



PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

DEL TM DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN, SEVILLA



INDICE

I. INTRODUCCIÓN.

II. CONTENIDO.

A. INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

1. ANÁLISIS SOCIO- DEMOGRAFICO

- 1.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN.
- 1.2. ANÁLISIS DE DEMANDA RESIDENCIAL Y NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS DE VIVIENDA
- 1.3. CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES LIBRES Y PROTEGIDAS A PROMOVER E INTERVENCIONES PÚBLICAS (VIVIENDA PROTEGIDA Y SOCIAL).
- 1.4. SITUACIONES ESPECIALES. NECESIDAD DE ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS (EXCLUSIÓN SOCIAL, PERSONAS SIN HOGAR, DESAHUCIOS, ...).
- 1.5. PROYECCIONES DE HOGARES.

2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

- 2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.
- 2.2. ANALISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA.
- 2.3. DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LA OFICINA MUNICIPAL DE DEFENSA DE LA VIVIENDA. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO.
- 2.4. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.

3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

- 3.1. ANTECEDENTES
- 3.2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 3.3. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN
- 3.4. ESTADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO
- 3.5. PROGRAMACIÓN TEMPORAL Y GRADO DE DESARROLLO
- 3.6. CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

- 3.6.1. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO
- 3.6.2. RESERVAS DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

- 4.1. DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
 - 4.1.1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS
- 4.2. RELACIÓN DE INMUEBLES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y PREVISIONES DE EDIFICACIÓN / REHABILITACIÓN
 - 4.2.1. INFRAVIVIENDA
 - 4.2.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN
 - 4.2.3. IDENTIFICACIÓN DE UN ÁREA SUSCEPTIBLE DE REHABILITACIÓN INTEGRAL





B. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

5. OBJETIVOS

6. ESTRATEGIAS

C. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

7. VIVIENDA

8. REHABILITACIÓN

9. OTRAS ACTUACIONES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA.

10. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

- 10.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PMVS.**
- 10.2. ACCIONES DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DEL PMVS.**
- 10.3. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.**

11. CONCLUSIONES

12. ANEXO I: EVALUACION ECONÓMICO-FINACIERA Y DE SOSTENIBILIDAD DEL PLAN.





I. INTRODUCCIÓN.

ANTECEDENTES.

En el segundo semestre de 2017, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan toma la decisión de proceder a la redacción de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (en adelante PMVS).

La Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, aprobada por el Parlamento de Andalucía, entró en vigor tras la publicación en el BOJA número 54 de 19 de marzo de 2010. En esta Ley se establece para los Ayuntamientos las siguientes obligaciones:

- *Establecimiento y mantenimiento del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda protegida.*
- *La aprobación de un Plan Municipal de Vivienda y Suelo y su revisión al menos cada cinco años, en base a los datos del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda.*
- *La aprobación del Planeamiento urbanístico (o modificación del existente) que garantice suelo adecuado para la construcción de Viviendas Protegidas (VP) en cantidad suficiente, y acorde con la composición tipológica de la oferta necesaria para cubrir la demanda detectada.*

Por otra parte, el Decreto 141/2016 de 2 de agosto por el que se regula el Plan de vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 regula el Plan Municipal de Vivienda y Suelo como instrumento previo a implementar en el ámbito territorial los distintos programas del desarrollo de las actuaciones acogidas al Plan y establece el contenido mínimo del mismo.

El Plan Municipal de la Vivienda y Suelo que se presenta, desarrolla la política de vivienda y suelo en Las Cabezas de San Juan adaptado al nuevo contexto generado tras la crisis económica atravesada. Principalmente, programa una oferta de vivienda realista y factible a la demanda expresada por la ciudadanía.

Ante esta situación, es prioritario dar una respuesta adecuada a la población que necesita una vivienda, a la demanda insatisfecha, interviniendo decisivamente desde la iniciativa pública en el mercado, ajustando precios, tipologías, regímenes de tenencia, adaptando la oferta de vivienda a los nuevos hogares y unidades de convivencia y familia, en un modelo de pueblo compacto.

Partimos de varios instrumentos normativos: el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016, el Decreto 141/2016 de 2 de agosto por el que se regula el Plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda de Andalucía y las modificaciones recogidas en el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. Toda esta normativa configura el cambio de rumbo considerado necesario que debe darse a esta cuestión, desde la perspectiva social que necesariamente tiene la vivienda.

El PMVS es un documento que participa de las características propias de los instrumentos de planificación de las Administraciones Públicas, y tiene como finalidad básica la de concretar la política de vivienda en el ámbito municipal para promover, en coherencia con el planteamiento urbanístico, el desarrollo de las actuaciones que permitan satisfacer las necesidades de acceso





a una vivienda digna y adecuada además de crear las condiciones que permitan hacer efectivo el ejercicio del derecho a una vivienda protegida a aquellas personas que cumplan los requisitos establecidos.

Por ello, el PMVS define como objetivo prioritario, realizar una oferta concreta y ordenada de vivienda protegida que dé respuesta eficaz a las necesidades de vivienda detectadas, ajustada a los programas e instrumentos regulados en el Plan Estatal y en el Plan Andaluz.

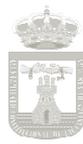
MARCO LEGISLATIVO PLAN DE VIVIENDA (ESTATAL, ANDALUZ Y MUNICIPAL)

El artículo 47 de la Constitución española establece el derecho a una vivienda digna y adecuada dentro de los denominados derechos económicos, por lo que más que de un derecho propiamente dicho, se trata de un principio general de la economía y su exigibilidad a las Administraciones Públicas está vinculada a lo que disponga el ordenamiento jurídico. Así mismo la Constitución dispone que “los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho”; de ahí que la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su Estatuto de Autonomía, en referencia a su competencia en materia de vivienda, en su artículo 25, hace referencia a la necesidad de favorecer el ejercicio del derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada, los poderes públicos están obligados a la promoción pública de la vivienda. La ley regulará el acceso a la misma en condiciones de igualdad, así como las ayudas al amparo de su Estatuto de Autonomía, así como los Ayuntamientos, con competencias en vivienda pública, han ido haciendo efectivo este mandato constitucional.

Entendiendo el urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza a través de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) reguló diversos instrumentos que facilitarían 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 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.

Así, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su art. 1. b *será* Objeto de esta ley la regulación para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Asimismo, establece esta ley las bases económicas y medioambientales del régimen jurídico del suelo, su valoración y la responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas en la materia. En su art. *Artículo 4.4*, las Administraciones Públicas adoptarán medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán





y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones; obsolescencia o vulnerabilidad de barrios, de ámbitos, o de conjuntos urbanos homogéneos; o situaciones graves de pobreza energética. Serán prioritarias, en tales casos, las medidas que procedan para eliminar situaciones de infravivienda, para garantizar la seguridad, salubridad, habitabilidad y accesibilidad universal y un uso racional de la energía, así como aquellas que, con tales objetivos, partan bien de la iniciativa de los propios particulares incluidos en el ámbito, bien de una amplia participación de los mismos en ella.

En los que respecta a los Derechos del ciudadano, en su art. 5.a, todos los ciudadanos tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.

En lo que respecta a la LOUA (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía), en su art. 3.1.e, establece como fines específicos de la actividad urbanística, garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo. Así mismo, en el art. 3.2.e, la LOUA establece que la ordenación urbanística establecida en los instrumentos de planeamiento, en el marco de la ordenación del territorio, tiene por objeto, en todo caso la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo, especialmente mediante la constitución de patrimonios públicos de suelo, así como el fomento de la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Así, en el art 9.C en el marco de los fines y objetivos enumerados en el artículo 3 y, en su caso, de las determinaciones de los Planes de Ordenación del Territorio, los Planes Generales de Ordenación Urbanística se deberán a una adecuada conservación, protección y mejora del centro histórico, así como su adecuada inserción en la estructura urbana del municipio.

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.

En el ámbito competencial de los Ayuntamientos, en la Ley se establece la obligación de crear los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda protegida de Andalucía.

La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los Ayuntamientos anticipar las previsiones de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los PMVS. La Ley obliga a los Ayuntamientos a elaborar y aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo.





Un PMVS 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 planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los PMVS. Las necesidades municipales de vivienda se determinarán teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDVP).

En definitiva, corresponde al Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, en el ámbito de sus competencias municipales y en base al art.9.2.b de la Ley 5/2010, de 11 de Junio de autonomía Local de Andalucía, no solo la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida sino también la formulación del PMVS y dentro de su competencia general, la puesta y marcha y la articulación, dentro de las posibilidades que permitan las actuales y difíciles circunstancias económicas así como las medidas necesarias que contribuyan eficazmente a la satisfacción cuantitativa y cualitativa de la demanda de vivienda protegida en el municipio de Las Cabezas de San Juan.

Por todo ello, el PMVS de Las Cabezas de San Juan, se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, las cuales otorgan al Ayuntamiento potestad para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones de vivienda; y de la regulación de este instrumento en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, como un “instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del municipio”. Es el artículo 13 de dicha Ley el que regula el contenido mínimo de dichos planes.

Esta norma a su vez determina las obligaciones que deben asumir las diferentes Administraciones Públicas para hacer efectivo ese derecho y establece su exigibilidad por parte de la ciudadanía andaluza ante los tribunales de justicia. Para ello, fija como titulares del derecho a una vivienda digna y adecuada, en propiedad o en alquiler a todas las personas que reúnan los siguientes requisitos:

- *Carecer de ingresos económicos para acceder a una vivienda en el mercado libre, tope que se concreta actualmente en las rentas inferiores a 5,5 veces el IPREM (en torno a 36.000 € brutos anuales de ingresos de la unidad familiar).*
- *Tener vecindad administrativa en algún municipio andaluz.*
- *No ser titular ni tener derecho de disfrute sobre una vivienda ya existente.*
- *Estar inscrito en el RPMDVP.*

Con estos requisitos la Ley viene a dar cobertura a todos aquellos, especialmente los y las jóvenes, a los que la dinámica especulativa ha expulsado del mercado de la vivienda.

Se define con claridad, y por primera vez, qué se entiende por vivienda digna y adecuada en base a tres criterios: **habitabilidad, accesibilidad y calidad.**

Se establecen unos instrumentos para materializar el ejercicio de este derecho:

- *El RPMDVP, con el que deberá contar cada municipio.*
- *El Plan Andaluz de Vivienda y Suelo elaborado por la Junta de Andalucía.*





- *Los Planes Municipales de Vivienda y Suelo.*
- *Las reservas de suelo para vivienda protegida que cada Ayuntamiento incluirá en su planeamiento para asegurar el cumplimiento de los objetivos de los Planes de Vivienda andaluz y municipal.*

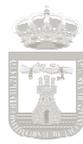
Respecto al mercado de la vivienda libre, aunque la Ley no lo regula porque, evidentemente, no puede hacerlo, sí que establece a las Administraciones Públicas el deber de posibilitar, a través de planeamiento urbanístico, el acceso a la vivienda de promoción libre para aquellas personas que tengan recursos suficientes para ello.

La Ley establece que será la Junta de Andalucía quien, en el marco de sus competencias, fijará los recursos económicos destinados a promover el derecho a la vivienda, incluyendo la gestión de las ayudas estatales.

En resumen, y en concordancia con el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía, la Ley concreta lo que podemos definir como un derecho de tercera generación y lo hace sustentándolo sobre la siguiente base:

- *No se garantiza la titularidad de una vivienda sino el derecho a ser titular.*
- *Las Administraciones quedan obligadas a favorecer el acceso a la vivienda mediante la promoción pública, la concesión de ayudas financieras y fiscales, a través de los Planes de Vivienda y la adopción de medidas urbanísticas.*
- *Se reconoce la garantía del derecho mediante la exigibilidad de las obligaciones propias de las Administraciones en su caso ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.*

Por todo lo expuesto, podemos adelantar que la respuesta a la necesidad de vivienda constituye un reto político de primera magnitud que desborda el ámbito del municipio y del planeamiento y por ello exige una máxima implicación. Una actuación coherente, obligaría al conjunto de las Administraciones Públicas a intervenir decididamente ante la incapacidad del mercado de resolver adecuadamente las necesidades de vivienda existentes.



II. CONTENIDO.

Carácter del PMVS. Planificación abierta

El PMVS debe tener carácter de planificación abierta adaptada a la evolución socio-demográfica del pueblo y de las unidades familiares y, sobre todo, al mercado de suelo y vivienda de la localidad.

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 un horizonte temporal a medio plazo. (2017-2018-2019-2020-2021)*
- *Se ajustará la programación en los siguientes momentos:*
 - *Anualmente, al 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 modificarse el Planeamiento Urbanístico General.*
- *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.*

Objetivo central del PMVS

El PMVS de El Las Cabezas de San Juan 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 Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía (actualmente en borrador) y en el Plan Estatal y en aquellos instrumentos equivalentes que los puedan revisar o sustituir en el futuro.

Para lograr este objetivo central, el PMVS de Las Cabezas de San Juan aborda los aspectos relacionados en los artículos 13.2, 19.2, 10.3 y 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía y es coherente con el diseño del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía que se aborda desde una triple perspectiva:

- **Analítica.** *Información y diagnóstico de la problemática municipal en materia de vivienda y suelo. Se aborda el trabajo analítico de obtención de información para conocer las necesidades de vivienda y la oferta de las mismas existentes en el municipio y su estado de conservación, dicha tarea de toma de datos ha sido realizada por los técnicos municipales viendo las necesidades existentes, todo ello contando previamente con la información directa y la participación de la ciudadanía*
- **Estratégica.** *Establecimiento de los objetivos y estrategias en estas materias. Se definen los objetivos y estrategias establecidos por el Ayuntamiento para satisfacer la demanda,*



apoyándose en el trabajo del propio Plan, en los objetivos de política general definidos en la legislación y normativa andaluza y estatal en materia de vivienda y en la propia capacidad de generación de propuestas que tiene el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

- **Programática.** *Definición y programación de las actuaciones del Ayuntamiento a medio plazo (5 años) incluyendo financiación (supeditada a la publicación del Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación y el seguimiento y evaluación del Plan), así como los correspondientes convenios y órdenes de desarrollo que se contemplen en dicho Plan. Se formula el Programa de Actuación del Plan, que contiene una memoria comprensiva de las actuaciones a llevar a cabo, separando las que se pretendan adoptar en materia de acceso a la vivienda y las referidas a la rehabilitación.*

El proceso de formulación y desarrollo del PMVS ha sido llevado a cabo en coordinación por las áreas de Secretaría, Hacienda, Urbanismo y la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda.

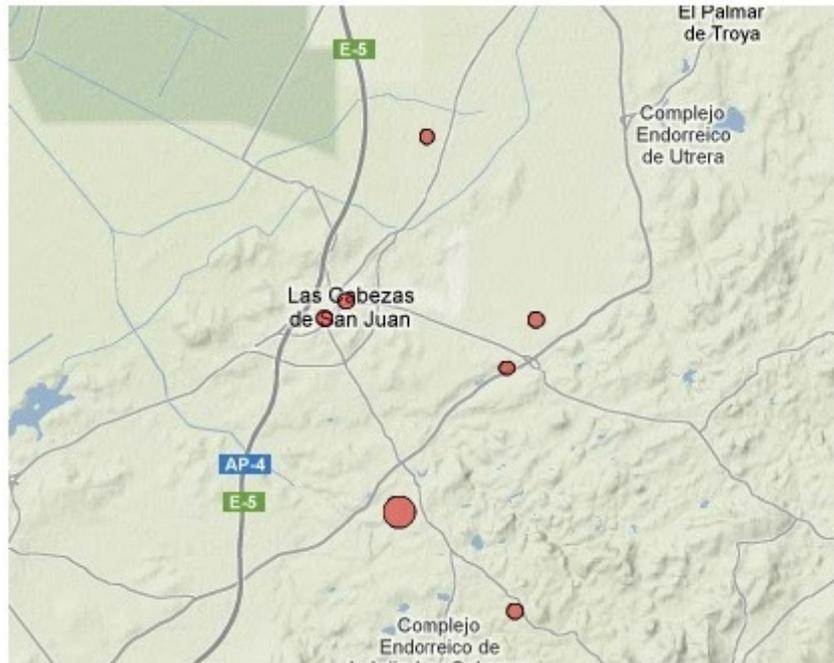
El PMVS de Las Cabezas de San Juan, por tanto, se estructura en tres bloques:

- A. *Información y diagnóstico.*
- B. *Definición de objetivos y estrategias.*
- C. *Programa de actuación.*

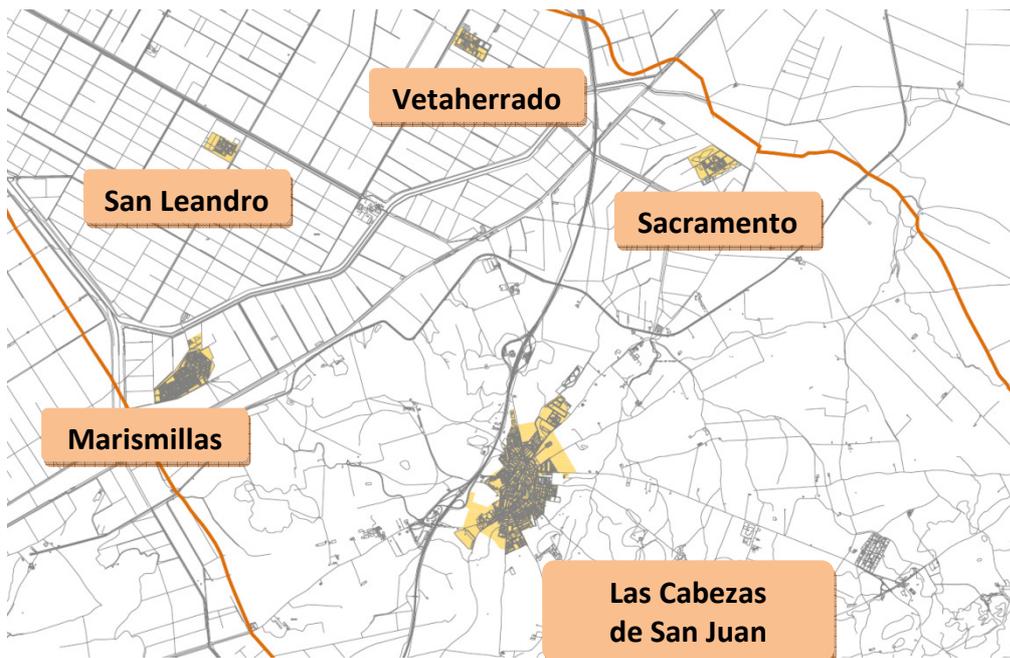


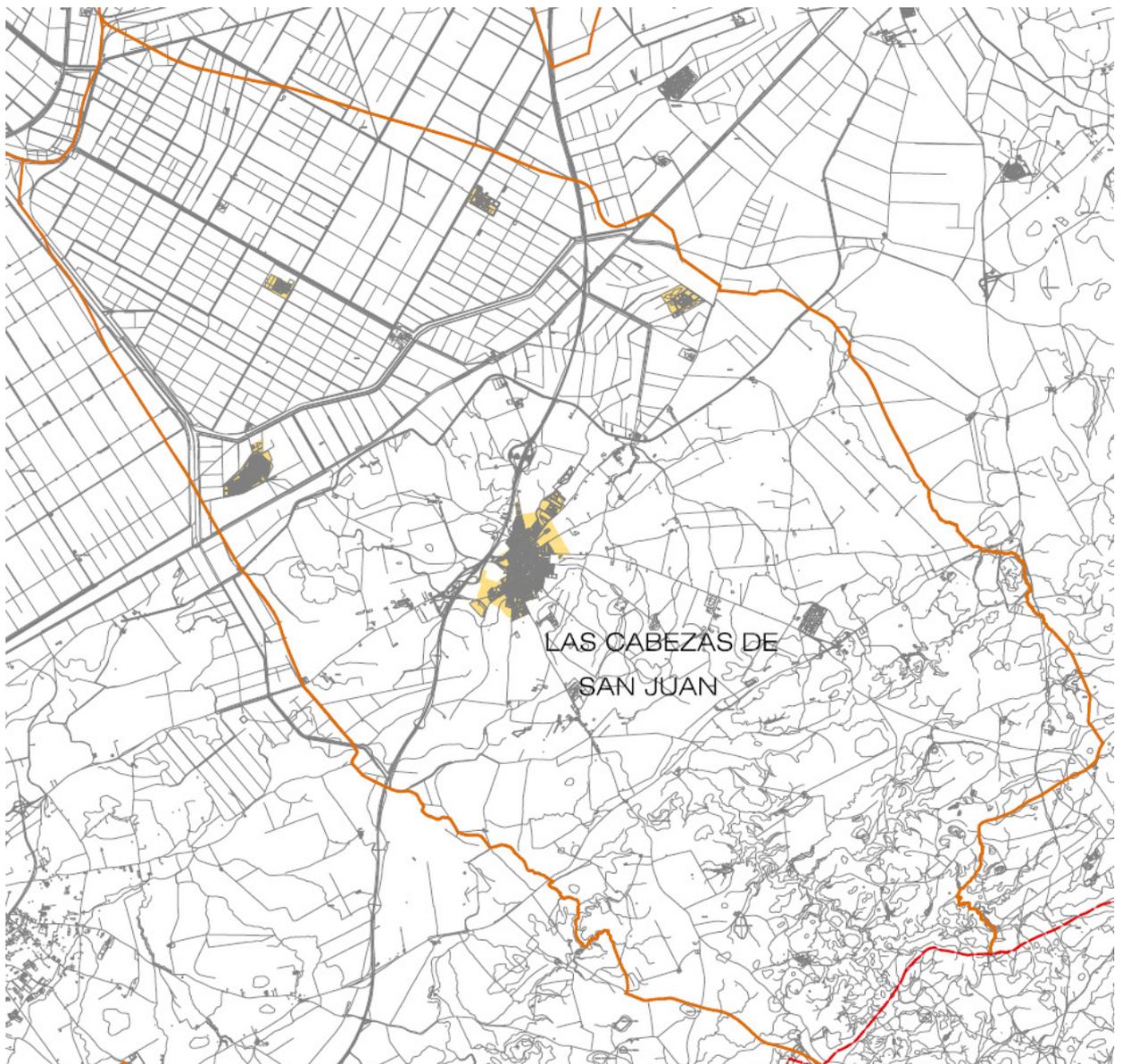
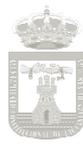
A. INFORMACIÓN-DIAGNÓSTICO.

