establecimiento de ayudas para terminar las viviendas acabadas en el municipio y puesta en alquiler social de forma temporal o permanente.

V6.1 Permuta de viviendas.

Establecimiento de un censo para la permuta de viviendas, coordinado con el censo autonómico de permuta.

V6.2 Viviendas cooperativas u otras.

Establecer modalidades de promoción de las viviendas, apartamentos o alojamientos dotacionales, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del ayuntamiento y las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.

V7.1 Promoción de Vivienda/alojamiento para alquiler.

Promoción de vivienda protegida asequible, excluida del mercado libre de forma temporal o permanente. Percepción de ayudas al alquiler.

V7.2 Promoción de alojamientos dotacionales.

Promoción de diferentes tipologías de alojamientos dotacionales: alojamiento dotacional de carácter temporal, vivienda asistida o de inclusión social.

V7.3 Promoción de Vivienda/alojamiento en régimen de cesión de uso.

Promoción de suelo para su cesión en uso.

REHABILITACIÓN

R1.1. Rehabilitación de zonas urbanas con Infravivienda.

Profundización en la detección de la infravivienda en el municipio.
Rehabilitación integral de zonas urbanas con infravivienda.

GESTIÓN

G.1.1 Régimen Jurídico de las actuaciones protegidas de ámbito municipal.

Redacción de una Ordenanza Municipal de Viviendas Protegidas para el establecimiento de un régimen de protección municipal.

G.1.2 Procedimiento de Adjudicación de Vivienda.

Establecimiento del procedimiento de adjudicación según el régimen de protección municipal.

G.1.3 Establecimiento de categorías de viviendas protegidas.

Establecimiento diferentes categorías de viviendas protegidas por el municipio estableciendo fórmulas tipológicas diferentes para atender a los diferentes perfiles de demanda.

G.3.1 Establecimiento de un Registro Público de Disponibilidad de Vivienda.

Creación de un Registro de Oferta de vivienda para facilitar el alquiler social y la permuta de viviendas, etc.

G.5.1 Creación de un Observatorio Local de Vivienda.

Con la colaboración de Asociaciones y agentes implicados, Universidad, etc, creando un foro de debate técnico y centro difusor de información que permita plantear soluciones a los problemas en materia de vivienda del municipio.

PROGRAMACIÓN (2028-2032)

Por otro lado a **largo plazo**, superando los cinco años de vigencia del presente PMVS, los nuevos desarrollos urbanísticos derivados del PGOU en tramitación, darán lugar a las viviendas necesarias para cubrir las necesidades de vivienda protegida del municipio.

G.5.1 Creación de la Oficina Municipal de Vivienda.

Coordinación, priorización y gestión de todos los programas del PMVS y de su evaluación y seguimiento, que pudiera tener un ámbito municipal o supramunicipal.

5.7.2. ACTUACIONES ESPECÍFICAS.

A continuación se caracterizan los anteriores programas operativos, correspondientes al corto plazo, cuya finalización se corresponde con la primera revisión del Plan a los 5 años

V.8.3. Gestión de Suelo.

1. Desarrollo de los Sectores UE-1, UE-9, UE-11 y UR-1, realizando en el planeamiento vigente los ajustes necesarios, en coordinación con el documento del PGOU en redacción y de acuerdo con la planificación y legislación vigente.