La población de Las Cabezas de San Juan se encuentra al sur de la provincia de Sevilla. Las Cabezas de San Juan es una localidad de la provincia andaluza de Sevilla situada 53 kilómetros justo al sur de la capital, a 76 m de altitud sobre el nivel del mar, y perteneciente a la comarca del Bajo Guadalquivir. Su término municipal tiene una extensión de 230 kilómetros cuadrados y su población alcanza los 16.516 habitantes.



El término de Las Cabezas de San Juan se compone de 5 núcleos de población: Las Cabezas de San Juan, Marismillas, San Leandro, Vetaherrado y Sacramento.



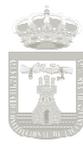


1. ANALISIS SOCIO- DEMOGRAFICO

En este apartado del documento del Plan Municipal de Vivienda y Suelo tenemos la intención de realizar una primera aproximación al estado actual y a los problemas existentes relacionados con la vivienda en el municipio, que puedan justificar las actuaciones propuestas.

La determinación de las necesidades y tipología de vivienda de las familias residentes en el municipio se ha realizado a partir del análisis demográfico y de los escasos datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de la información obtenida por parte de los Servicios Sociales Municipales y de la Oficina Municipal de la Vivienda.

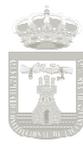




1.1. ANÁLISIS DE LA POBLACIÓN. INFORMACIÓN PREVIA Y DATOS ESTADÍSTICOS.

A.-La población de Las Cabezas de San Juan, según datos estadísticos del SIMA, se distribuye en las siguientes secciones:

Población total 2016	16.516
Población Hombres 2016	8.333
Población. Mujeres. 2016	8.183
Población en núcleos.2016	16.437
Población en diseminados.2016	79
Porcentaje de población menor de 20 años. 2016	23.34
Porcentaje de población mayor de 65 años. 2016	13.56
Incremento relativo de la población en diez años.2016	2.34
Número de extranjeros.2016	219
Porcentaje que representa respecto total de extranjeros.2016	46,12
Emigraciones.2015	317
Inmigraciones.2015	272
Nacimientos.2015	169
Defunciones.2015	124



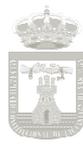
1.Desde el punto de vista societario, se distribuye en las siguientes secciones:

Centros de Infantil.2015	8
Centros de Primaria.2015	5
Centros de Enseñanza Secundaria Obligatoria. 2015	2
Centros de Bachillerato. 2015	1
Centros C.F. de Grado Medio. 2015	1
Centros C.F. de Grado Superior. 2015	1
Centros de educación de adultos. 2015	1
Bibliotecas públicas. 2015	1
Centros de salud. 2015	1
Consultorios. 2014	1
Viviendas familiares principales. 2011	5.571
Viviendas destinadas a alquiler. 2016	33
Viviendas destinadas a alquiler.2015	18
Viviendas destinadas a la venta. 2014	0
Viviendas rehabilitadas. 2014	16
Transacciones inmobiliarias. 2015	88
Número de pantallas de cine- teatro. 2016	1

2.Desde el punto de vista agrícola, se distribuye en los siguientes cultivos agrícolas:

CULTIVOS HERBÁCEOS	
Superficie.2014	17.854
Principal cultivo de regadío.2014	Algodón
Principal cultivo de regadío: Has 2014	4.842
Principal cultivo de secano.2014	Girasol
Principal cultivo de secano. Has 2014	2009
CULTIVOS LEÑOSOS	
Superficie. 2014	495
Principal cultivo de regadío.2014	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de regadío: Has. 2014	145
Principal cultivo de secano.2014	Olivar aceituna de aceite
Principal cultivo de secano. Has 2014	272





3. Desde el punto de vista turístico distribuye en las siguientes secciones:

			Categoría por Estrellas	Número total por habitaciones	Número total
Las Cabezas de San Juan	Hoteles, Hostales y Apartamentos Turísticos	Total	4	85	6
		Hoteles	** Estrellas/1 *** Estrellas/1 **** Estrellas/1 ***** Estrellas/1	67	3
		Hostales	2	12	2
		Apartamentos Turísticos	1	6	1

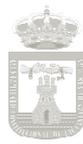
4. Desde el punto de vista de medios terrestres y transportes.

Vehículos turismo.2015	6.863
Autorizaciones de transporte: Taxis 2015	13
Autorizaciones de transportes por mercancías. 2015	215
Autorizaciones de transporte de viajeros. 2015	46
Vehículos matriculado.2015	181
Vehículos turismos matriculados.2015	112

5. Desde el punto de vista laboral:

Paro registrado. Mujeres. 2016	1065
Paro registrado. Hombres.2016	1244
Paro registrado. Extranjeros.2016	56
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Mujeres. 2016	746
Trabajadores eventuales agrarios subsidiados. Hombres. 2016	104





6. Otros indicadores.

Oficinas bancarias.2014	6
Consumo de energía eléctrica (Endesa).2015	41.628
Consumo de energía eléctrica residencial (Endesa).2015	17.076
Líneas telefónicas de la compañía Telefónica. 2013	2.847
Líneas ADSL en servicio de la compañía Telefónica.2013	1.292

1.2. ANÁLISIS DE DEMANDA RESIDENCIAL Y NECESIDADES ACTUALES Y FUTURAS DE VIVIENDA

B.-Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

El registro de Demandantes de Vivienda Protegida del Municipio desde su puesta en marcha ha sido regulado por distintas normativas aplicadas a tal fin entre ellas, podemos destacar dos períodos de actuación. El primero, 2010-2011 y El segundo, 2011-2017.

Período de actuación 2010-2011 (normativa aplicable)

-Orden de 1 de julio de 2009 por la que se regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los registros públicos municipales de demandantes de viviendas protegidas, procede a la creación del registro municipal de demandantes de viviendas protegidas.

-Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre por el que se aprueba el plan Estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012 (boe núm. 309, de 24 de diciembre de 2008), regula la selección de los adjudicatarios de viviendas protegidas a través de los registros públicos de demandantes de viviendas protegidas.

-Ordenanza Municipal reguladora por la que se establecen las bases de constitución del registro de demandante de vivienda protegida de las cabezas de San Juan-abril 2010.

-Acuerdo del pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el 23 de junio de 2010, se adopto el acuerdo de aprobación definitiva de la modificación ordenanza reguladora del registro municipal de demandantes de viviendas protegidas.





Datos estadísticos. Período 2010-2011

Puesta en marcha	Demandantes que solicitan viviendas	Vivienda a la que se opta	
17 de Agosto 2010	448 solicitudes	Propiedad	145
		Alquiler	44
		Alquiler con opción a compra	259

Período de actuación 2011-2017 (normativa aplicable).

-Ley 1/2010 de 8 de marzo , reguladora del Derecho a la vivienda en Andalucía.

-Decreto 141/2016, de 2 de agosto , por el se regula el plan de vivienda y rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

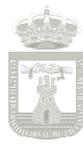
-Ordenanza reguladora del registro municipal de demandantes de viviendas protegidas ha sufrido una modificación por el pleno del Ayuntamiento , en su sesión de fecha 3 de abril del presente año, la cual entrará en vigor pasado 15 días desde la publicación del texto integro de la misma.

Datos estadísticos. Período 2011-2017

Puesta en marcha	Demandantes que solicitan viviendas	Vivienda a la que se opta	De las 106 solicitudes registradas 2017
7 Abril de 2017 publicación bando Municipal	141 Solicitudes antiguas que han sido actualizadas	Propiedad	46
	291 SOLICITUDES NUEVAS	Alquiler	9
		Alquiler con opción a compra	51

Nota: Actualmente el RPMDVP está en proceso de registro y recepción de solicitudes.





Criterios de adjudicación en el RPMDVP.

El sistema de selección para la adjudicación de viviendas establecido en la Ordenanza reguladora del RPMDVP de Las Cabezas de San Juan es el sorteo por promoción de viviendas, estableciéndose como preferencia en la adjudicación el empadronamiento de las personas en el Municipio de Las Cabezas de San Juan con una antigüedad mínima de un año y en base a los criterios económicos.

Asimismo, para cada promoción de vivienda protegida, se determinará el porcentaje asignado a cada cupo, así como el orden de prioridad entre los mismos. Siendo estos cupos los siguientes:

- Cupo especial de viviendas adaptadas a personas discapacitadas con movilidad reducida que les obligue a trasladarse habitualmente en silla de ruedas ó con la ayuda de cualquier otro medio técnico.
- Cupo de familias numerosas.
- Cupo de viviendas para situaciones específicas (familias monoparentales, víctimas de violencia género, víctimas de terrorismo, personas procedentes de ruptura de la unidad familiar, emigrantes retornados, personas en situación de dependencia y personas con discapacidad reconocida).
- Cupo general (jóvenes, menores de 35 años; mayores, que hayan cumplido 65 años y resto).

1.3. CUANTIFICACIÓN DE ACTUACIONES LIBRES Y PROTEGIDAS A PROMOVER E INTERVENCIONES PÚBLICAS (VIVIENDA PROTEGIDA Y SOCIAL).

La cuantificación se establece en el apartado de análisis de planeamiento urbanístico, con las previsiones de vivienda protegida y pública. En dicha cuantificación se tienen en cuenta las previsiones para los distintos suelos atendiendo a su clasificación y calificación.

Sí hay que tener en cuenta para esta cuantificación las existencias pertenecientes al Patrimonio Municipal de Suelo, la gran mayoría ubicadas en Suelo Urbano.

Las fincas que componen este Patrimonio Municipal de Suelo son las que se enumeran a continuación.

Se ordenan según ubicación geográfica.





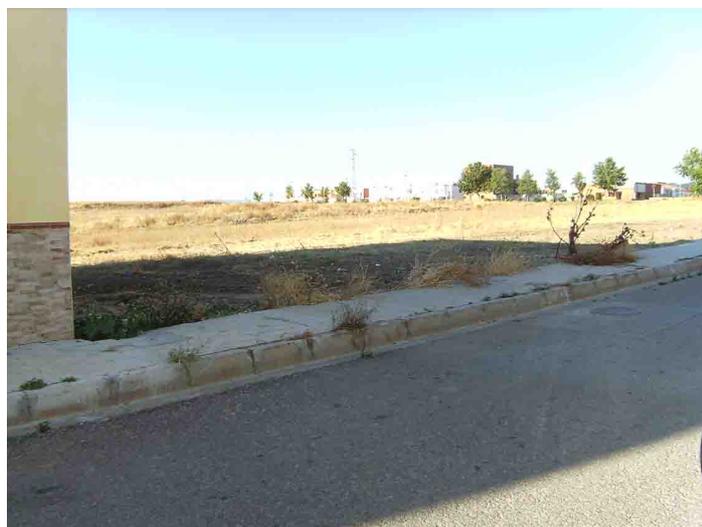
Zona 1.

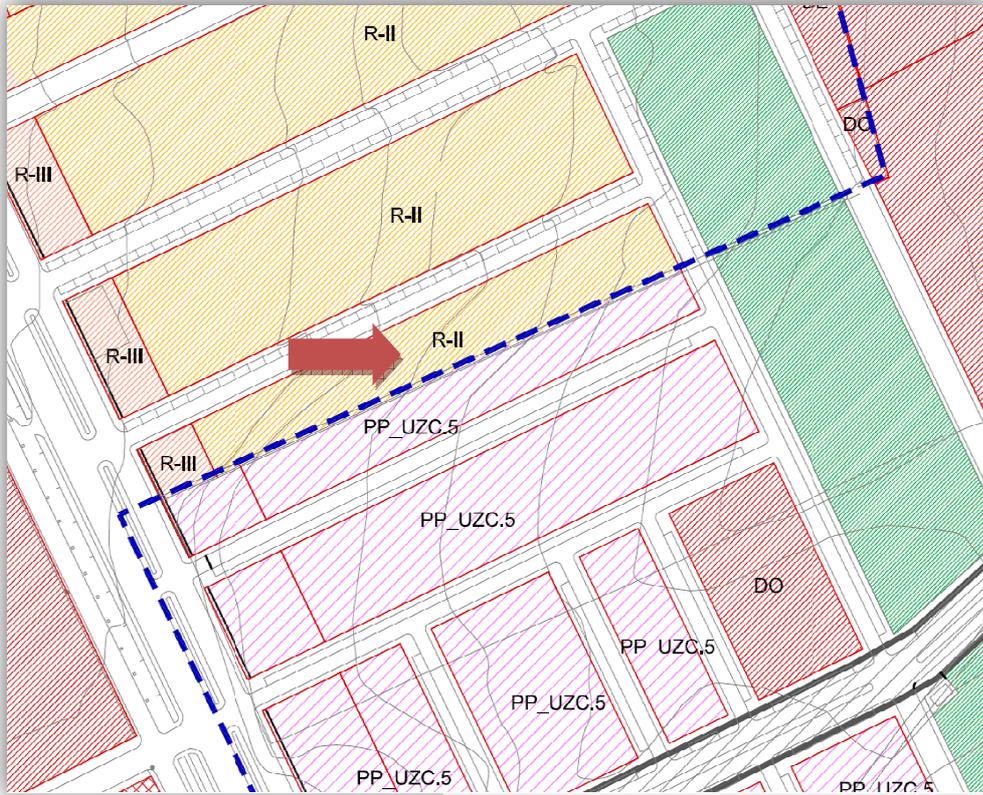
SUELO URBANO

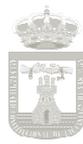
CALLE FERNANDA Y BERNARDA.

Total parcelas: 15 (1 de ellas ordenanza R-III)

SITUACIÓN	CANTIDAD	SUPERFICIE m ²	SUPERFICIES TOTALES m ²
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 2	1	257,92	257,92
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 10	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 12	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 14	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 16	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 18	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 20	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 22	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 24	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 26	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 28	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 30	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 32	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 34	1	110,91	110,91
C/ FERNANDA Y BERNARDA, 36	1	110,91	110,91
		TOTAL	1.810,66





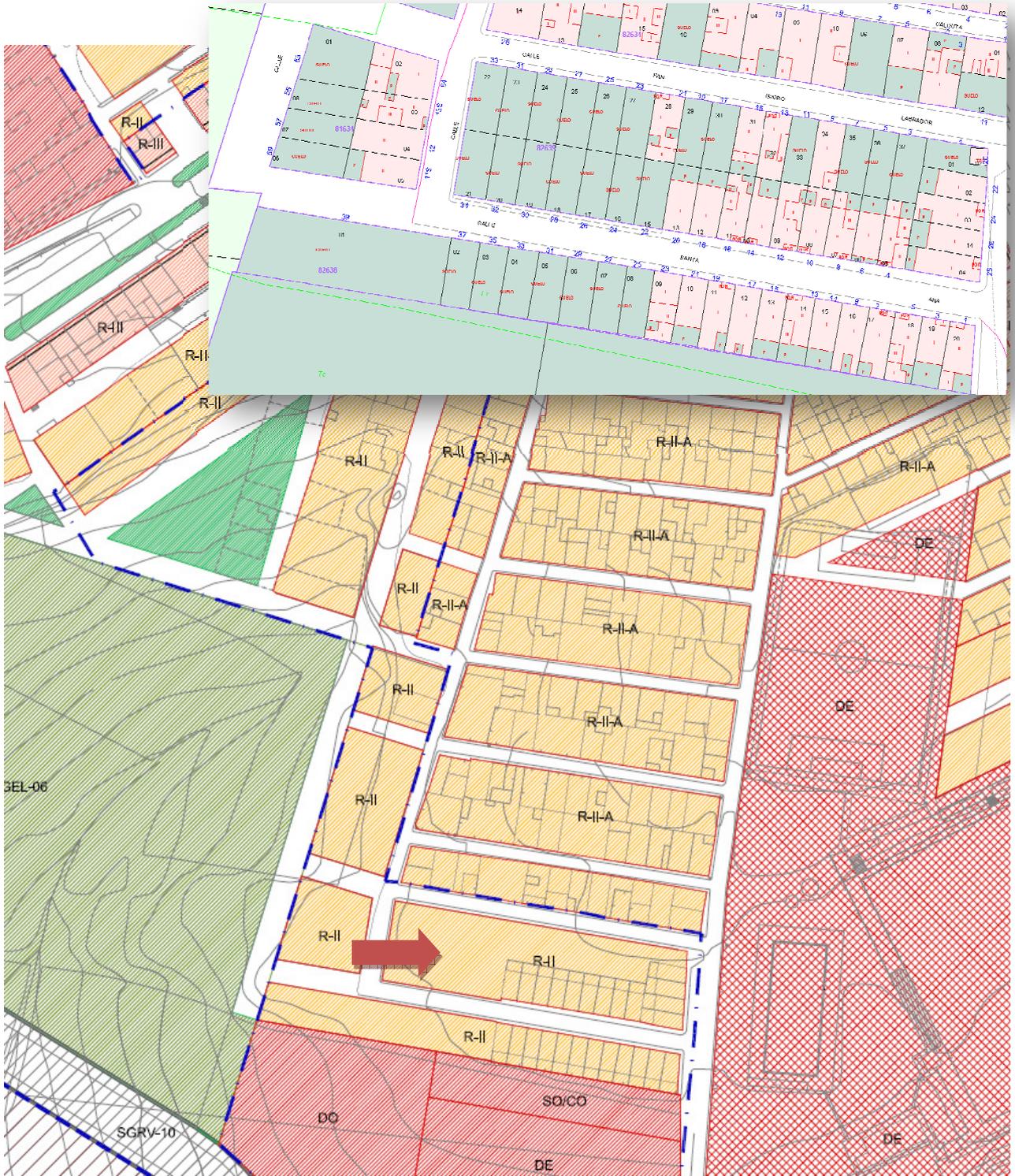


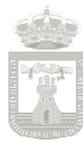
Zona 2.
PROYECTO DE PARCELACIÓN DEL SECTOR SUNC-3.
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

C/San Marcos y San Lucas.
Superficie total: 2.031 m².

REF. CATASTRAL	SITUACIÓN	N.º	M ²
8263808TF3986S	C/ SANTA ANA	25	94,00
8263807TF3986S	C/ SANTA ANA	27	94,00
8263806TF3986S	C/ SANTA ANA	29	97,00
8263805TF3986S	C/ SANTA ANA	31	99,00
8263804TF3986S	C/ SANTA ANA	33	95,00
8263803TF3986S	C/ SANTA ANA	35	89,00
8263802TF3986S	C/ SANTA ANA	37	90,00
8263921TF3986S	C/ SANTA ANA	34	101,00
8263920TF3986S	C/ SANTA ANA	32	94,00
8263919TF3986S	C/ SANTA ANA	30	96,00
8263918TF3986S	C/ SANTA ANA	28	97,00
8263917TF3986S	C/ SANTA ANA	26	94,00
8263916TF3986S	C/ SANTA ANA	24	92,00
8263915TF3986S	C/ SANTA ANA	22	92,00
8263927TF3986S	C/ SAN ISIDRO LABRADOR	23	95,00
8263926TF3986S	C/ SAN ISIDRO LABRADOR	25	92,00
8263925TF3986S	C/ SAN ISIDRO LABRADOR	27	102,00
8263924TF3986S	C/ SAN ISIDRO LABRADOR	29	97,00
8263923TF3986S	C/ SAN ISIDRO LABRADOR	31	98,00
8263922TF3986S	C/ SAN ISIDRO LABRADOR	33	104,00
8164709TF3986S	C/ SAN LUCAS	62	119,00
		TOTAL	2.031,00







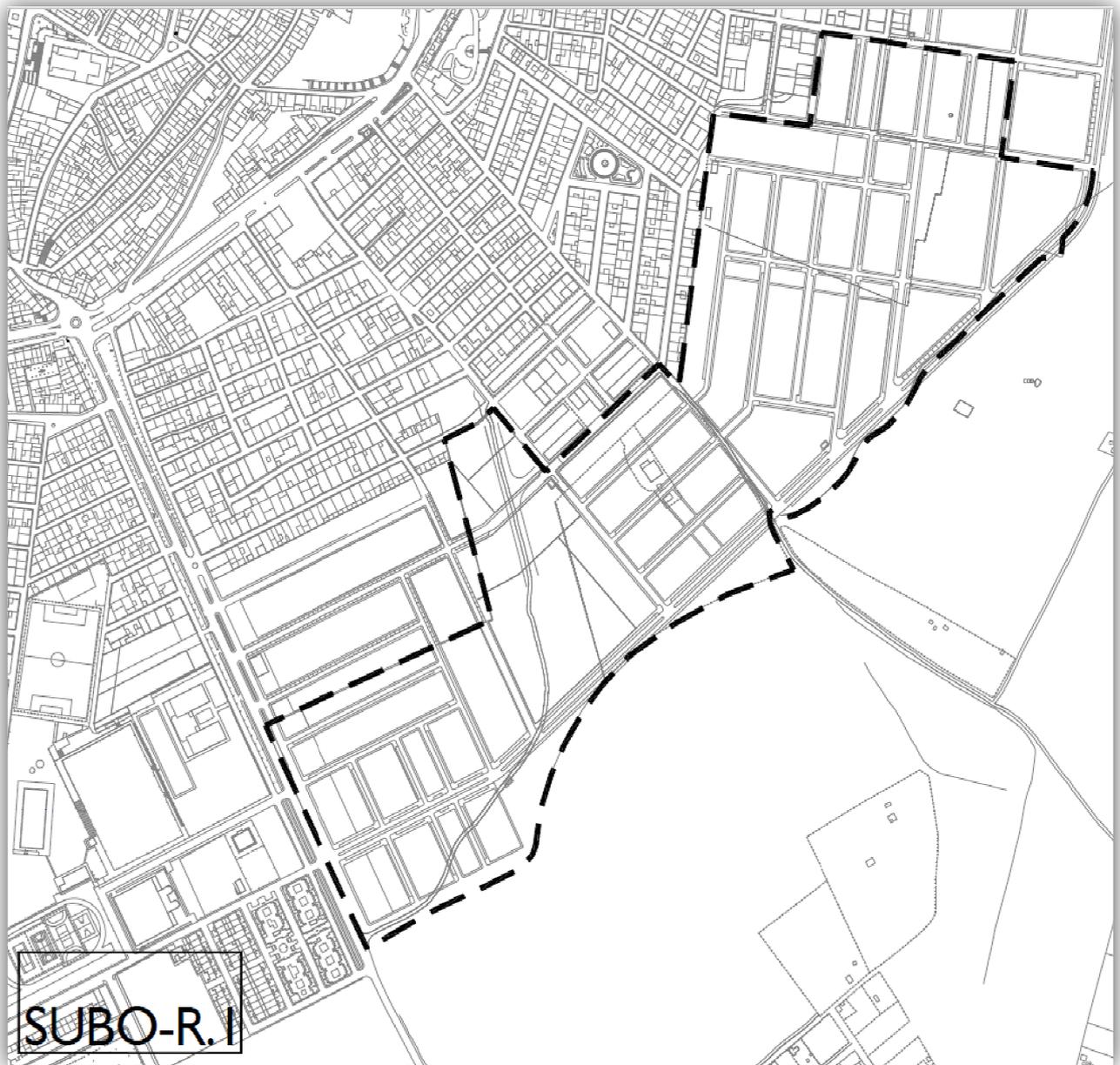
Zona 3.

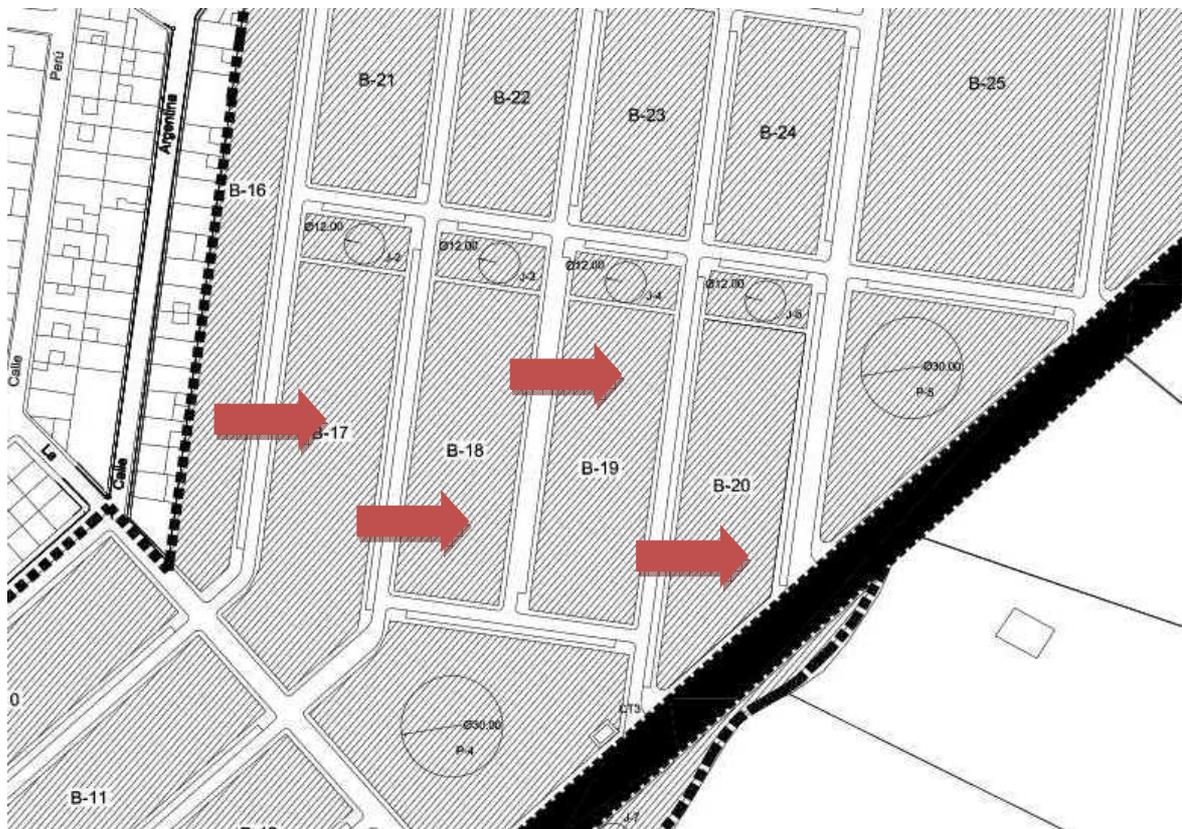
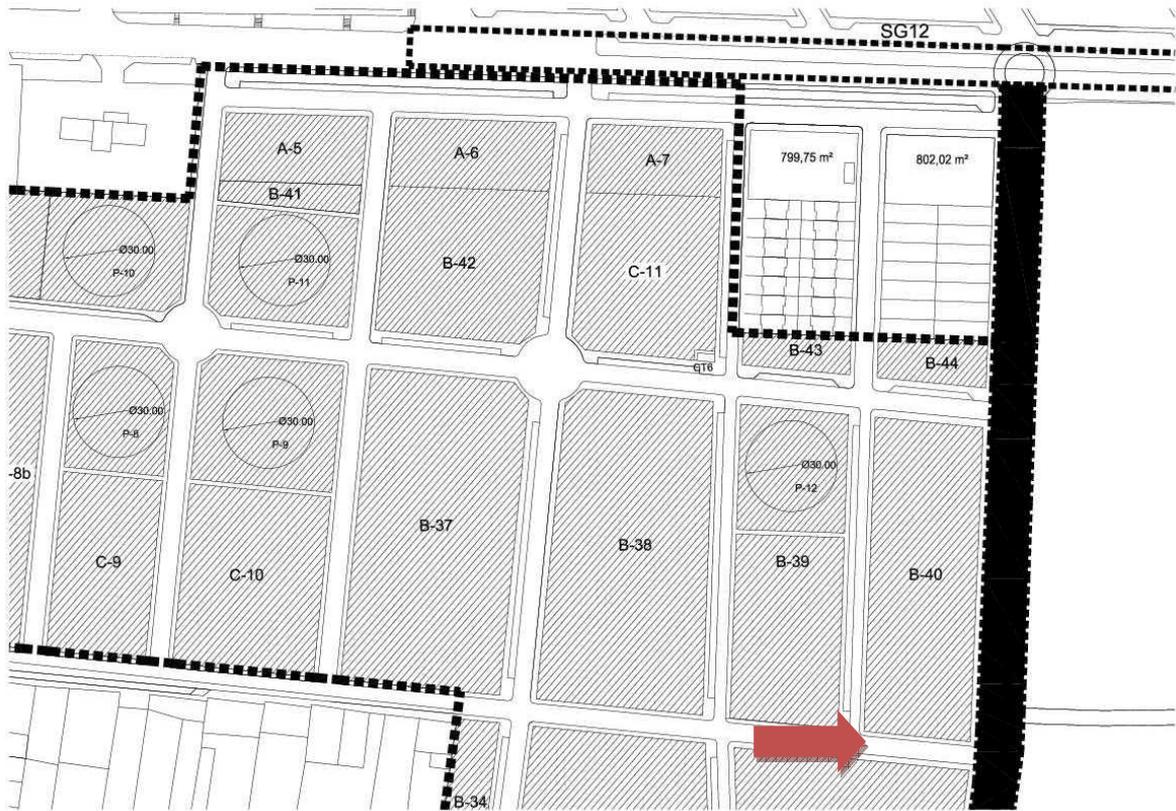
Proyecto de reparcelación F Parcela 13.

Número de parcelas: 139. Calle A: Unidad de Ejecución F Sector SUBO-R1.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

Superficie Total: 13.180,65 m².





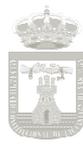
Parcelas incluidas en el Plan Parcial "La Botija". La zona de afección de las manzanas no se encuentra urbanizada aún.





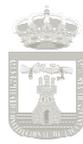
REF. CATASTRAL	SITUACIÓN	N.º	M²
9275742TF3997N	AVDA. DR. FLEMING	67	185,44
9275741TF3997N	AVDA. DR. FLEMING	69	252,20
9275740TF3997N	AVDA. DR. FLEMING	71	252,56
9275739TF3997N	AVDA. DR. FLEMING	73	321,97
9275142TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	12	138,00
9275143TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	14	138,00
9275144TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	16	138,00
9275145TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	18	138,00
9275146TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	20	138,00
9275147TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	22	138,00
9275148TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	24	138,00
9275149TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	26	138,00
9275150TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	28	138,00
9275151TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	30	138,00
9275152TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	32	138,00
9275153TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	34	138,00
9275154TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	36	138,00
9275155TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	38	138,00
9275156TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	40	138,00
9275157TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	42	138,00
9275158TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	44	138,00
9275159TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	46	138,00
9275160TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	48	138,00
9275161TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	50	138,00
9275162TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	52	138,00
9275163TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	54	138,00
9275164TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	56	138,00
9275165TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	58	138,00
9275166TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	60	138,00
9275167TF3997N	C/ DONANTES DE SANGRE	62	138,00
9275126TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	17	138,00
9275125TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	19	138,00
9275124TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	21	138,00
9275123TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	23	138,00
9275122TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	25	138,00
9275121TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	27	138,00
9275120TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	29	138,00
9275119TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	31	138,00
9275118TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	33	138,00





9275117TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	35	138,00
9275116TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	37	138,00
9275115TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	39	138,00
9275114TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	41	138,00
9275113TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	43	138,00
9275112TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	45	138,00
9275111TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	47	138,00
9275110TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	49	138,00
9275109TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	51	138,00
9275108TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	53	138,00
9275107TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	55	138,00
9275106TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	57	138,00
9275105TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	59	138,00
9275104TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	61	138,00
9275103TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	63	138,00
9275102TF3997N	AVDA. DIEGO REGUERA CAVA	65	138,00
		TOTAL	8.050,17





Teniendo en cuenta lo anteriormente mencionado, el contenido del Patrimonio Municipal de Suelo perteneciente al municipio sería el siguiente:

**PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO
(EXCMO. AYTO. DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN)**

ZONAS	Nº PARCELAS	SUPERFICIE TOTAL m ²
Zona 1 (C/ Fernanda y Bernarda)	15	1.810,66
Zona 2 (Parcelación SUNC-3 C/ San Marcos)	21	2.031,00
Zona 3 (REPARCELACIÓN SECTOR SUBO-R1)	139	13.180,65
Zona 4 (C/ Donantes de Sangre)	55	8.050,17
TOTAL	230	25.072,48

Este sería el desglose de las cesiones obtenidas a través de los desarrollos urbanísticos de los últimos años en la localidad y que están pendientes de materializarse en forma de nuevas viviendas.

La suma de parcelas se sitúa en 230 unidades que suponen un total de 25.072,48 m² de superficie ocupada.

Ello supone una media de 109,01 m² por cada parcela.

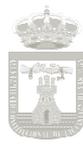
En función de la zona en la que se ubican, ven afectadas por distintas normativas urbanísticas, por lo que las superficies edificables varían de unas a otras significativamente.

Además de ello, el Excmo. Ayto. de Las Cabezas de San Juan dispone de parcelas en propiedad en diversas ubicaciones geográficas, así como edificios ya construidos.

Se ubican en suelo urbano y se relacionan de la manera siguiente:



SOLARES DE TITULARIDAD MUNICIPAL						
Ref Catastral	Via	Nombre Via	Num	Clas	Sup Suelo	Núcleo población
1248214QB7014N0001OK	CL	RONDA OESTE	10	R-IV	1465	Vetaherrado
1248401QB7014N0001LK	CL	RONDA NORTE	0	R-IV	2526	Vetaherrado
1248706QB7014N0001UK	CL	SOLEDAD	11	R-IV	1469	Vetaherrado
1345301QB7014N0001GK	CL	RONDA SUR	0	R-IV	2616	Vetaherrado
1345501QB7014N0001MK	CL	AJOS	0	R-IV	2494	Vetaherrado
1346806QB7014N0001HK	CL	RONDA SUR	0	R-IV	2324	Vetaherrado
1446303QB7014N0001UK	CL	AJOS	6	R-IV	272	Vetaherrado
1446304QB7014N0001HK	CL	AJOS	8	R-IV	272	Vetaherrado
1446305QB7014N0001WK	CL	AJOS	10	R-IV	265	Vetaherrado
1448011QB7014N0001RK	CL	RONDA NORTE	0	R-IV	5096	Vetaherrado
1448012QB7014N0001DK	CL	SOLEDAD	8	R-IV	417	Vetaherrado
1448013QB7014N0001XK	CL	SOLEDAD	6	R-IV	412	Vetaherrado
1448014QB7014N0001IK	CL	SOLEDAD	4	R-IV	361	Vetaherrado
1448015QB7014N0001JK	CL	SOLEDAD	2	R-IV	338	Vetaherrado
1546003QB7014N0001PK	CL	RONDA ESTE	0	R-IV	13885	Vetaherrado
5328401QB7052N0001HM	CL	CAMPO CHICO	0	R-IV	10973	Sacramento
5331801QB7053S0001OW	CL	B	0	R-IV	4285	Sacramento
5429802QB7052N0001GM	CL	PLAZUELA DE PASO	6	R-IV	339	Sacramento
5429803QB7052N0001QM	CL	PLAZUELA DE PASO	8	R-IV	316	Sacramento
5430504QB7053S0001AW	PZ	IGLESIA DE LA	10	R-IV	286	Sacramento
5531301QB7053S0001LW		SACRAMENTO. PINOS	0	R-IV	7033	Sacramento
6686001QA6968N0001TO	CL	LAGUNA	2	R-IV	8512	Marismillas
6687001QA6968N0001PO	CL	ACEQUIAS	4	R-IV	7636	Marismillas
6889001QA6968N0001RO	CL	INDUSTRIA	4	R-IV	5441	Marismillas
7127401QB6072N0001UL	CL	CARDO	8	R-IV	5431	San Leandro
7227201QB6072N0001FL	CL	CARDO	8	R-IV	5327	San Leandro
7328003QB6072N0001ZL	CL	JENOFONTE	6	R-IV	811	San Leandro
7329001QB6073S0001IZ	CL	CARDO	6	R-IV	13999	San Leandro
7393301QA6979S0001TG	CL	RONDA ESTE	0	R-IV	5924	Marismillas
7393701QA6979S0001ZG	CL	RONDA ESTE	0	R-IV	348	Marismillas
8268302TF3986N0001QG	CL	VG REMEDIOS	39	R-I	1724	Las Cabezas
8272713TF3987S0001WJ	CL	TORRIJOS POR LA LIBERTAD	2	R-II-A	90	Las Cabezas
8272714TF3987S0001AJ	CL	TORRIJOS POR LA LIBERTAD	4	R-II-A	90	Las Cabezas
8272715TF3987S0001BJ	CL	TORRIJOS POR LA LIBERTAD	6	R-II-A	90	Las Cabezas
8272716TF3987S0001YJ	CL	TORRIJOS POR LA LIBERTAD	8	R-II-A	90	Las Cabezas
8272717TF3987S0001GJ	CL	RUISEÑOR	11	R-II-A	90	Las Cabezas
8468959TF3986N0001LG	CL	VALENCIA	0	R-I	337	Las Cabezas
8666516TF3986N0001BG	CL	JUAN PABLO II	46	R-II-A	102	Las Cabezas
8666517TF3986N0001YG	CL	JUAN PABLO II	48	R-II-A	100	Las Cabezas
8666518TF3986N0001GG	CL	JUAN PABLO II	50	R-II-A	100	Las Cabezas
8666519TF3986N0001QG	CL	JUAN PABLO II	52	R-II-A	101	Las Cabezas
8666520TF3986N0001YG	CL	RETIRO	32	R-II-A	106	Las Cabezas
8666521TF3986N0001GG	CL	RETIRO	34	R-II-A	99	Las Cabezas
8666522TF3986N0001QG	CL	RETIRO	36	R-II-A	97	Las Cabezas
8666523TF3986N0001PG	CL	RETIRO	38	R-II-A	112	Las Cabezas
8666524TF3986N0001LG	CL	PIO XII	67	R-II-A	115	Las Cabezas



8666525TF3986N0001TG	CL	PIO XII	65	R-II-A	103	Las Cabezas
8666526TF3986N0001FG	CL	PIO XII	63	R-II-A	103	Las Cabezas
8666527TF3986N0001MG	CL	PIO XII	61	R-II-A	103	Las Cabezas
8666528TF3986N0001OG	CL	PIO XII	59	R-II-A	93	Las Cabezas
8667708TF3986N0001AG	CL	SAN JUAN	46	R-II-A	90	Las Cabezas
8667709TF3986N0001BG	CL	SAN JUAN	48	R-II-A	90	Las Cabezas
8667710TF3986N0001WG	CL	RETIRO	28	R-II-A	91	Las Cabezas
8667711TF3986N0001AG	CL	RETIRO	30	R-II-A	90	Las Cabezas
8667712TF3986N0001BG	CL	JUAN PABLO II	43	R-II-A	91	Las Cabezas
8667713TF3986N0001YG	CL	JUAN PABLO II	41	R-II-A	90	Las Cabezas
8869508TF3986N0001BG	CL	ALICANTE	16	R-II-A	149	Las Cabezas
8967365TF3986N0001MG	CL	ZARAGOZA	14	R-II-A	101	Las Cabezas
9177915TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	77	R-IV	90	Las Cabezas
9177914TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	79	R-IV	90	Las Cabezas
9177913TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	81	R-IV	90	Las Cabezas
9177912TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	83	R-IV	90	Las Cabezas
9177911TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	85	R-IV	90	Las Cabezas
9177910TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	87	R-IV	90	Las Cabezas
9177909TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	89	R-IV	90	Las Cabezas
9177908TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	91	R-IV	90	Las Cabezas
9177907TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	93	R-IV	90	Las Cabezas
9177906TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	95	R-IV	90	Las Cabezas
9177905TF3997N	CL	CAMINO DE LA PEÑA	97	R-IV	90	Las Cabezas
9177920TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	46	R-IV	90	Las Cabezas
9177921TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	48	R-IV	90	Las Cabezas
9177922TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	50	R-IV	90	Las Cabezas
9177923TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	52	R-IV	90	Las Cabezas
9177924TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	54	R-IV	90	Las Cabezas
9177925TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	56	R-IV	90	Las Cabezas
9177926TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	58	R-IV	90	Las Cabezas
9177927TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	60	R-IV	90	Las Cabezas
9177928TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	62	R-IV	90	Las Cabezas
9177929TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	64	R-IV	90	Las Cabezas
9177930TF3997N	CL	ANTONIO M. CORDERO	66	R-IV	90	Las Cabezas
9177916TF3997N	CL	RUPERTO CHAPÍ	2	R-IV	90	Las Cabezas
9177917TF3997N	CL	RUPERTO CHAPÍ	4	R-IV	90	Las Cabezas
9177918TF3997N	CL	RUPERTO CHAPÍ	6	R-IV	90	Las Cabezas
9177919TF3997N	CL	RUPERTO CHAPÍ	8	R-IV	90	Las Cabezas
9177904TF3997N	CL	ENRIQUE GRANADOS	1	R-IV	94,79	Las Cabezas
9177903TF3997N	CL	ENRIQUE GRANADOS	3	R-IV	103,37	Las Cabezas
9177902TF3997N	CL	ENRIQUE GRANADOS	5	R-IV	104,71	Las Cabezas
9177901TF3997N	CL	ENRIQUE GRANADOS	7	R-IV	106,06	Las Cabezas
TOTAL					118.258,93	





En resumen, el municipio dispone de 118.258,93 m² de suelo sin edificar, correspondientes a un total de 88 parcelas.