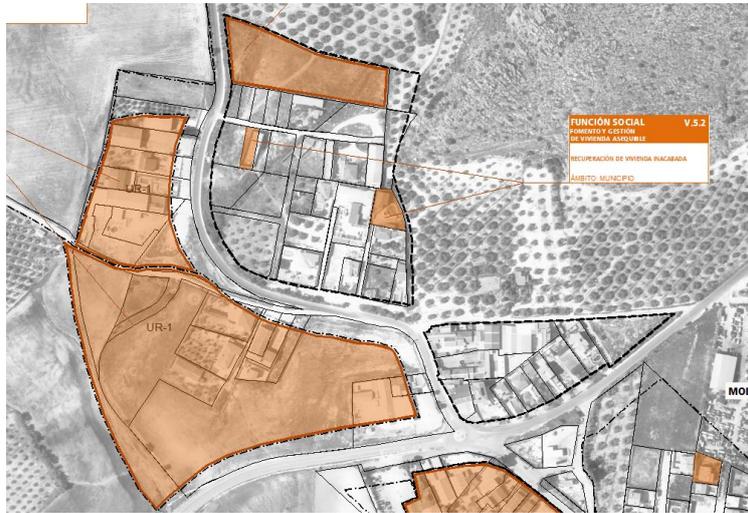
UE-1: 96 viviendas

UE-9: 55 viviendas

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN DE POLÍTICAS PÚBLICAS

Fdo. Carmen Maesa Márquez



UE-11: 129 viviendas

UR-1: 279 viviendas de Protección Pública

R1.2. Rehabilitación/Adaptación de la Infravivienda.



Infraviviendas del núcleo urbano

R2.2. Rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.



Inmuebles con deficiencias en el núcleo urbano

Secretaría
 Fdo. Carmen Maesa Márquez

MEMORIA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

	PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	RECURSOS	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	Nº VV	Nº VPP
VIVIENDA	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA				
	V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL				
	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL	ECONÓMICOS			
	V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL	HUMANOS			
	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA	HUMANOS			
	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA	HUMANOS		158	
	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER	HUMANOS			
	V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA	HUMANOS			
	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS	HUMANOS			
	V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS	ECONÓMICOS			
	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER	ECONÓMICOS			25
	V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES	ECONÓMICOS			
	V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCSTRUCCIÓN.	ECONÓMICOS			25
	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO	HUMANOS			
	V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE	HUMANOS			
	V8.3	GESTIÓN DE SUELO	HUMANOS	308.822	105.432	796
	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	HUMANOS			196
	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA	ECONÓMICOS			
	R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	ECONÓMICOS			15
	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA	ECONÓMICOS			6
R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS	ECONÓMICOS			25	
R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN	HUMANOS				
R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS	ECONÓMICOS	43.841			
R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL	ECONÓMICOS	4.095			
R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS	ECONÓMICOS	92.843		25	
GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL	HUMANOS			
	G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA	HUMANOS			
	G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	HUMANOS			
	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES	HUMANOS			
	G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP	HUMANOS			
	G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA	HUMANOS			
	G4.1	ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	HUMANOS			
	G4.1	APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)	HUMANOS			
	G5.1	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS	HUMANOS			
	G6.1	DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN	HUMANOS			

5.8. EVALUACIÓN ECONÓMICO FINANCIERA DEL PLAN.

Este apartado se conforma a partir de los datos de cada una de las actuaciones, se resumen todas las propuestas y se cuantifica el alcance del Plan Municipal de Vivienda y Suelo desde el punto de vista económico y financiero, con el objeto de justificar su viabilidad.

En las diferentes actuaciones, se realiza una estimación de los gastos ocasionados por su ejecución, se cuantifican globalmente y se determina el operador público o privado en cada una de ellas.

Una parte de las actuaciones contempladas en este plan no requieren para su implantación de recursos materiales, sino de la decisión política y la acción administrativa. Es evidente que el efectivo desarrollo de otras va a depender de la consecución de la dotación económica necesaria, ya que de lo contrario su ejecución no será viable.

La mayor parte de los recursos destinados a actuaciones protegidas de vivienda procederán del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, que a su vez se nutre del Plan Estatal 2018-2021.

Otras actuaciones se llevarán a cabo a través de los recursos humanos que el Ayuntamiento de Teba o la Diputación de Málaga pondrán a disposición del PMVS.

5.8.1. OBTENCIÓN DE RECURSOS PÚBLICOS POR MEDIO DE LA CESIÓN DEL 10% DEL APROVECHAMIENTO.

En relación a la obtención de suelo a través de la cesión del 10% del aprovechamiento de las diferentes Unidades de Ejecución que se desarrollen, hay que concretar que, de acuerdo con el uso característico de los sectores residenciales, los m²t correspondientes al Ayuntamiento, valorados a 100€/m², suponen ingresos para el Ayuntamiento para poder atender, en su caso a la puesta en uso de viviendas deshabitadas. En caso contrario, se destinarán preferentemente a la construcción de viviendas de protección pública.

Este valor es consecuencia del cálculo de los valores de repercusión entre el uso característico del sector y los destinados a las diferentes modalidades de la vivienda protegida de acuerdo con el PGOU de Teba no establecen un coeficiente de ponderación para la vivienda protegida.

5.8.2. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

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

En el presente PMVS no se propone la promoción de viviendas protegida, ya que el Ayuntamiento no dispone de medios económicos para llevarlas a cabo. Tiene que ser la inversión privada la que las desarrolle. El Ayuntamiento intermediará para la mejor gestión de estos suelos, fomentando el alquiler social y ayudando a garantizar la vivienda fundamentalmente a mayores y jóvenes.

Las estimaciones de ingresos relativos a alquiler de alojamientos protegidos se estiman, según la reglamentación actual, en 62,64 €/m²/año.

5.8.3. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA 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.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016. El Presupuesto máximo para cada actuación será de 31.600 euros. Ayuda máxima: 95% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 30.020 euros.

El Decreto 141/2016, en sus artículos 68 al 71, determina las condiciones que han de cumplir las viviendas para que puedan acogerse al Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda recogido en dicho Decreto. Las actuaciones serán seleccionadas previa convocatoria pública de la Consejería competente en materia de vivienda dirigida a los Ayuntamientos, de acuerdo a los criterios y procedimientos que se establezcan en la normativa de desarrollo del Plan. En todo caso, las actuaciones, de rehabilitación o renovación, se desarrollarán en zonas urbanas identificadas en el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía. Las viviendas resultantes de las actuaciones habrán de ser protegidas de titularidad pública y destinarse, en régimen de alquiler, a residencia habitual y permanente de personas o unidades familiares con ingresos familiares ponderados no superiores al IPREM. El Presupuesto máximo para cada actuación será de 33.000 euros. Ayudas:

- 90% del coste total de la obra de rehabilitación hasta un máximo de 30.000 euros, aportado por la Consejería.
- 10% del coste total de la obra de rehabilitación como mínimo, aportado por el ayuntamiento.

Se ha hecho una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas en situación de infravivienda y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016.

5.8.4. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA REHABILITACIÓN.

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.

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

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



Fdo. Carmén Maese Márquez

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

Al no tener datos sobre los beneficiarios, se hará una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas que necesitan rehabilitación y el presupuesto máximo subvencionable que establece el Decreto 141/2016.

5.8.5. EVALUACIÓN ECONÓMICA PARA LA EFICIENCIA ENERGÉTICA.

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

- IPREM menor a 2,5, se incrementarán de 7.200 euros, hasta un máximo de 8.000€
- IPREM menor de 1,5, se incrementarán de 8.800 euros, hasta un máximo de 9.600€.

Al no tener datos exactos sobre los beneficiarios, se hará una estimación económica teniendo en cuenta el total de número de viviendas detectadas que necesitan rehabilitación y el presupuesto máximo subvencionable.

5.8.6. RECURSOS MUNICIPALES.

Para llevar a cabo las actuaciones del PMVS será necesario que el Ayuntamiento adopte una serie de medidas.

PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

El Ayuntamiento de Teba no dispone de solares suficientes que ceder para dotar de viviendas en el municipio para atender a la demanda presente y futura.