La gran mayoría de las parcelas enumeradas con anterioridad se ubican en zonas de uso residencial.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas varían según la ubicación de las mismas, por lo que la superficie potencialmente construida total es variable.





EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL							
Ref Catastral	Vía	Nombre Vía	Num	Clas	Sup Suelo	Sup Const	POBL
1446301QB7014N0001SK	CL	AJOS	2	R-IV	237	154	Vetaherrado
1446302QB7014N0001ZK	CL	AJOS	4	R-IV	266	179	Vetaherrado
6889002QA6968N0001DO	CL	INDUSTRIA	2	R-IV	6822	908	Marismillas
7092102QA6979S0001WG	CL	GABRIEL Y GALAN	16	R-IV	560	209	Marismillas
7328001QB6072N0001EL	CL	JENOFONTE	2	R-IV	491	186	San Leandro
7328002QB6072N0001SL	CL	JENOFONTE	4	R-IV	496	183	San Leandro
7393702QA6979S0001UG	CL	RONDA ESTE	0	R-IV	459	51	Marismillas
7491904QB6979S0001GU	CL	RONDA NUEVA	2	R-IV	88	88	Marismillas
7491905QB6979S0001QU	CL	RONDA NUEVA	4	R-IV	85	86	Marismillas
7491906QB6979S0001PU	CL	RONDA NUEVA	6	R-IV	85	86	Marismillas
7491907QB6979S0001LU	CL	RONDA NUEVA	8	R-IV	88	88	Marismillas
7491908QB6979S0001TU	CL	RONDA NUEVA	10	R-IV	88	88	Marismillas
7491909QB6979S0001FU	CL	RONDA NUEVA	12	R-IV	85	86	Marismillas
7491910QB6979S0001LU	CL	RONDA NUEVA	14	R-IV	85	86	Marismillas
7491911QB6979S0001TU	CL	RONDA NUEVA	16	R-IV	88	88	Marismillas
7491912QB6979S0001FU	CL	RONDA NUEVA	18	R-IV	88	88	Marismillas
7491913QB6979S0001MU	CL	RONDA NUEVA	20	R-IV	85	86	Marismillas
7491914QB6979S0001OU	CL	RONDA NUEVA	22	R-IV	85	86	Marismillas
7491915QB6979S0001KU	CL	RONDA NUEVA	24	R-IV	88	88	Marismillas
7491916QB6979S0001RU	CL	RONDA NUEVA	26	R-IV	88	88	Marismillas
7491917QB6979S0001DU	CL	RONDA NUEVA	28	R-IV	85	86	Marismillas
7491918QB6979S0001XU	CL	RONDA NUEVA	30	R-IV	85	86	Marismillas
7491919QB6979S0001IU	CL	RONDA NUEVA	32	R-IV	88	88	Marismillas
7491920QB6979S0001DU	CL	RONDA NUEVA	34	R-IV	88	88	Marismillas
7491921QB6979S0001XU	CL	RONDA NUEVA	36	R-IV	85	86	Marismillas
7491922QB6979S0001IU	CL	RONDA NUEVA	38	R-IV	85	86	Marismillas
7491923QB6979S0001JU	CL	RONDA NUEVA	40	R-IV	88	88	Marismillas
7491924QB6979S0001EU	CL	RONDA NUEVA	42	R-IV	88	88	Marismillas
7491925QB6979S0001SU	CL	RONDA NUEVA	44	R-IV	85	86	Marismillas
7491926QB6979S0001ZU	CL	RONDA NUEVA	46	R-IV	85	86	Marismillas
7491927QB6979S0001UU	CL	RONDA NUEVA	48	R-IV	88	88	Marismillas
7491928QB6979S0001HU	CL	RONDA NUEVA	50	R-IV	88	88	Marismillas
7491929QB6979S0001WU	CL	RONDA NUEVA	52	R-IV	85	86	Marismillas
7491930QB6979S0001UU	CL	RONDA NUEVA	54	R-IV	85	86	Marismillas
7491931QB6979S0001HU	CL	RONDA NUEVA	56	R-IV	88	88	Marismillas
8272712TF3987S0001HJ	DE	PALMERAS	24	R-II-A	90	90	Las Cabezas
8575106TF3987S0001WJ	CL	MIRLO	26	R-I	20	17	Las Cabezas
TOTAL					11.863	4.413	

En resumen, el municipio dispone de 4.413 m² de superficie construida, correspondientes a un total de 37 parcelas.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas varían según la ubicación de las mismas, por lo que la superficie potencialmente construida (ampliación, reforma, etc.) total es variable.

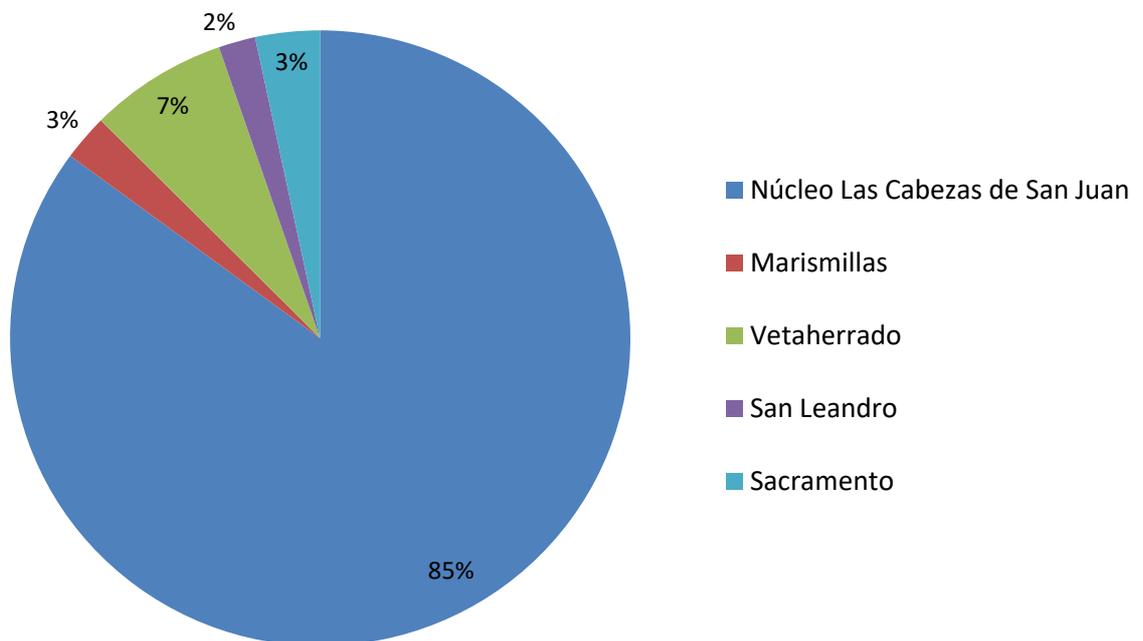
A modo de resumen, a continuación se reflejan las propiedades de titularidad municipal relacionadas con el uso residencial:





PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL
(no se incluyen aquí las parcelas ocupadas por edificios de titularidad municipal)

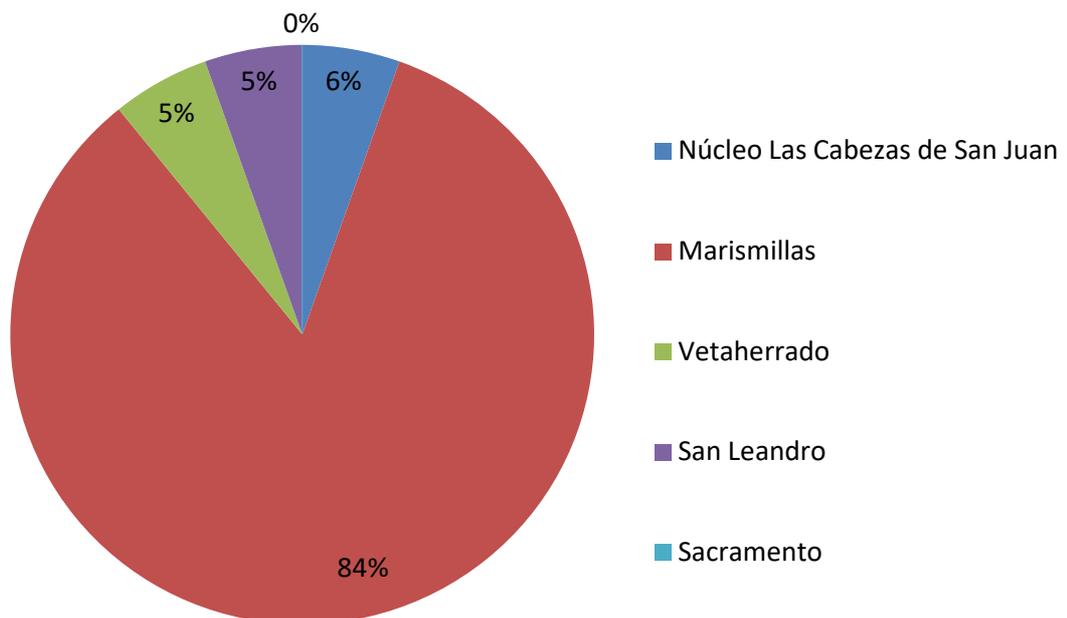
UBICACIÓN (Núcleo de población)	Nº PARCELAS	SUPERFICIE TOTAL m ²
Núcleo Las Cabezas de San Juan	177	21.432,29
Marismillas	5	27.861,00
Vetaherrado	15	34.212,00
San Leandro	4	25.568,00
Sacramento	7	32.301,00
TOTAL	208	141.374,29





EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL

UBICACIÓN (Núcleo de población)	Nº EDIFICIOS	SUPERFICIE PARCELA OCUPADA m ²	SUPERFICIE CONSTRUIDA TOTAL m ²
Núcleo Las Cabezas de San Juan	2	110,00	107,00
Marismillas	31	10.263,00	3.604,00
Vetaherrado	2	503,00	333,00
San Leandro	2	987,00	369,00
Sacramento	0	0,00	0,00
TOTAL	37	11.863,00	4.413,00





1.4. SITUACIONES ESPECIALES. NECESIDAD DE ALOJAMIENTOS TRANSITORIOS (EXCLUSIÓN SOCIAL, PERSONAS SIN HOGAR, DESAHUCIOS, ...).

Desde los Servicios Sociales Municipales y según datos obrantes en sus bases de datos, las personas en riesgos de exclusión social y residencial hacen un número total de 294 familias, distribuidas en 762 adultos, 146 niños/as de edades entre 2 y 8 años, 29 niños/as menores de 2 años haciendo un total de 937 personas.

Respecto a la aplicación de la Orden de 28 de noviembre de 2014, boja 242 de fecha de 12/12/2014, Ayudas a personas en especiales circunstancias de emergencia social incursas en procedimientos de Desahucios o de ejecución, que sean privadas de la propiedad de su vivienda habitual, desde la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, han sido tramitados 19 expedientes por pérdida de vivienda.

La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial, deben ser objeto de una atención especial. Para realizar un correcto análisis social tomamos como referencia la encuesta de Condiciones de vida del Instituto Nacional de Estadística que se realizó en el año 2015, tratándose de los últimos datos oficiales:

- *A nivel regional, un 35,7% la población vive en riesgo de pobreza o exclusión social, siendo de estos el grupo de edad entre 16 y 24 años los más vulnerables (32,5%).*
- *Un 24,3% de los hogares tienen mucha dificultad para llegar a fin de mes por la escasez de los recursos económicos familiares.*
- *Son muchos los hogares que sufren problemas en la vivienda o su entorno.*
- *Los ingresos que marcan el umbral de pobreza de una persona se sitúan en 8.011 euros, y en 16.823 euros para los hogares compuestos por dos adultos y dos menores.*
- *El último Censo de población y vivienda realizado, el 14,59% de los hogares están compuestos por un adulto con hijos, el 57,97% de hogares están compuestos por pareja con hijos y el 27,44% compuesto por pareja sin hijos.*

La renta media declarada en el municipio de Las Cabezas de San Juan en la anualidad 2014 fue de 9.726.49 € anuales. En los últimos años, el número de personas desempleadas ha aumentado considerablemente, motivado por la crisis que ha padecido España.

Por ello, se ha detectado un aumento del número de personas usuarias que acuden a los Servicios Sociales del municipio y aunque la vivienda es una de las necesidades básicas de toda persona y por tanto un recurso demandado por los usuarios y usuarias de los Servicios Sociales del municipio de Las Cabezas de San Juan, realmente no ha ocupado un lugar preferente entre las demandas atendidas.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Las Cabezas de San Juan pretende detectar la demanda de vivienda de aquellos sectores sociales con especiales dificultades de acceso a la vivienda en el mercado libre, colectivos vulnerables en situación o riesgo de exclusión social. Se consideran grupo con mayor riesgo de exclusión social en el municipio de Las Cabezas de San Juan:





- **Familias monoparentales.**

En el municipio de Las Cabezas de San Juan, este tipo de familias, que suponen el 12.15% del total de familias en el municipio, se consideran en riesgo de exclusión social. Nos encontramos con familias adolescentes y de edades comprendidas entre los 30 y 45 años con hijos a cargo, que han abandonado sus viviendas y han vuelto a casa de sus padres al no poder hacer frente al pago del alquiler o hipoteca. Así mismo las familias que perciben algún tipo de contribución social la suelen destinar en su mayoría al pago del alquiler o hipoteca y acuden a los Servicios Sociales del ayuntamiento para solicitar ayuda para el pago de suministros, impuestos, alimentos y medicamentos.

- **Familias con progenitores en desempleo.**

Se trata de familias con escasos recursos económicos y con serias dificultades de acceso a la oferta de vivienda.

- **Inmigrantes.**

La tendencia receptora de población inmigrante de Las Cabezas de San Juan se ha ido incrementando a lo largo de los años, alcanzándose el máximo exponente en el año 2016 con 219 extranjeros, que representaban el 1,32 % de la población total del municipio. El colectivo de población inmigrante es el más vulnerable a nivel social, sin embargo sus demandas cada vez mayor en temas relacionados con la vivienda, ya que su estancia suele ser constante. El colectivo de nacionalidad Marroquí es el que más demandas realiza, sobre todo de ayudas sociales, alimentos y viviendas.

- **Desempleados sin o con estudios.**

Según datos del SIMA, a finales de diciembre de 2016 en el municipio de Las Cabezas de San Juan se registraron un total de 2.309 parados, de los cuales 1.065 eran mujeres y 1.244 eran hombres. Considerando que la población activa de ese año era de 16516 habitantes, el porcentaje de paro supuso un 13.98%.

- **Mayores de sesenta y cinco años que viven solos.**

En el municipio viven actualmente 691 personas mayores de 65 años y suelen ser los principales usuarios de los Servicios Sociales Comunitarios de la localidad, sobre todo en temas de rehabilitación de vivienda, al tener viviendas antiguas y deficitarias que no pueden arreglar como consecuencia de sus reducidas pensiones.

El análisis de los grupos con mayor riesgo de exclusión social y su cuantificación es importante para conocer el índice de población que representa y evaluar las necesidades residenciales más urgentes que se deben abordar en el PMVS de Las Cabezas de San Juan.

Así podemos diferenciar diversas categorías según su situación residencial:



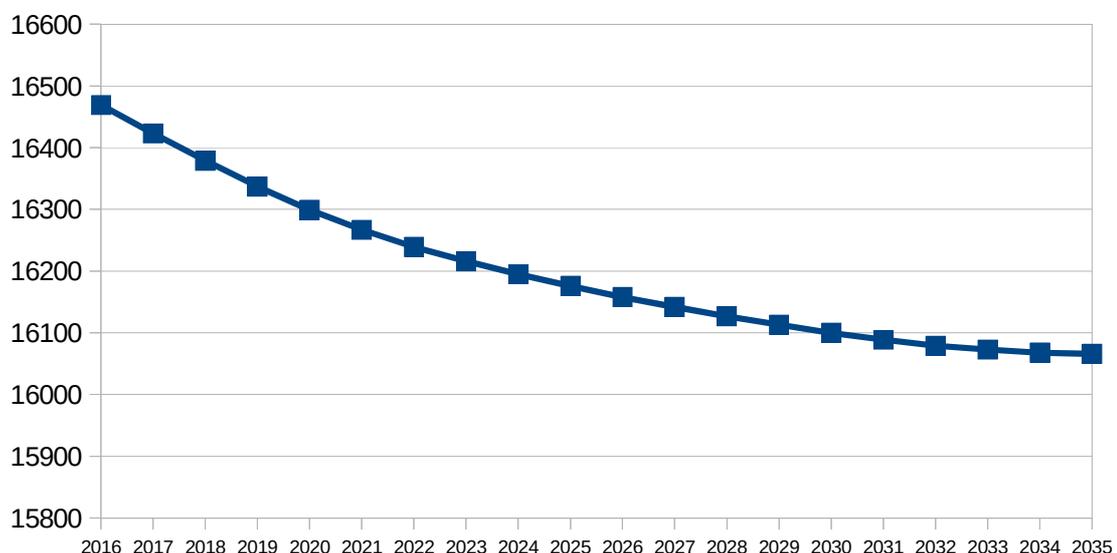


CATEGORÍA	SITUACIÓN RESIDENCIAL	TIPOLOGÍA
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad económica (15%)	En situación o proceso legal de desahucio, con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda. Actuación a través de la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda.
Vivienda inadecuada	Personas que viven en infravivienda.	Viviendas con problemas de habitabilidad, sin acometida de agua ni saneamiento.
	Hogares en situación de hacinamiento (5-8 personas/vivienda)	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.
	Viviendas no adecuada a las necesidades (sin determinar)	Discapacitados en viviendas no adaptadas.

Estos trabajos del IECA muestran una estimación de la población de Las Cabezas de San Juan para 2016 de 16.516 habitantes, para 2020 descendería el número de personas hasta los 16.300 habitantes. En los siguientes quinquenios la proyección de población mostraría para 2025 una población de 16.176 habitantes, en 2030 alcanzaría una población de 16.100 y por último en el año 2035 la población de Las Cabezas de San Juan se situaría en 16066 personas.