Con la gestión del suelo clasificado por el PGOU vigente el Ayuntamiento obtendrá los recursos patrimoniales necesarios para atender, según los diferentes programas establecidos a las necesidades residenciales del municipio.

RECURSOS ECONÓMICOS.

Crear una ordenanza que regule las bonificaciones fiscales en materia de vivienda. El municipio de Teba estudiará la viabilidad para el establecimiento de las siguientes bonificaciones:

- Bonificaciones fiscales por el impuesto de Bienes Inmuebles (IBI): para las viviendas de protección oficial y las equiparables a éstas, se podrá establecer una bonificación de carácter rogado del 50% de la cuota íntegra del IBI, durante los tres periodos impositivos siguientes al del otorgamiento de la calificación definitiva. Pasados los tres años el Ayuntamiento podrá estudiar la prórroga de la bonificación.
- Bonificaciones fiscales por el impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO): se podrá establecer mediante ordenanza una bonificación de hasta el 90% a favor de las construcciones, instalaciones u obras que sean declaradas de interés municipal por concurrir circunstancias sociales.
- Las viviendas que obtengan calificación autonómica para acogerse a alguno de los programas de rehabilitación del Plan Estatal o el Plan Autonómico de Vivienda, gozarán de una subvención municipal no reembolsable, compatible con la ya obtenida

Secretaría
Fdo. Carmes Maese Márquez

MEMORIA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

5.8.8. CUADRO RESUMEN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE TEBA

- V: VIVIENDA
- R: REHABILITACIÓN
- G: GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN

PROGRAMAS DE ACTUACIÓN

V: VIVIENDA	EVALUACIÓN ECONÓMICA				FINANCIACIÓN		UBICACIÓN		
	nº viv o m² actua.	Coste unitario	PEM	Proyecto	Total	Privada	Ayto	CCAA	Otras
EMERGENCIA HABITACIONAL Y USO ADECUADO DE LA VIVIENDA									
Programa de alojamiento temporal		---	---	---	1.000	---	1.000	---	Alojamiento
Fomento de alquiler social		---	---	---	10.000		10.000		196 deshd
Censo de Vivienda, intermediación y ayuda		---	---	---					Registro mu
PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO									
Promoción de vivienda/alojamiento público para el alquiler	25 viv	90.000	2.250.000	20.000	2.270.000	1.145.000	Suelo	1.125.000	UE-1, UE-9
Régimen de cesión de uso, régimen de autoconstrucción	25 viv	90.000	2.250.000	20.000	2.270.000	1.145.000	Suelo	1.125.000	UE-1, UE-9
SUELO									
Establecimiento de Suelos de Desarrollo preferente		---	---	---		---		---	PGOU
Planeamiento y Gestión Urbanística		---	---	---		---		---	PGOU

R: REHABILITACIÓN

ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA

Mejora de las condiciones de alojamiento/eliminación de infravivienda

REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL

Rehabilitación de viviendas con deficiencias en condiciones básicas

MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE

Rehabilitación integral y Reactivación de ámbitos urbanos

Incremento de la calidad urbana.

Mejora de los recursos energéticos y mejora de la gestión del agua

15 viv	30.000	450.000	20.000	470.000	---	---	470.000	---	Es necesario
31 viv	16.000	496.000	20.000	516.000	103.200	---	412.800	---	Casco Anti
43.841 m²	20	726.120	20.000	746.120	---	---	717.456	---	Ámbito urb
4.095 m²	20	81.900	20.000	101.900	---	---	81.520	---	Ámbito urb
25 viv	8.000	200.000	20.000	220.000	44.000	---	176.000	---	Ámbito urb

G: GESTIÓN Y PARTICIPACIÓN

REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Establecimiento del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública
Ordenanza Reguladora del Registro de Demandantes de Vivienda de Protección Pública

---	---	---	---	---	---	---	---	---	Viviendas e
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-------------

SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PLAN

DILIGENCIA: El presente documento ha sido aprobado de forma INICIAL por Acuerdo de Pleno adoptado en sesión extraordinaria de fecha 26/06/2018. Doy fe.