Como se puede apreciar, según los datos de proyección de la población, la evolución de las variaciones anuales a partir de 2016 sigue una tendencia levemente decreciente para la serie proyectada, donde las variaciones anuales cuando se producen son cada vez menores. Así, en 2020 se estima un descenso del -1.3%, en 2030 el ritmo decreciente es de -2.58 % y en 2035 el decrecimiento es de -2.80%.

Proyección Población 2016-2035 Las Cabezas de San Juan





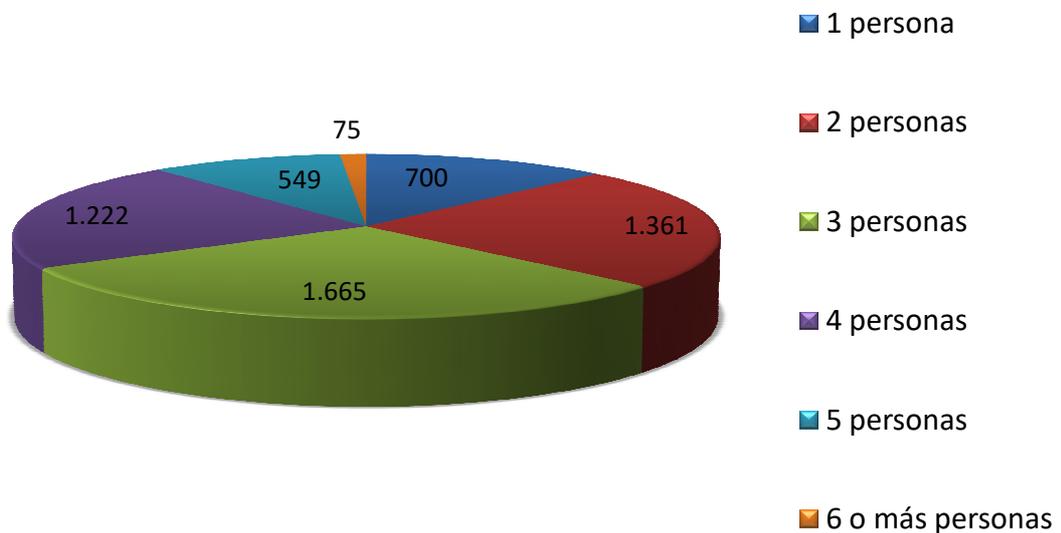
1.5. PROYECCIONES DE HOGARES.

Debido a la dificultad de calcular la proyección de hogares de distintos tamaños a nivel municipal, se expone en este punto la distribución de hogares por tamaño y la proyección establecida por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía para la población diferenciando entre hombres y mujeres.

Tamaño del hogar						
1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	6 o más personas	TOTAL
700	1.361	1.665	1.222	549	75	5.571

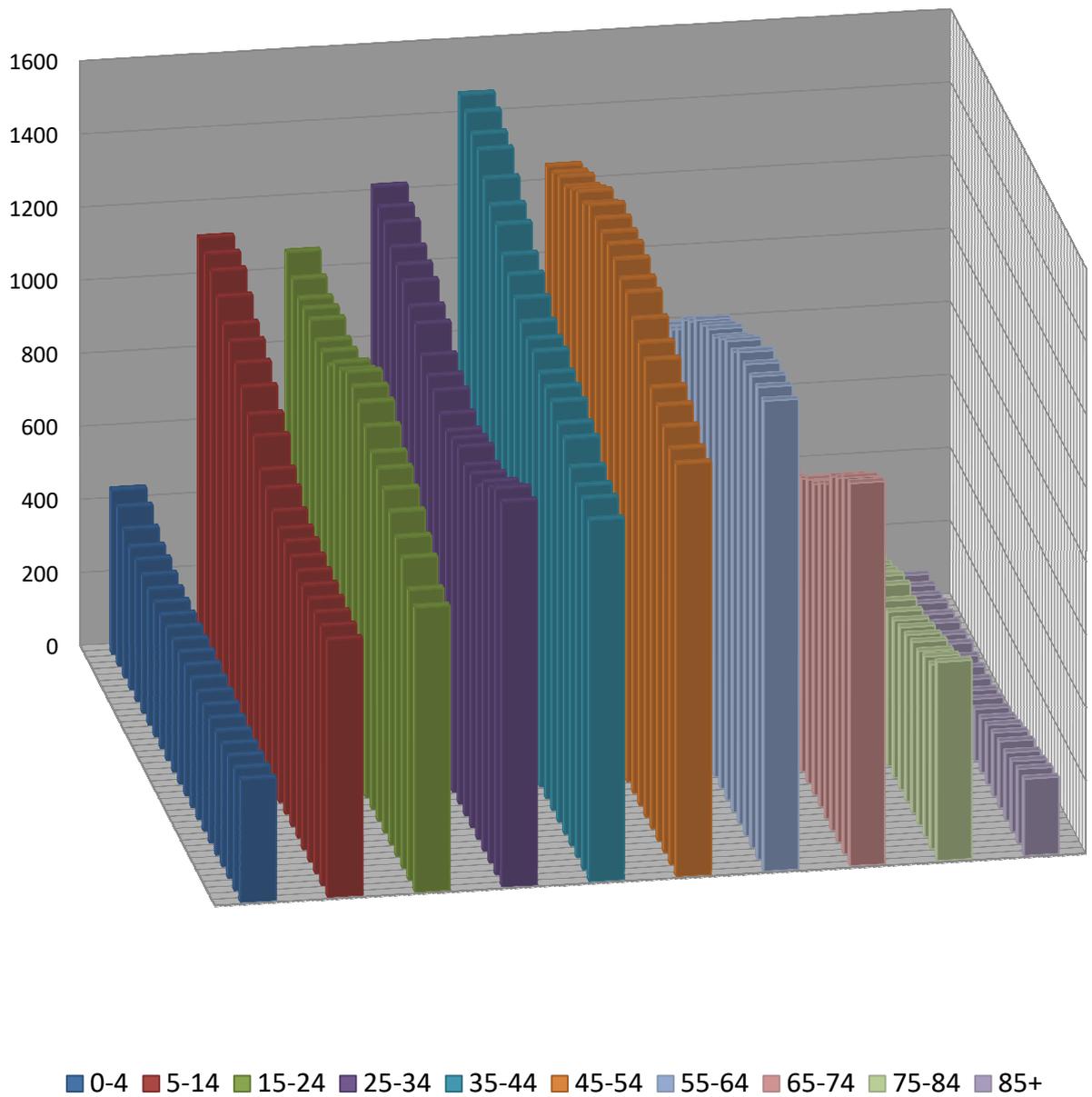
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía. Censos de Población y Viviendas 2011

Tamaño del hogar



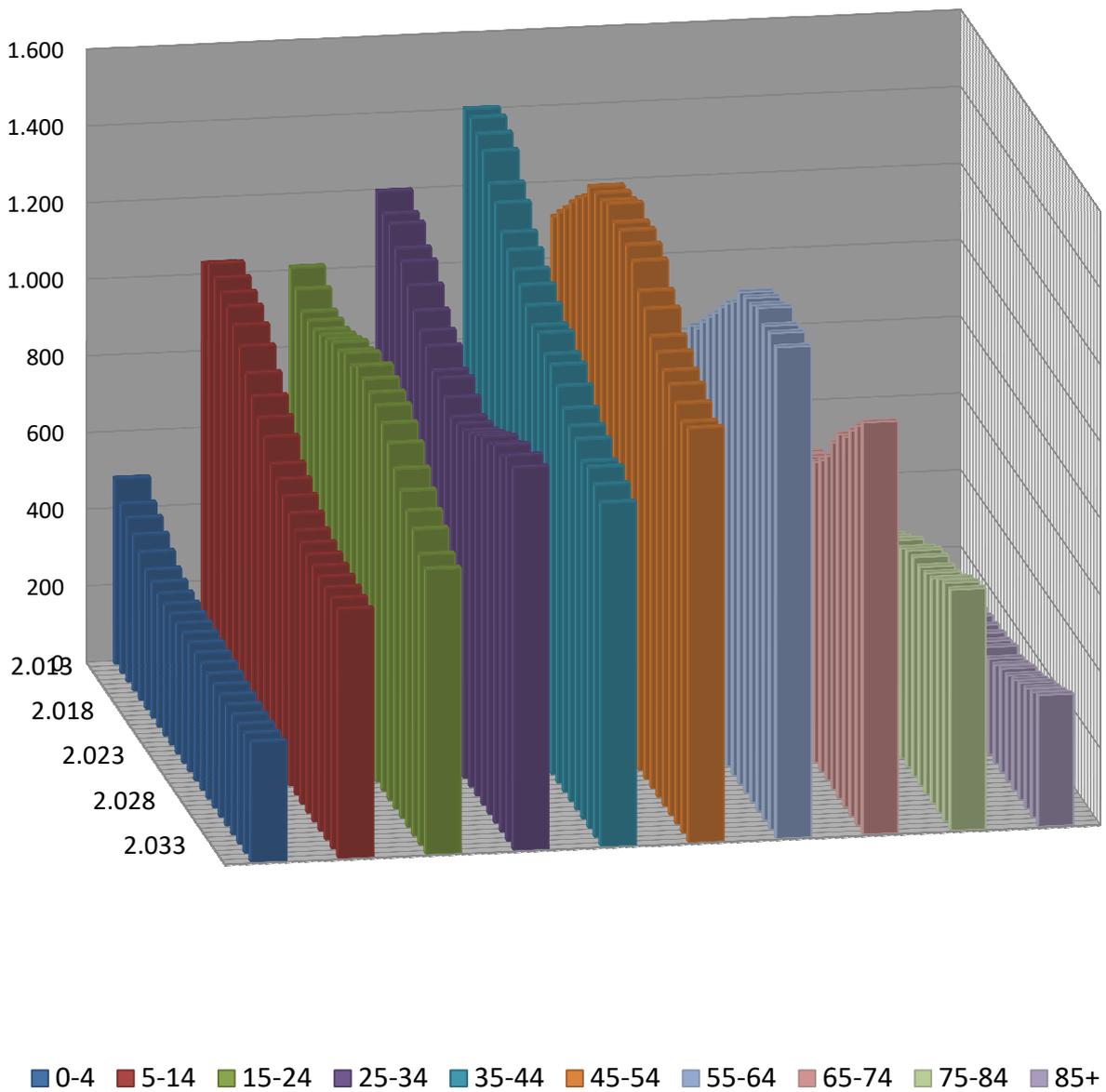


Proyección Población HOMBRES 2013-2035 Las Cabezas de San Juan





Proyección Población MUJERES 2013-2035 Las Cabezas de San Juan





2. ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDAS DEL MUNICIPIO, OFERTA Y MERCADO DE VIVIENDA.

En este apartado tratamos de analizar el estado actual del parque de viviendas del municipio. Se ha recopilado, analizado y realizado un diagnóstico a partir de la información facilitada, extendido a la totalidad del parque de viviendas de Las Cabezas de San Juan. Se describe la estructura urbana residencial con información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo el análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso, segundas residencias y las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas.

Se analizan la capacidad residencial del parque de viviendas actual del municipio, a esta capacidad residencial podremos sumar la ocupación de las viviendas deshabitadas y la mejora del parque residencial existente, identificando las áreas susceptibles de rehabilitación integral.

Por último, se analiza el mercado de vivienda protegida, pública y privada en la localidad así como los programas públicos que en atención a la vivienda, se han gestionado desde el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan.

2.1. CARACTERÍSTICAS FÍSICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS Y DETECCIÓN DE SITUACIONES DE INFRAVIVIENDA.

De la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA, y del trabajo de campo de inspección visual realizado por los técnicos municipales sobre la totalidad del parque de viviendas existente en el municipio de Las Cabezas de San Juan, podemos elaborar un primer diagnóstico del mismo.

El parque de viviendas de Las Cabezas de San Juan presenta un estado aceptable dado que las edificaciones mayoritariamente se construyeron a partir de los años setenta.

Definiciones:

- **Bien inmueble:** A los exclusivos efectos catastrales, tiene la consideración de bien inmueble la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza, enclavada en un término municipal y cerrada por una línea poligonal que delimita, a tales efectos, el ámbito espacial del derecho de propiedad de un 63 propietario o de varios pro indiviso y, en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito, cualquiera que sea su dueño, y con independencia de otros derechos que recaigan sobre el inmueble.

- **Edificio:** Construcción permanente, separada e independiente, concebida para ser utilizada como vivienda o para servir a fines agrarios, industriales, para la prestación de servicios o, en general, para desarrollar cualquier actividad (administrativa, comercial, industrial, cultural, etc.). Una construcción es permanente si ha sido concebida y construida para atender necesidades de duración indefinida y que, por lo tanto, durará normalmente en el mismo sitio más de diez años. Es separada si está limitada por fachadas o medianerías y cubierta por techo. Es independiente si tiene acceso directo desde la calle o desde terreno público o privado.





Fuente: IECA. Censos de Población y Viviendas 2011

	Total	
	edificios	inmuebles
Total	6.041	7.709
Ruinoso	12	13
Malo	14	18
Deficiente	141	167
Bueno	5.874	7.511

Antes de 1900		De 1900 a 1920		De 1921 a 1940		De 1941 a 1950		De 1951 a 1960	
edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles
35	35	30	38	52	57	79	100	189	219
..	..	..	..	..	..	1	1	5	6
..	..	..	..	1	1	..	..	3	4
..	..	3	3	4	4	7	7	16	16
35	35	27	35	47	52	71	92	165	193

De 1961 a 1970		De 1971 a 1980		De 1981 a 1990		De 1991 a 2001		De 2002 a 2011	
edificios	inmuebles								
690	902	1.896	2.678	1.155	1.451	1.180	1.460	735	769
1	1	2	2	3	3
4	5	4	6	1	1	1	1
32	42	57	70	12	14	6	7	4	4
653	854	1.833	2.600	1.139	1.433	1.174	1.453	730	764





La evolución de la construcción de los inmuebles en edificios destinados a viviendas en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Antes de 1900		De 1900 a 1920		De 1921 a 1940		De 1941 a 1950		De 1951 a 1960	
edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles
35	35	30	38	52	57	79	100	189	219
20,00	20,00	30,00	26,32	9,62	8,77	11,39	12,00	10,58	10,05
..	..	..	..	..	..	1,27	1,00	..	..
2,86	2,86	26,67	26,32	28,85	31,58	26,58	28,00	12,70	13,24
8,57	8,57	..	..	..	..	3,80	3,00	4,76	4,11
94,29	94,29	100,00	100,00	100,00	100,00	98,73	99,00	99,47	99,54
97,14	97,14	100,00	100,00	100,00	100,00	98,73	97,00	98,94	99,09
2,86	2,86	..	..	..	..	..	..	..	..
11,43	11,43	3,33	2,63	..	..	3,80	3,00	4,76	4,11

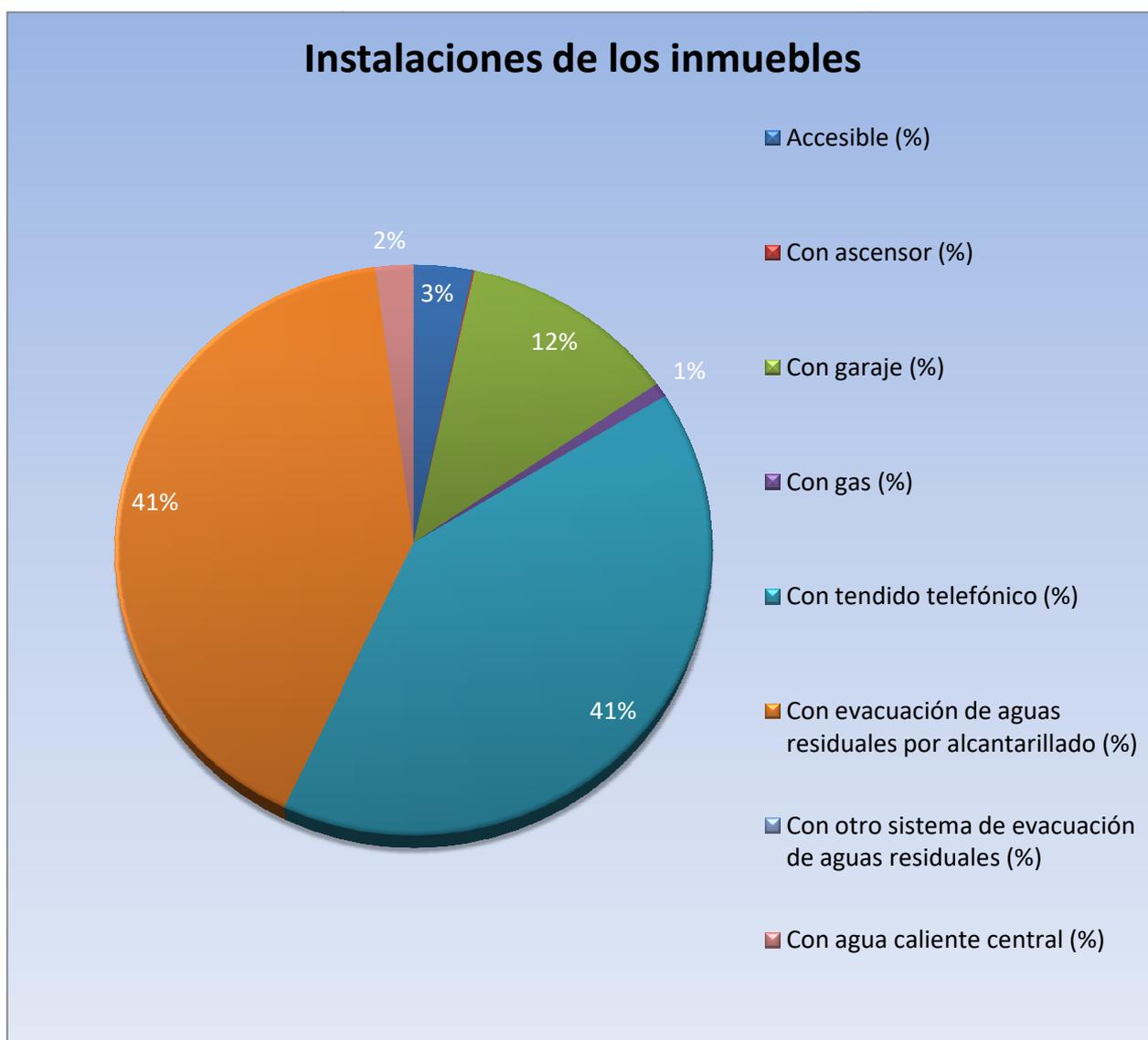
De 1961 a 1970		De 1971 a 1980		De 1981 a 1990		De 1991 a 2001		De 2002 a 2011	
edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles	edificios	inmuebles
690	902	1.896	2.678	1.155	1.451	1.180	1.460	735	769
9,71	8,87	7,33	6,50	6,58	6,00	7,29	7,05	14,69	14,17
..	..	0,11	0,26	..	..	..	..	0,95	1,04
19,57	16,74	33,70	31,03	46,93	45,55	32,12	29,66	13,47	13,78
0,58	0,44	0,79	0,56	0,17	0,14	1,10	0,96	13,88	13,26
99,13	99,22	98,73	98,73	98,96	99,10	99,32	99,25	96,87	97,01
98,12	98,34	98,95	99,18	99,65	99,59	100,00	100,00	99,86	99,87
..	..	0,05	0,04	..	..	..	..	0,14	0,13
1,59	1,33	0,95	0,67	0,78	0,62	2,46	2,05	41,63	39,79

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





	Total	
	edificios	inmuebles
Total (valores absolutos)	6.041	7.709
Accesible (%)	8,71	7,90
Con ascensor (%)	0,17	0,21
Con garaje (%)	30,84	29,42
Con gas (%)	2,50	1,97
Con tendido telefónico (%)	98,73	98,81
Con evacuación de aguas residuales por alcantarillado (%)	99,30	99,35
Con otro sistema de evacuación de aguas residuales (%)	0,05	0,04
Con agua caliente central (%)	6,46	5,08