La Secretaria.
Fdo. Carmen Maese Marquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO **TEBA**

MEMORIA

Establecerá el resultado o impactos de la actuación realizada, acorde a los objetivos y estrategias establecidos en la misma. **(R)**

Estos indicadores aparecen en cada Programa de Actuación. .

Secretaría
 Fdo. Carmen Maesa Márquez

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO MUNICIPIO

MEMORIA

LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN	INDICADOR DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN
V1	ATENCIÓN A FAMILIAS EN SITUACIONES DE VULNERABILIDAD O RIESGO DE EXCLUSIÓN RESIDENCIAL	V1.1	ASESORAMIENTO JURÍDICO EN MATERIA HIPOTECARIA G: Nº de asistencias técnicas solicitadas/año R: Nº de asistencias técnicas realizadas/año
		V1.2	ASESORAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN Y LA SEGURIDAD JURÍDICA Y MATERIAL G: Nº de asistencias técnicas solicitadas/año R: Nº de asistencias técnicas realizadas/año
V2	ATENCIÓN A SITUACIONES DE EMERGENCIA HABITACIONAL	V2.1	PROGRAMA DE ALOJAMIENTO TEMPORAL G: Nº de solicitudes de alojamientos/año R: Nº de alojamientos proporcionados/año
		V2.2	FOMENTO DEL ALQUILER SOCIAL G: Nº de ayudas concedidas/año R: Nº de conflictos detectados/año
V3	USO ADECUADO DE LA VIVIENDA	V3.1	ACTUACIÓN DE DEFENSA DE LA VIVIENDA G: Nº de viviendas incorporadas al censo/año R: Nº de actuaciones de intermediación /año
V4	MOVILIZACIÓN DE LA VIVIENDA DESHABITADA	V4.1	CENSO DE VIVIENDA, INTERMEDIACIÓN Y AYUDA G: Nº de solicitudes de ayuda/año R: Nº de actuaciones de intermediación /año
V5	FOMENTO Y GESTIÓN DE VIVIENDA ASEQUIBLE	V5.1	FOMENTO DE ALQUILER G: Nº de solicitudes/año R: Nº de viviendas terminadas/año
		V5.2	RECUPERACIÓN DE VIVIENDA INACABADA G: Nº de solicitudes/año R: Nº de viviendas permutadas/año
V6	SOLUCIONES SINGULARES TIPOLOGICAS	V6.1	PERMUTA DE VIVIENDAS G: Nº de solicitudes/año R: Nº de viviendas gestionadas/año
		V6.2	VIVIENDA COOPERATIVA U OTRAS G: Nº de solicitudes/año R: Nº de viviendas iniciadas/año
V7	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO	V7.1	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS/ALOJAMIENTOS PARA ALQUILER G: Nº de viviendas iniciadas/año R: Nº de necesidades detectadas/año
		V7.2	ALOJAMIENTOS DOTACIONALES G: Nº de actuaciones de alojamiento/año R: Nº de viviendas iniciadas/año
		V7.3	PROMOCIÓN DE VIVIENDAS EN RÉGIMEN DE CESIÓN DE USO Y AUTOCONSTRUCCIÓN. G: Nº de modificaciones previstas/año R: Nº de modificaciones redactadas/año
V8	PLANEAMIENTO URBANÍSTICA Y GESTIÓN	V8.1	AJUSTES EN EL PLANEAMIENTO G: Nº de solicitudes/año R: Nº de viviendas iniciadas/año
		V8.2	SUELOS DE DESARROLLO PREFERENTE G: Nº de solicitudes/año R: Nº de viviendas iniciadas/año
		V8.3	GESTIÓN DE SUELO G: Nº de solicitudes/año R: Nº de viviendas iniciadas/año
V9	PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO	V9.1	REACTIVACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO G: Nº de actuaciones municipales/año R: Nº de viviendas iniciadas/año

Secretaría
Fdo. Carmen Maese Márquez

MEMORIA

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO MUNICIPIO

LÍNEAS DE ACTUACIÓN		PROGRAMAS DE ACTUACIÓN		INDICADOR DE EVALUACIÓN	DE SEGUIMIENTO Y
R1	ELIMINACIÓN DE INFRAVIVIENDA	R1.1	REHABILITACIÓN DE ZONAS URBANAS CON INFRAVIVIENDA	G: N° de actuaciones detectadas/año R: N° de personas asistidas/año	
		R1.2	REHABILITACIÓN/ADAPTACIÓN DE LA VIVIENDA	G: N° de infraviviendas detectadas/año R: N° de viviendas mejoradas-sustituidas/año	
R2	REHABILITACIÓN, CONSERVACIÓN Y MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL	R2.1	REHABILITACIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES DE VIVIENDA COLECTIVA	G: N° de solicitudes de ayuda a rehabilitación/año R: N° de intervenciones de rehabilitación/año	
		R2.2	REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS CON DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES BÁSICAS	G: N° de solicitudes de ayuda a rehabilitación/año R: N° de intervenciones de rehabilitación/año	
		R2.3	IMPLANTACIÓN EVALUACIÓN TÉCNICA DE LA EDIFICACIÓN	G: N° de intervenciones de inspección técnica/año R: N° de intervenciones de rehabilitación/año	
R3	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE	R3.1	REHABILITACIÓN INTEGRAL Y REACTIVACIÓN DE ÁMBITOS URBANOS	G: N° de áreas de intervención detectadas/año R: N° de personas beneficiadas/año	
R4	MEJORA DE BARRIOS	R4.1	INCREMENTO DE LA CALIDAD URBANA Y SISTEMA DOTACIONAL	G: N° de ámbitos de actuación determinados/año R: N° de viviendas beneficiadas/año	
R5	SOSTENIBILIDAD URBANA	R5.1	MEDIDAS DE EFICIENCIA ENERGÉTICA Y DE RECURSOS	G: N° de intervenciones detectadas/año R: N° de viviendas beneficiadas/año	
G1	RÉGIMEN JURÍDICO	G1.1	RÉGIMEN JURÍDICO DE LAS ACTUACIONES PROTEGIDAS DE ÁMBITO MUNICIPAL	G: N° de actuaciones protegidas/año R: N° de unidades régimen jurídico establecido/año	
		G1.2	PROCEDIMIENTO DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDA	G: Establecimiento del procedimiento de actuación R: N° de unidades adjudicadas/año	
		G1.3	ESTABLECIMIENTO DE CATEGORÍAS DE VIVIENDAS PROTEGIDAS	G: N° de actuaciones protegidas iniciadas R: N° de unidades según la categoría/año	
G2	REGISTRO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA	G2.1	ESTABLECIMIENTO Y PUESTA AL DÍA DEL REGISTRO DE DEMANDANTES	G: N° de demandantes de vivienda protegida/año R: N° de unidades adjudicadas/año	
		G2.2	ORDENANZA REGULADORA DEL RPMDVP	G: Establecimiento del régimen del RDVP R: N° de inscritos/año	
G3	REGISTRO DE VIVIENDAS DISPONIBLES	G3.1	ESTABLECIMIENTO DE UN REGISTRO PÚBLICO DE DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA	G: N° de viviendas registradas/año R: N° de unidades viviendas gestionadas/año	
G4	REGISTROS DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	G4.1	ESTABLECIMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS	G: Establecimiento del régimen jurídico R: N° de bienes inscritos año/año	
G5	EJECUCIÓN DE LA POLÍTICA LOCAL DE VIVIENDA	G4.1	APERTURA DE UNA OFICINA MUNICIPAL DE VIVIENDA (OMV)	G: N° de actuaciones planificadas/año R: N° de actuaciones realizadas	
G6	SEGUIMIENTO DEL PMVS	G5.1	SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DEL PMVS	G: N° de Comisiones de seguimiento/año R: N° de informes de cumplimiento realizados.	
G7	PARTICIPACIÓN DE LA CIUDADANÍA	G6.1	DINAMIZACIÓN DE ESPACIOS DE PARTICIPACIÓN	G: N° de Comisiones de Participación/año R: N° de aportaciones de la ciudadanía realizadas.	