NÚMERO DE VIVIENDAS

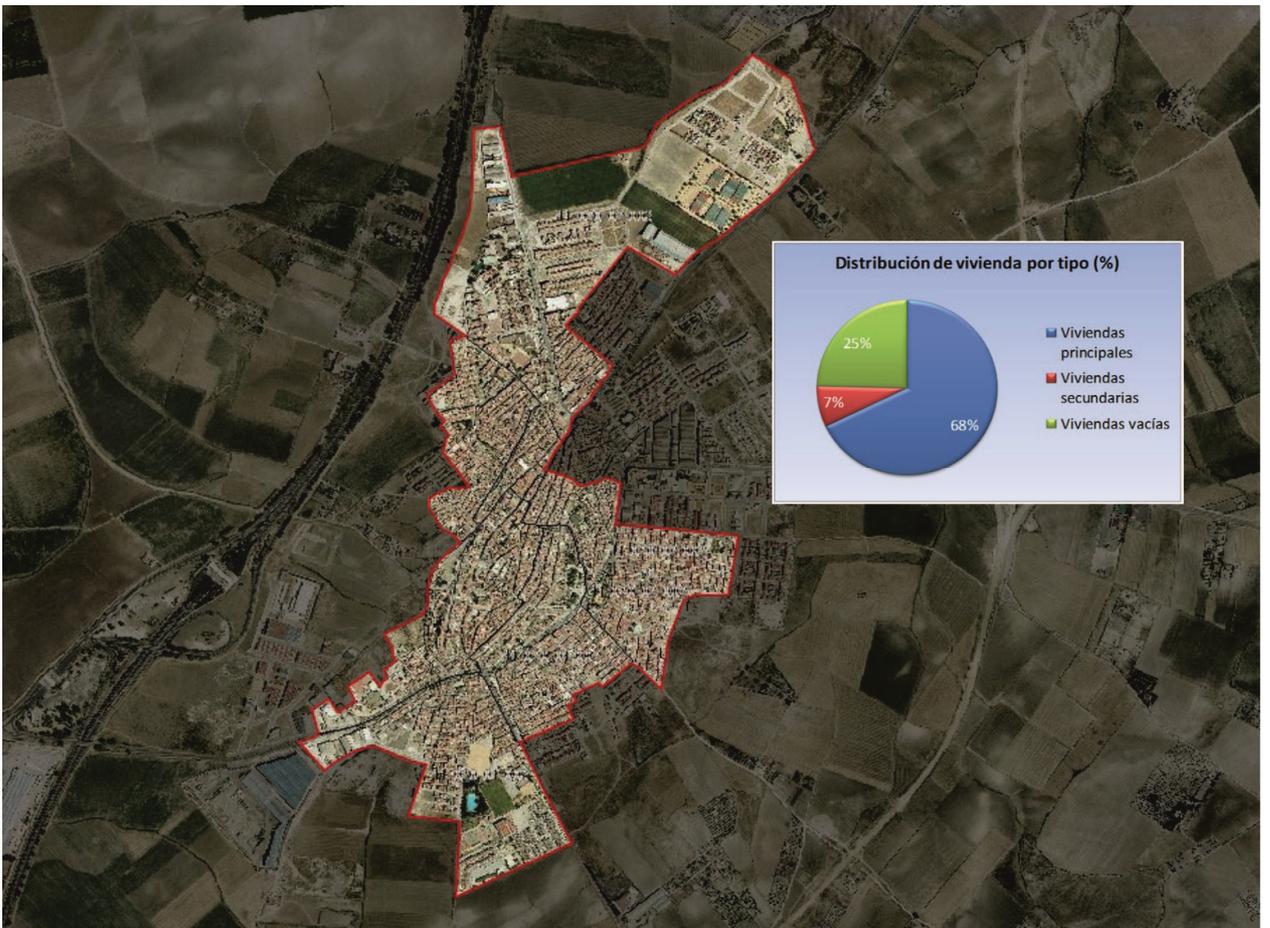
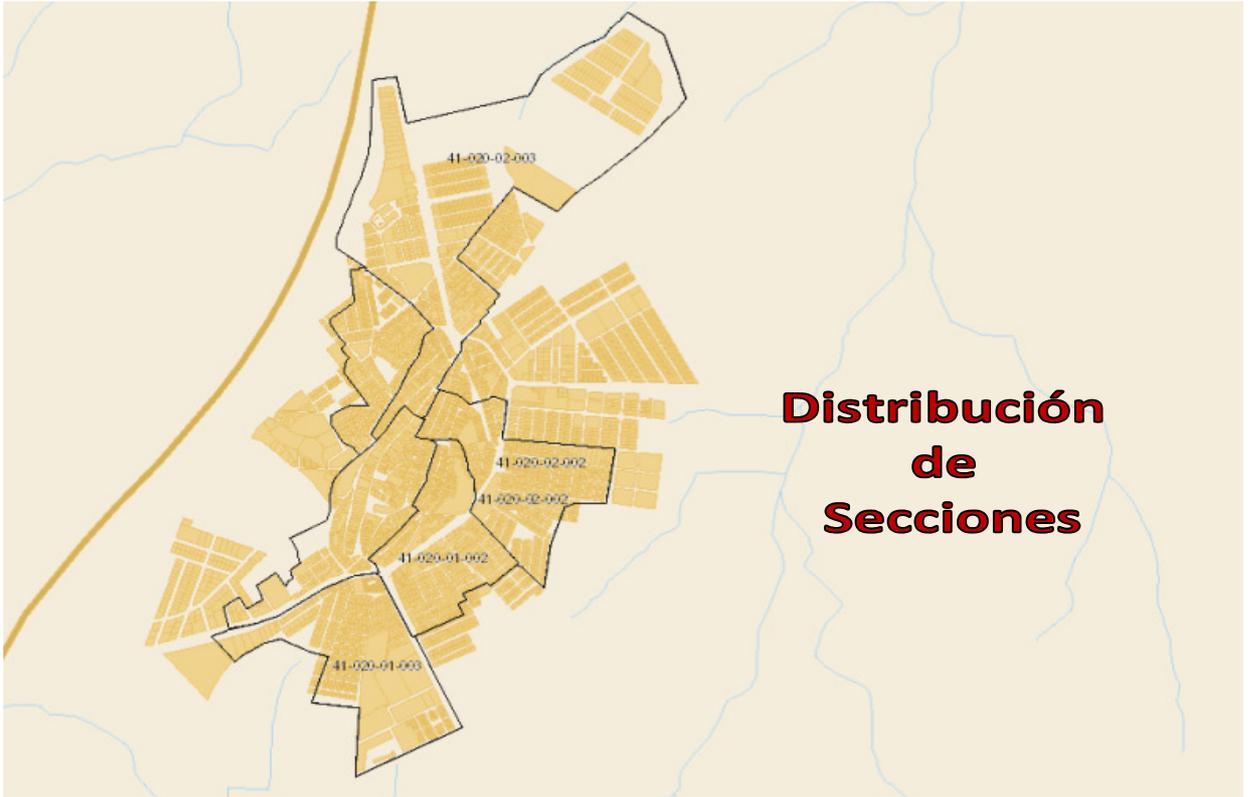
El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 6.270 viviendas. De las cuales 4.260 son viviendas habituales, 470 viviendas secundarias y 1.545 viviendas están vacías.

Fuente: INE. Censos de Población y Viviendas 2011

Municipio de residencia	Sección de residencia	Tipo de vivienda	Número de viviendas
Las Cabezas de San Juan	Total	Total	6270
		Viviendas principales	4260
		Viviendas secundarias	470
		Viviendas vacías	1545

Sección de municipio	Tipo de vivienda	Número de viviendas
Sección 4102002001	Total	1600
	Viviendas principales	720
	Viviendas vacías	880
Sección 4102002002	Total	1505
	Viviendas principales	1165
	Viviendas vacías	340
Sección 4102002003	Total	900
	Viviendas principales	680
	Viviendas secundarias	195
	Viviendas vacías	25
Sección 4102002005	Total	1370
	Viviendas principales	1050
	Viviendas secundarias	150
	Viviendas vacías	175
Sección 4102002006	Total	895
	Viviendas principales	650
	Viviendas secundarias	120
	Viviendas vacías	125





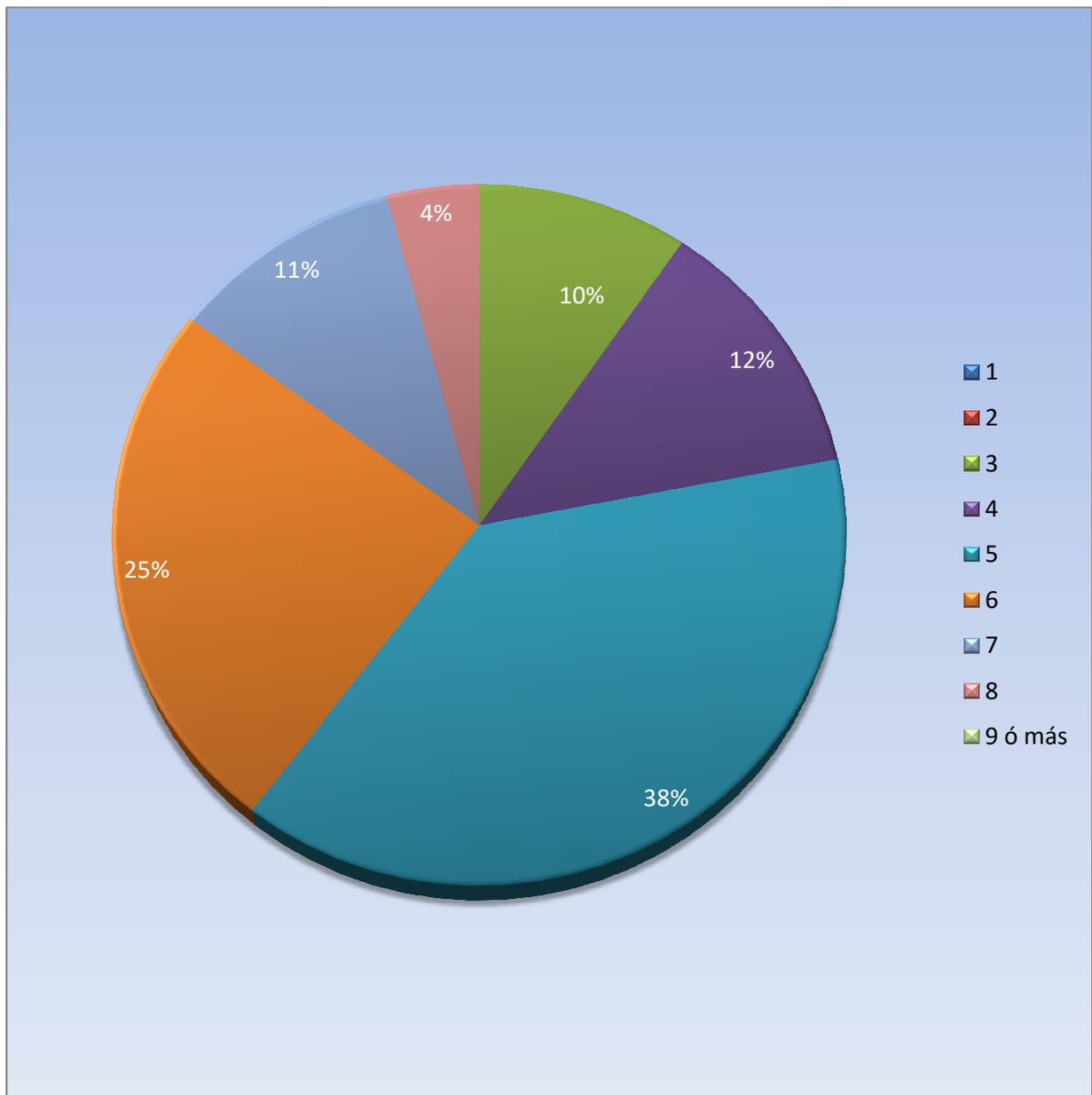


Nº DE HABITACIONES POR VIVIENDA.

Según los datos obtenidos del IECA, las viviendas principales según número de habitaciones quedan reflejadas en el siguiente cuadro.

El número de habitaciones no hace referencia al número de dormitorios de la vivienda (variable de importancia para establecer con mayor acierto el grado de hacinamiento de aquellas viviendas donde habitan demasiadas personas respecto a su capacidad).

Total (nº de habitaciones)	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
5.571	.	.	509	660	2.044	1.322	565	222	.





Según el tamaño del hogar y el número de habitaciones, nos encontramos:

Total (nº de habitaciones)	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
5.571	.	.	509	660	2.044	1.322	565	222	.

1 persona									
Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
700	278	.	.	.	.

4 personas									
Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
1.222	582	214	180	.	.

2 personas									
Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
1.361	490	364	.	.	.

5 personas									
Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
549

3 personas									
Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
1.665	.	.	.	231	553	471	.	.	.

6 o más personas									
Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9 o más
75



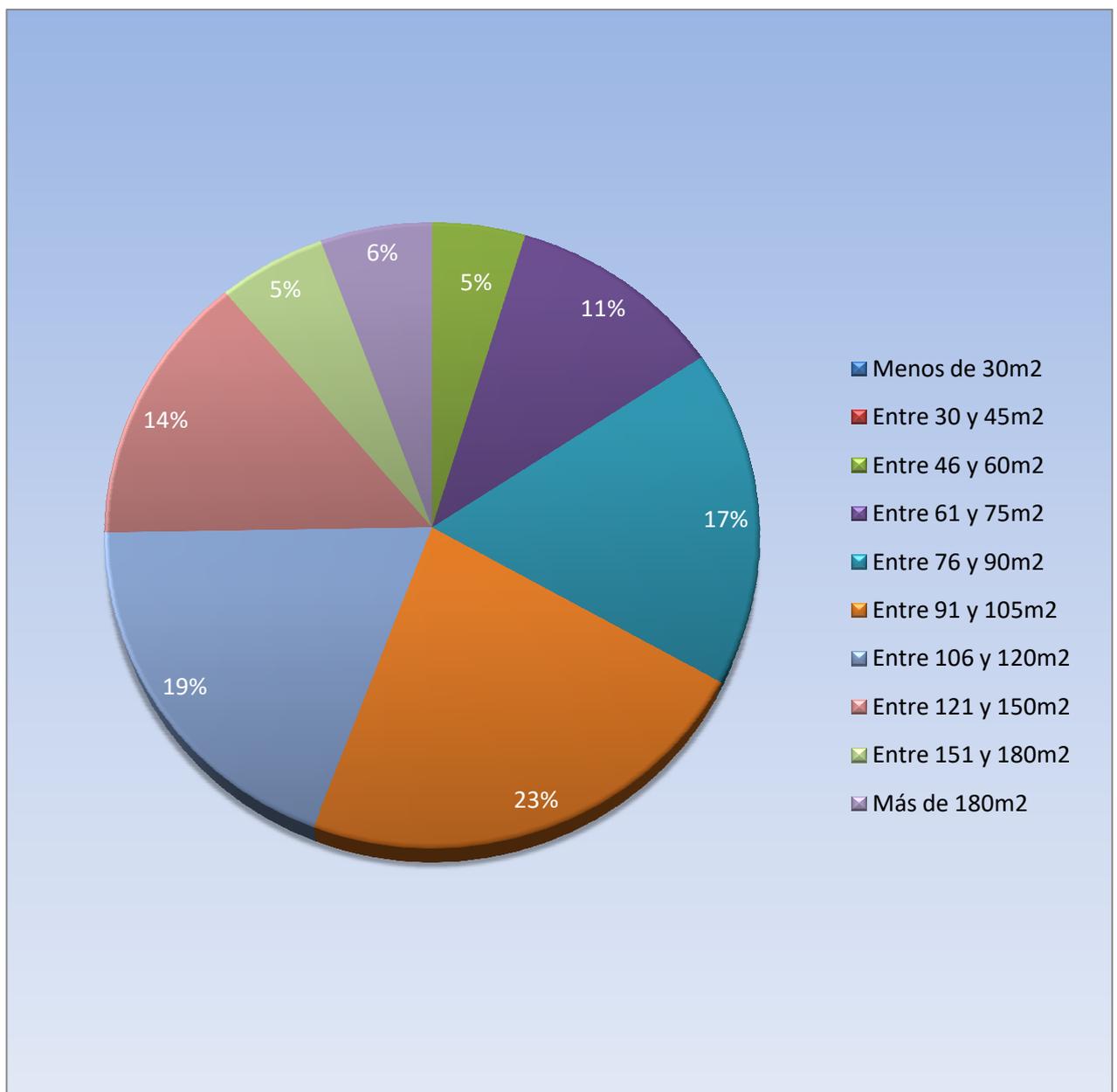


TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA.

Según la tipología constructiva y las superficies útiles que presentan las viviendas nos encontramos los siguientes datos.

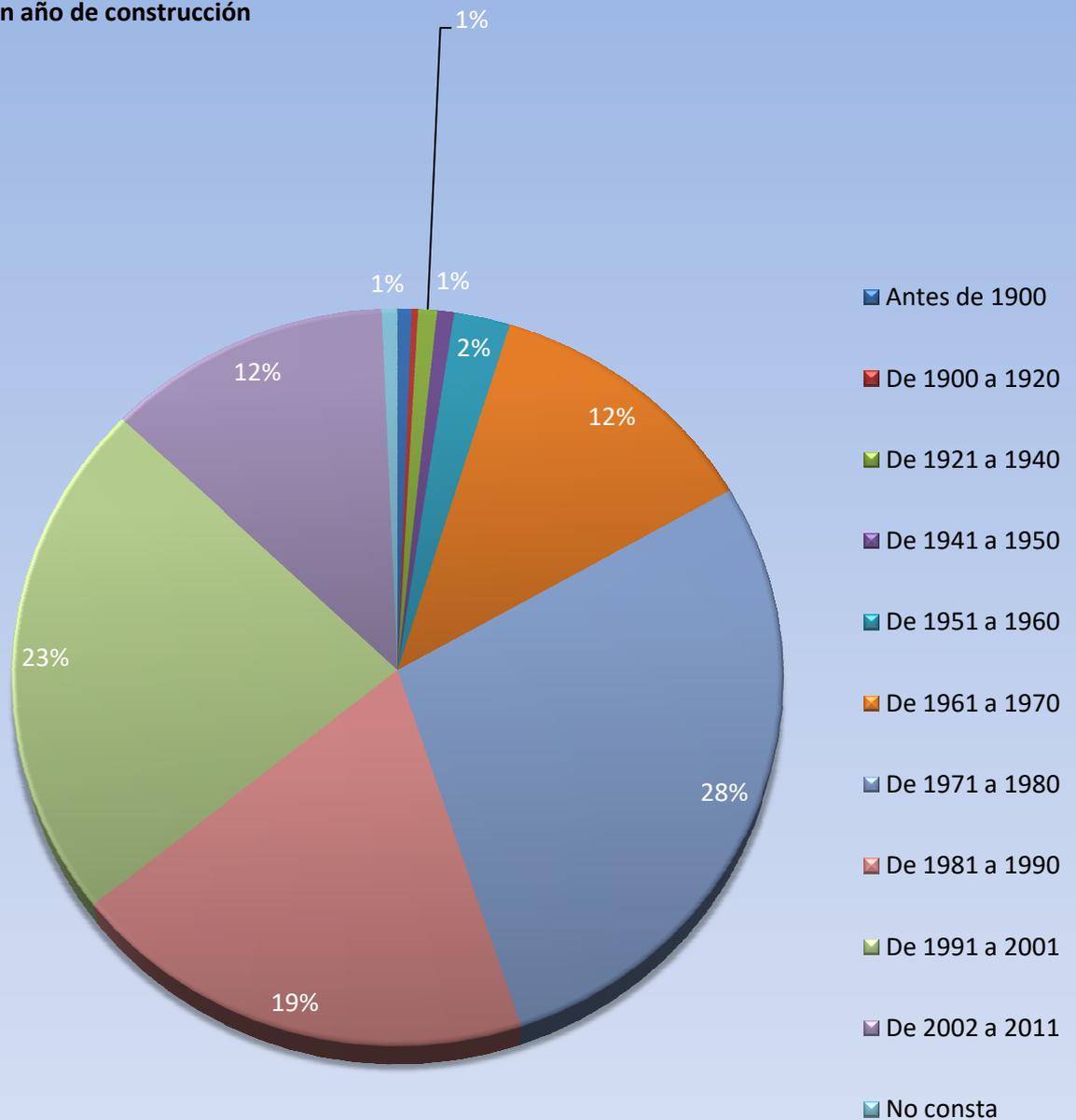
Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Total viviendas principales	Menos de 30m ²	Entre 30 y 45m ²	Entre 46 y 60m ²	Entre 61 y 75m ²	Entre 76 y 90m ²	Entre 91 y 105m ²	Entre 106 y 120m ²	Entre 121 y 150m ²	Entre 151 y 180m ²	Más de 180m ²
5.571	.	.	259	607	962	1.248	1.047	779	302	312





Según año de construcción





Accesibilidad.

De un total de 6.072 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda solo el 8,6% de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno. Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

El 93,4 % de los inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda presentan barreras de accesibilidad, esto se debe a que tradicionalmente, la forma de construcción de las edificaciones destinadas a uso residencial en la localidad de Las Cabezas de San Juan presenta un umbral o escalón de acceso a las mismas.