DURANTE LA REDACCIÓN DEL PMVS

Con carácter previo a la redacción del Plan municipal de vivienda y suelo del municipio de Teba y a tenor de lo dispuesto en el artículo 133.1 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPA), se ha sometido a Consulta Pública esta iniciativa, a través del portal web del Ayuntamiento, con el fin de conocer la opinión de la ciudadanía, para que las personas y las organizaciones más representativas, potencialmente afectadas por este Plan, puedan opinar y hacer aportaciones.

Además para fomentar la participación ciudadana en julio del 2017 se elaboró, por parte del equipo redactor del presente documento, una encuesta a difundir por el Ayuntamiento al objeto de dar a conocer el inicio de la elaboración del PMVS en el municipio, su objeto y necesidad, recabar información sobre el estado de las viviendas, y recoger sugerencias y observaciones de los principales agentes sociales, así como de los vecinos del municipio.

Según informe del Secretario Municipal del Ayuntamiento no se recibieron aportaciones a la Consulta Pública y en relación a la encuesta, esta fue publicada en la sede electrónica así como en el enlace a la web municipal y también con reparto domiciliario en formato papel.

DURANTE EL PERIODO DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL PMVS

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.
- Documentación en exposición pública.
- Sesiones colectivas.
- Talleres temáticos.
- Taller de futuro.

Secretaría.
Fdo. Carmen Maesa Márquez

8. EQUIPO REDACTOR.

El presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo ha sido redactado por el Servicio de Arquitectura y Urbanismo de la Diputación Provincial de Málaga siendo Jefe del Servicio, Antonio Fernández Bordes. Arquitecto.

REDACCIÓN

M. Carmen Moreno Avilés. Arquitecta Directora del PMVS
Josefa Arrabal Jiménez. Delineante
Amor Oliveira Fuster. Técnico Superior Jurídico
Esperanza López Gutiérrez. Técnico Superior Jurídico
Carmen Perea Molina. Responsable Departamento Administrativo

ÓRGANO DE SUPERVISIÓN:

Alcalde del Ayuntamiento de Teba.
Teniente Alcalde del Ayuntamiento de Teba.
Secretaría-Intervención.
Arquitecta municipal, servicios técnicos, jurídicos y sociales.

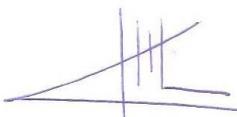
COLABORADORES:

Maite Morgado Collados. Arquitecta.
Servicio de Información Territorial. Diputación de Málaga.
Servicio de Coordinación. Diputación de Málaga.
Delegación de Asuntos Sociales de la Diputación de Málaga.
Departamento de Planificación Territorial y Urbana. Turismo y Planificación Costa del Sol.
María Herrera García. Becaria. Grado en Arquitectura.
Isabel del Mar Benítez Toledo. Becaria. Grado en Arquitectura.
Alejandro Sarmiento. Grado en Geografía.
Cecilia Valdés. Becaria. Grado en Geografía.
Yaiza Jiménez Gómez. Becaria. Grado en Geografía.

PARTICIPACIÓN:

Vecinos y Vecinas de Teba

Málaga, junio de 2018



M. Carmen Moreno Avilés
ARQUITECTA
Servicio de Arquitectura y Urbanismo
Diputación Provincial de Málaga