La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad. Es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

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

Del análisis de los datos estadísticos extraídos por el IECA a fecha 2011 se puede afirmar que el número de viviendas accesibles es:

	Accesibilidad		
	Sí es accesible	No es accesible	TOTAL
Territorio	Número de edificios	Número de edificios	Número de edificios
Cabezas de San Juan (Las)	526	5.515	6.072

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

INFRAVIVIENDA.

Si consideramos infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte alguna de las siguientes carencias:

- *Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación y ventilación natural.*
- *Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.*
- *Hacinamiento de sus ocupantes.*



Detección de infravivienda.

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

La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una instancia en el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan o por una denuncia en la policía municipal.

Una vez que se ha registrado la denuncia, desde el Área de Urbanismo del Ayuntamiento, se envía a un técnico municipal al inmueble a realizar una visita de inspección, en la que normalmente se ponen en contacto con el titular de la denuncia, que facilita el acceso a la vivienda.

Realizada la inspección, se emite un informe técnico a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordena la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso efectivo legítimo y le comunica a la propiedad el plazo para su subsanación.

Cumplido el plazo de la notificación correspondiente, el técnico vuelve a visitar el inmueble para asegurarse de que todo se ha subsanado, y en su caso se emite el informe favorable con el que se cierra el expediente.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.

MERCADO DE VIVIENDA.

Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda, se ha obtenido la información fundamentalmente de determinados organismos públicos, dado que los organismos privados proporcionan poca información debido a la dificultad de acceso a los datos desagregados para municipios de pequeña población.

Con respecto al acceso a la vivienda nos centraremos en el precio de la vivienda, la dificultad de acceso al crédito y la oferta, con un análisis específico sobre la vivienda protegida.

Tras el desplome del peso de la actividad inmobiliaria en la economía española durante la crisis económica sufrida a lo largo de casi ocho años, se observa, a nivel nacional, que en el año 2015 existe cierta recuperación del sector inmobiliario. Las cifras relativas al sector inmobiliario recogen esta tendencia: según datos del Ministerio de Fomento en los últimos doce meses las transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas ante notario, ascendieron a un total de 398.124 lo que supone un incremento del 14,6% frente al año 2014.



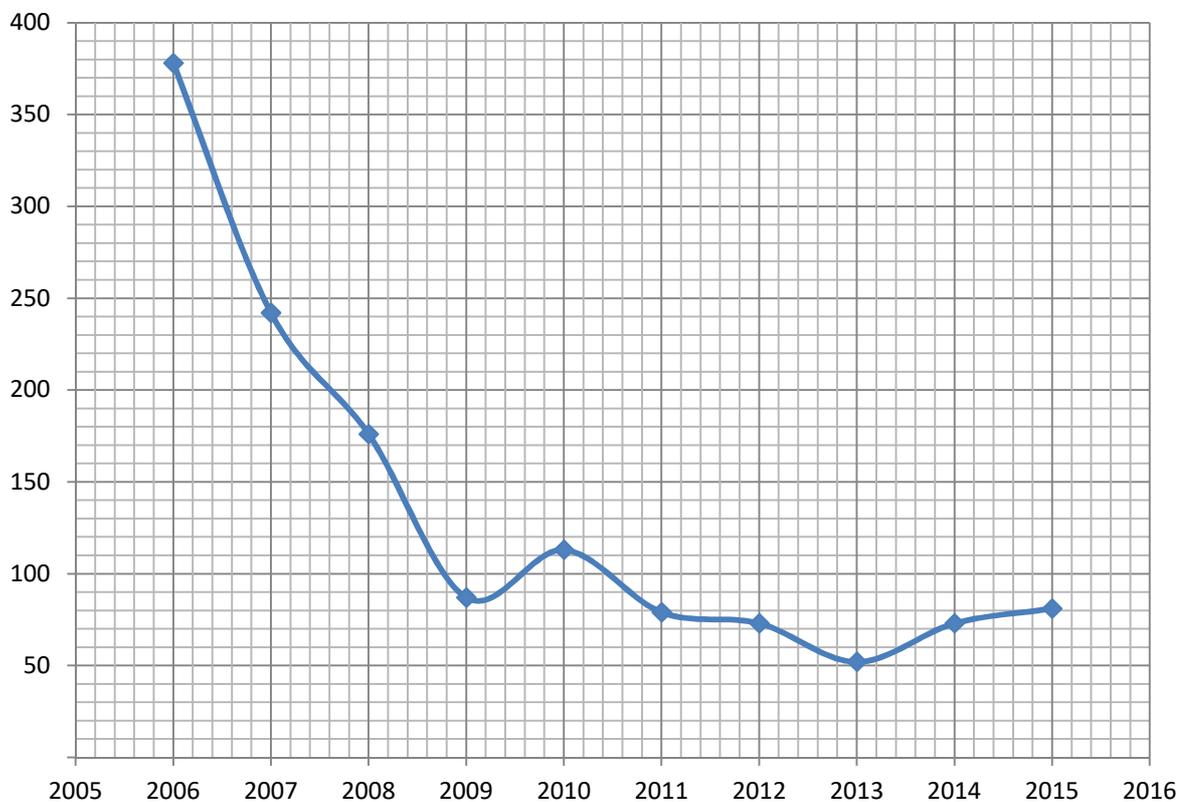


No obstante, del estudio de la evolución de las transacciones inmobiliarias en la localidad de Las Cabezas de San Juan, en un principio, se observa que el mercado evoluciona de forma diferenciada y discontinua.

Fuente: IECA.

TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA LIBRE

Año									
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
378	242	176	87	113	79	73	52	73	81



De la gráfica adjunta, se puede observar la tendencia a la baja de los últimos años en cuanto a las transacciones inmobiliarias de vivienda libre en el municipio.

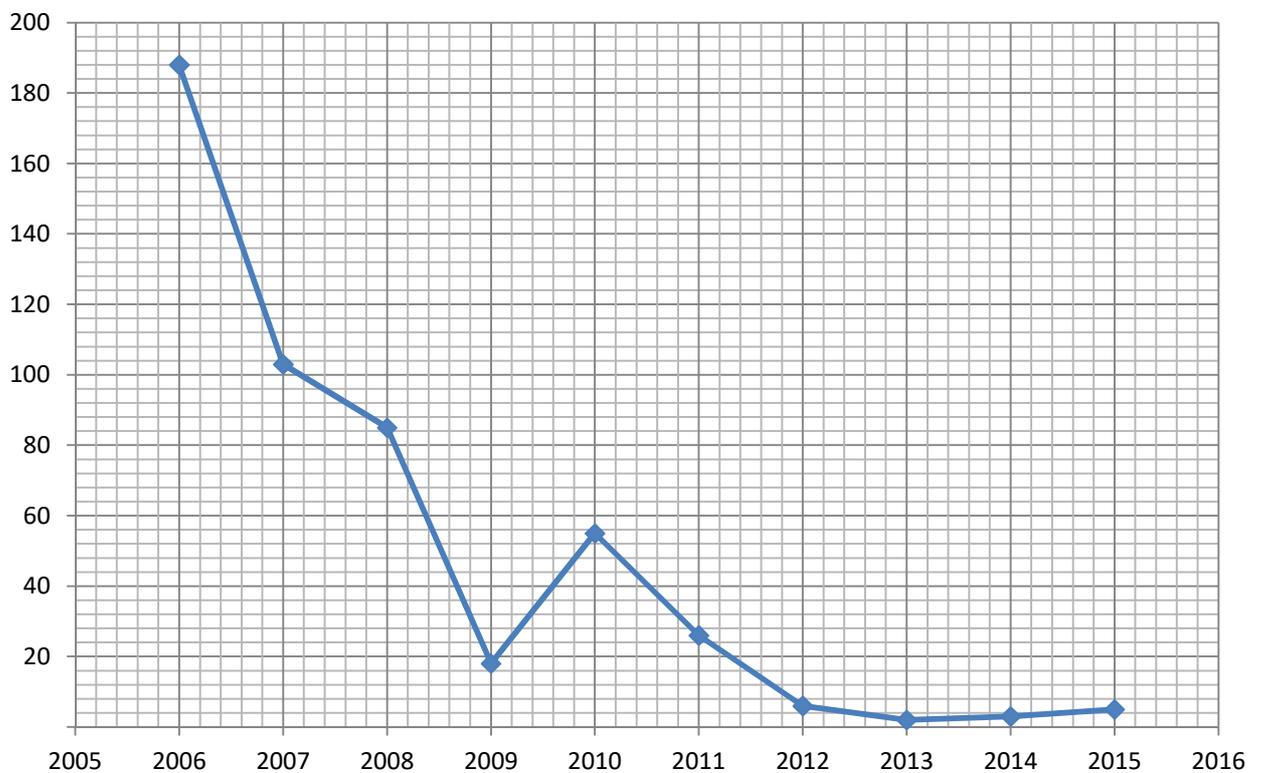
Únicamente existen un leve repunte en 2.010 y, es a partir de 2.014, donde se puede observar que la tendencia a la baja, cambia hacia una tendencia al alza.





TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA NUEVA

Año									
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
188	103	85	18	55	26	6	2	3	5



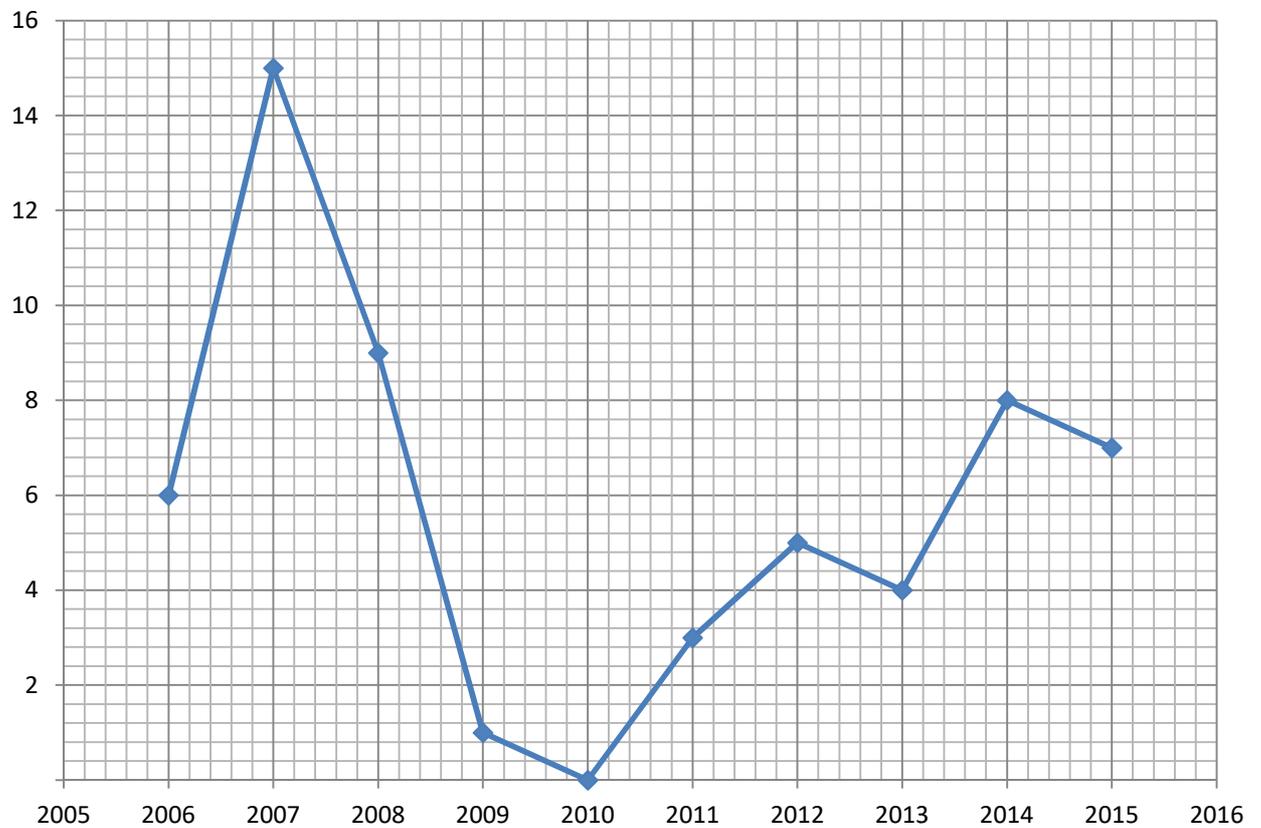
De los datos anteriores respecto a las transacciones inmobiliarias de vivienda nueva, la gráfica representa la misma forma que para vivienda libre, incluyendo los mismos repuntes en 2.010 y el cambio de dirección a partir de 2.014.





TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA PROTEGIDA

Año									
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
6	15	9	1	0	3	5	4	8	7



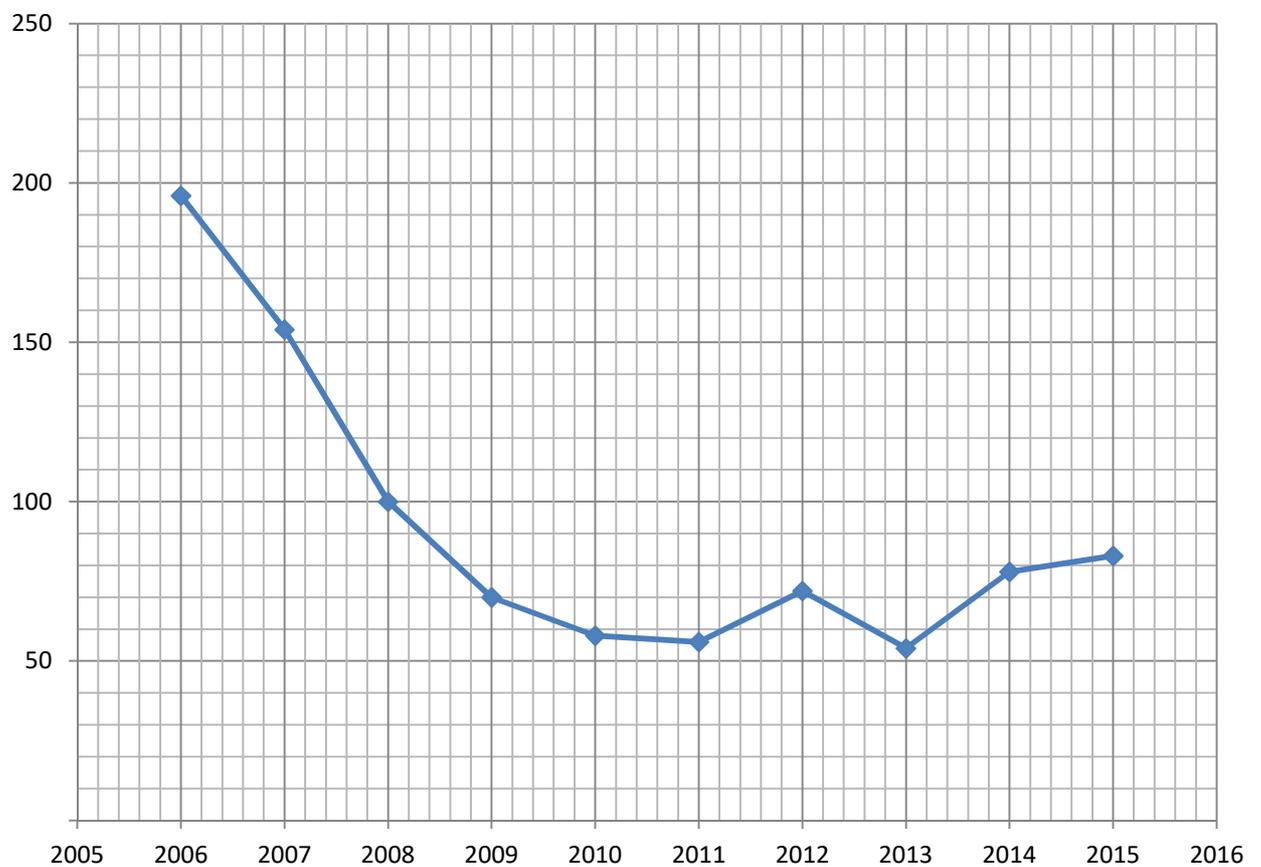
En cuanto a transacciones de viviendas protegidas en la localidad, el gráfico dispone de una forma descendiente hasta 2010, año en el cual la tendencia cambia al alza.





TRANSACCIONES INMOBILIARIAS DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

Año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	196	154	100	70	58	56	72	54	78	83



En lo referente a las transacciones de viviendas de segunda mano, la tendencia de los últimos años es decreciente, cambiando esta tendencia a partir del año 2.013.

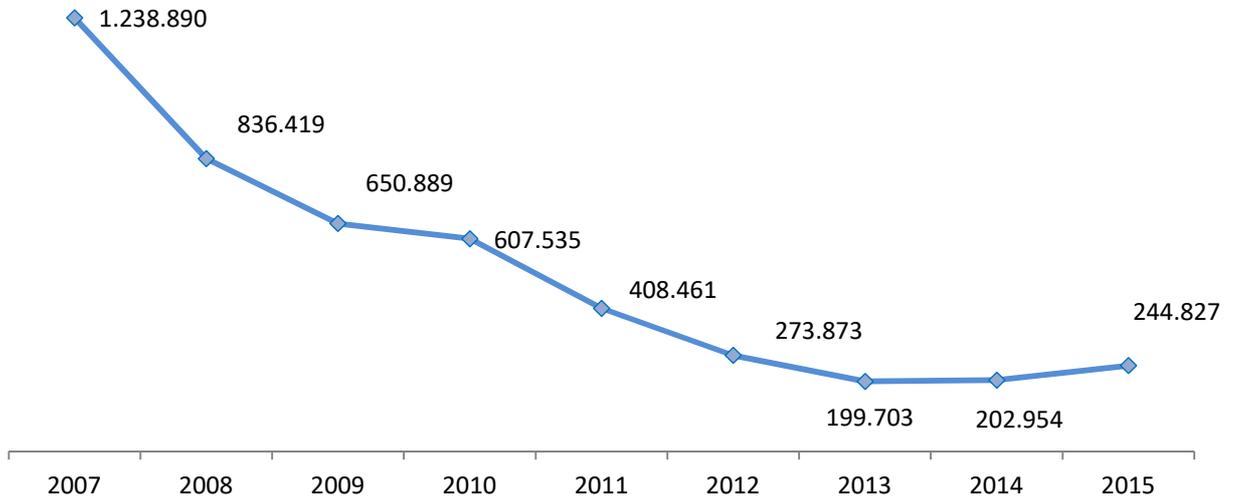
Hay que mencionar que es a partir del año 2.010 cuando se comienza a estabilizar el descenso de transacciones, aunque hasta 2.013 no empieza el cambio de tendencia.





En paralelo a la evolución de las transacciones de vivienda, los préstamos hipotecarios para viviendas a nivel nacional registraron incrementos muy dinámicos durante 2015.

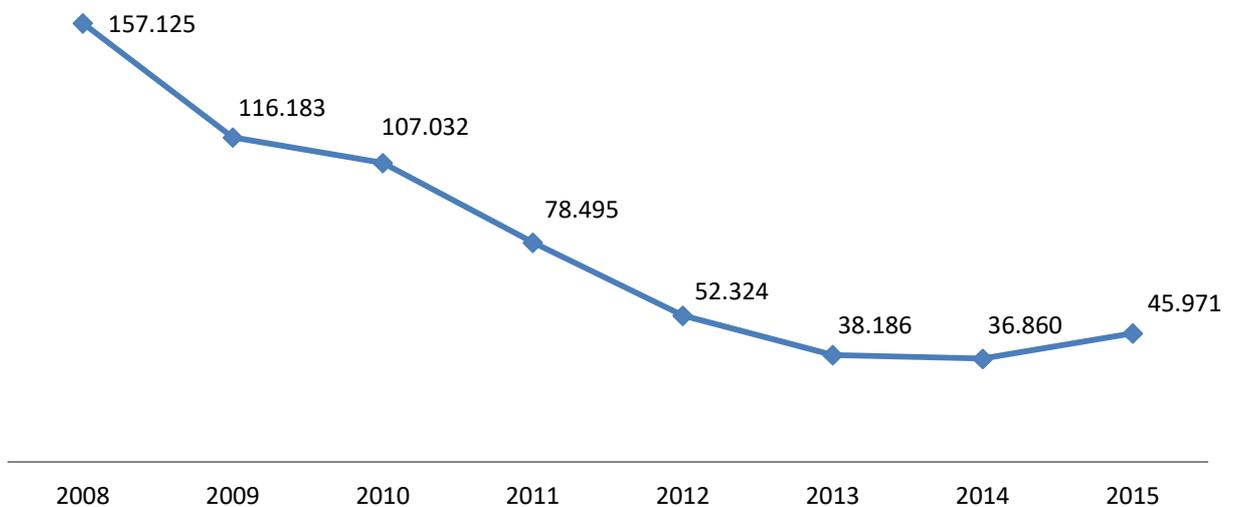
EVOLUCIÓN HIPOTECA VIVIENDA EN ESPAÑA



Fuente: INE.

Igualmente para Andalucía, la fuerte tendencia a la baja de la evolución del crédito hipotecario para la vivienda desde el año 2007 se modera en el año 2015.

EVOLUCIÓN HIPOTECA VIVIENDA EN ANDALUCÍA



Fuente: INE.





Este cambio de tendencia que se inicia a nivel nacional en el año 2014 y continúa en el año 2015, también se refleja en los precios de la vivienda. Según el Índice de Precios de Vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE) entre julio y septiembre del año 2015, las viviendas subieron un 4,5% interanual.

Asimismo, según el portal Idealista.com el año 2016 se estrenó con una subida del precio de la vivienda usada que se encareció en un 2,1% situándose el precio medio por m² en 1.597 euros.

Por otra parte, La Comisión Europea coloca a España entre los tres países donde más aumentará el precio de la vivienda, solo por detrás de Irlanda y Malta, entre 2016 y 2017, según las previsiones económicas de invierno del organismo comunitario.

En cuanto al stock de la vivienda, según el Informe sobre la Radiografía del stock de vivienda 2015 de Tinsa el excedente de viviendas nuevas sin vender en España alcanza las 389.000 unidades, siendo las provincias de Madrid, Valencia, Murcia, Barcelona y Alicante las que acumulan el mayor número.

El informe de Tinsa recuerda que la paralización de las compraventas durante la crisis ha llevado a la insolvencia a un gran número de promotores, incapaces de hacer frente a los compromisos derivados de los créditos asumidos. En este escenario, las entidades financieras han hecho su aparición como nuevos propietarios de inmuebles y, como segunda derivada, la Sareb y los Servicers de la banca (Altamira, Haya, Aliseda, Solvia ...) surgen como nuevos actores del sector. De hecho, controlan el 86,1% del total del stock de viviendas.

En cuanto a la absorción del stock, de acuerdo a los ritmos actuales de comercialización del stock, se estima que el tiempo medio de absorción en España se sitúa en 2,5 años. Es decir, que puede situarse en el entorno del primer semestre de 2018 el momento en que el stock estará prácticamente liquidado, siempre teniendo en cuenta que existen situaciones excepcionales en algunos mercados que se prolongarán por más tiempo. Así, en las áreas que aglutinan más del 50% de viviendas sin vender respecto al parque construido se espera al menos un periodo de absorción de cuatro años de media. Por el contrario, en las zonas donde el excedente es inferior al 10% del parque construido, el tiempo medio estimado para absorber por completo el excedente es de 1,2 años.

Por último, en cuanto a la radiografía de la sobreoferta, las razones por las que una parte de las viviendas vacías se mantienen fuera del mercado son diversas. El deseo de esperar a que los precios se recuperen es la más frecuente (en torno a un 23% de los casos), seguida de cerca por problemas judiciales y procesos en curso de adjudicación, que suman otro 20%. La saturación del mercado o el mal estado de las viviendas (vandalismo, okupas,...) también aparecen entre las causas mencionadas. Aunque se tiende a vincular stock con venta, lo cierto es que el alquiler también tiene un papel en la comercialización de la vivienda vacía, aunque reducido. Aproximadamente un 9% del stock está en el mercado bajo esta fórmula.

Por último, según los datos del Ministerio de Fomento, el valor de tasación de vivienda libre por metro cuadrado en la provincia de Sevilla, se situó en 1.224,4 €/m².



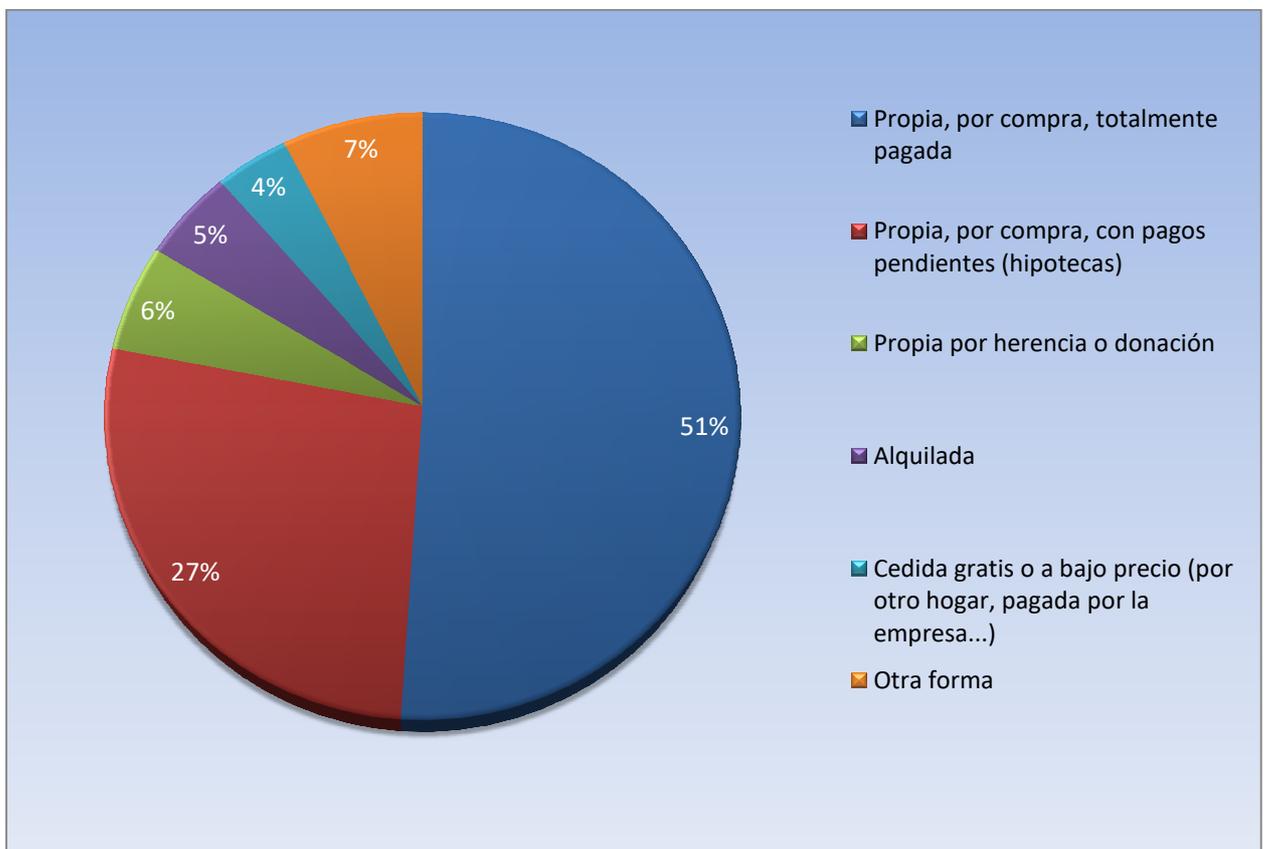


RÉGIMEN DE TENENCIA. TITULARIDAD Y USO DE LAS VIVIENDAS.

El régimen principal de tenencia de la vivienda en el municipio se resume mediante los siguientes gráficos:

Fuente: IECA. Censo de Población y Viviendas 2011.

Total (régimen de tenencia)					
Propia, por compra, totalmente pagada	Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	Propia por herencia o donación	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...)	Otra forma
2.845	1.505	318	275	216	413



Es significativo que más de la mitad de las viviendas del municipio se posean de manera propia, estando totalmente pagadas actualmente.

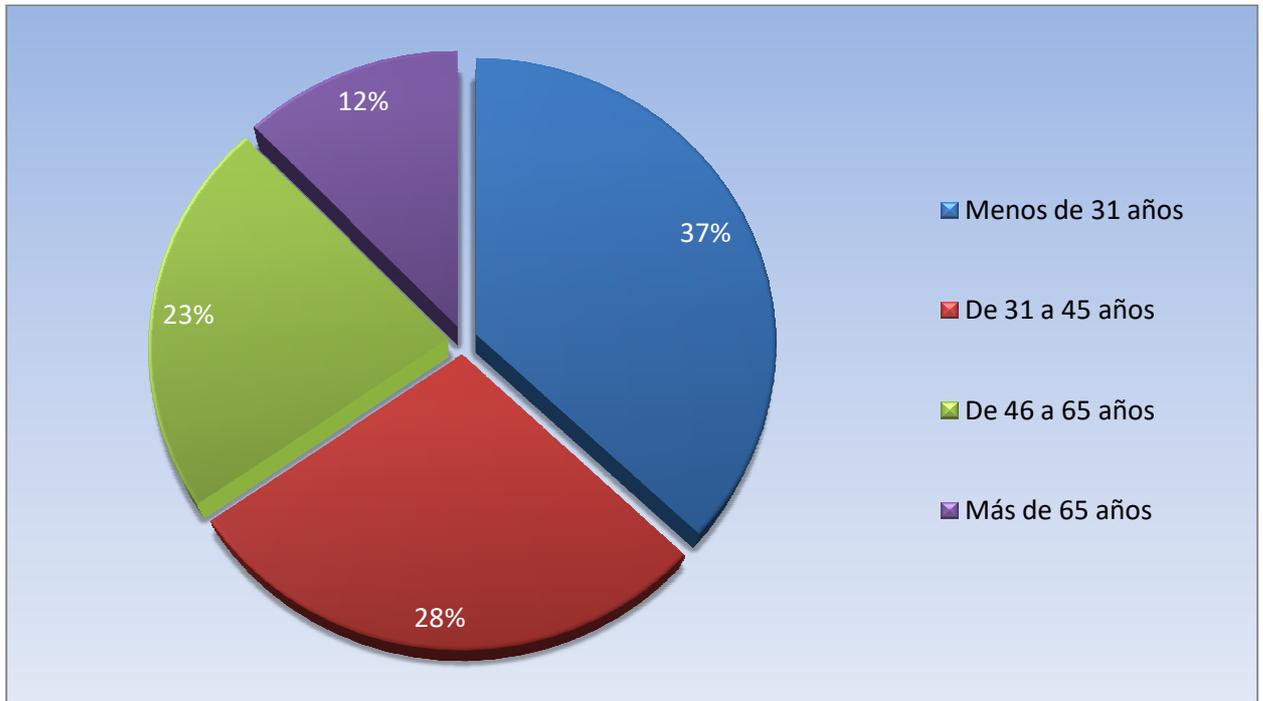
Más significativo aún es el alto nivel de endeudamiento por la compra de viviendas que posee el municipio (un 27 % de las viviendas están hipotecadas).

Según edad media de los poseedores de dichas viviendas, nos encontramos con los siguientes datos:





Total (edad media)				
Total	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
5.571	2.063	1.578	1.249	681



Es decir, más de un 37 % de los poseedores de viviendas en el municipio son jóvenes menores de 31 años y más de un 28% entre 31 y 45 años. Ello indica que más de un 65 % de las viviendas del municipio son poseídas por la población de menor edad.

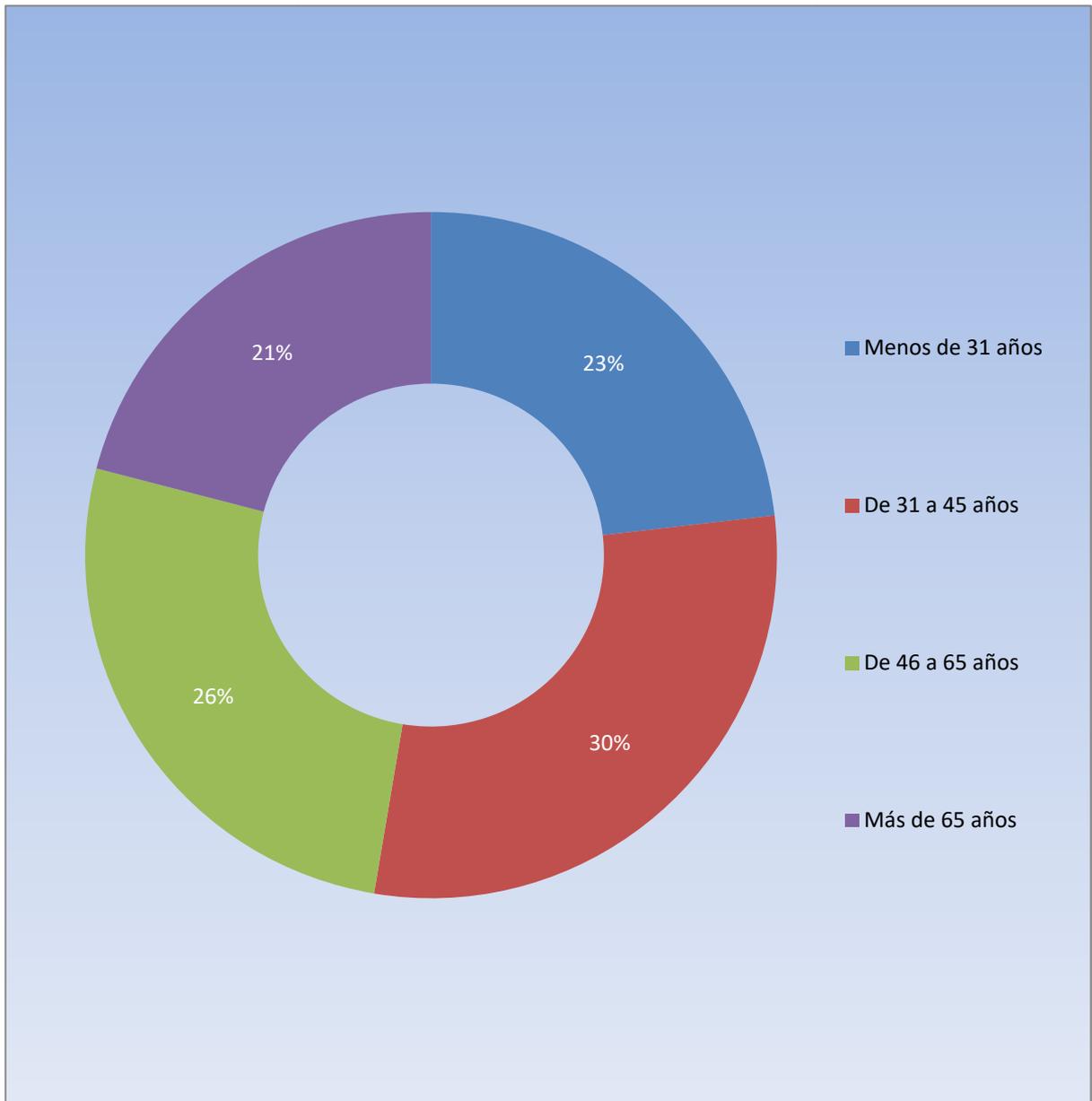
Si analizamos los datos por régimen de tenencia y edad, nos encontramos con el siguiente recuento:

Propia, por compra, totalmente pagada				
Total	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
2.845	658	839	752	596





Propia, por compra, totalmente pagada

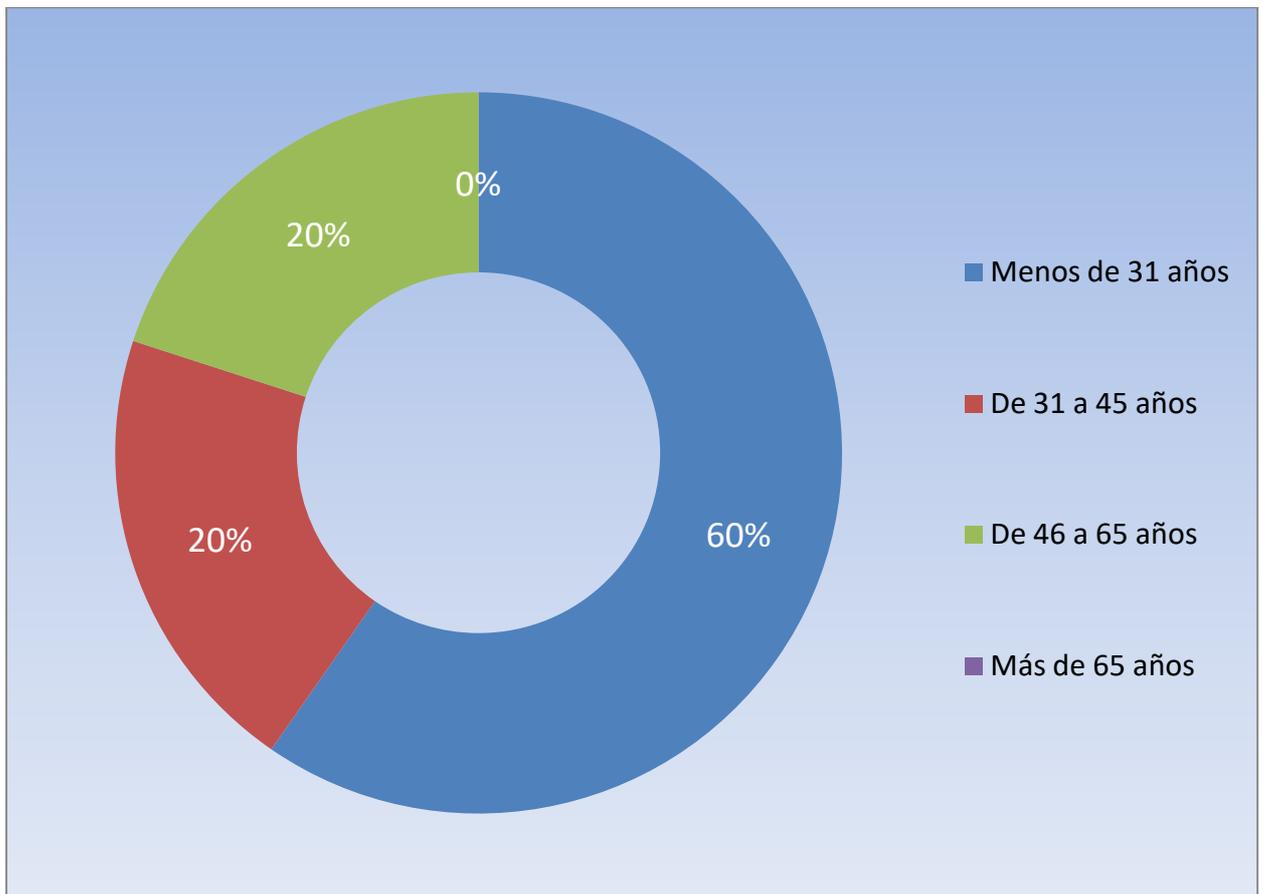


Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)				
Total	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
1.505	885	302	296	.





Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)



Propia por herencia o donación				
Total	Menos de 31 años	De 31 a 45 años	De 46 a 65 años	Más de 65 años
318	.	165	.	.

No se dispone de datos por edades de viviendas en régimen de alquiler ni cedidas gratis.

Respecto a las viviendas en poder de las Entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, entidades de gestión de activos, del SAREB, inmobiliarias y manos privadas, podemos destacar las siguientes:





Entidad	COMPRA	ALQUILER	ALQUILER OPCIÓN A COMPRA	VPO
CAIXA	6	6	0	0
BANCO SABADELL	0	0	0	0
UCI	2	0	0	0
BANCO POPULAR	2	0	0	0
BANCO SANTANDER	1	3	0	0
CAJA RURAL	5	0	0	0
BANCO BBVA	0	3	0	0
INM.ALONSO QUIÑONES	45	0	0	0
INMOBILIARIA TECNOCASA	25	5	0	0
INMOBILIARIA NEBRICASA	6	3	0	0
INMOBILIARIA LAS CABEZAS	8	6	0	0
TOTAL	100	26	0	0

2.2. ANALISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA PROTEGIDA.

El origen de las políticas públicas de vivienda protegida, se dirigía a personas y familias con bajos recursos económicos, pero, debido al incremento de los precios de la vivienda en los años de expansión económica, personas con rentas medias perdieron también la posibilidad de acceder al mercado de vivienda libre, de forma que mediante la introducción de diversos tipos de promoción con grados de protección variable, se les empezó a dar cabida.

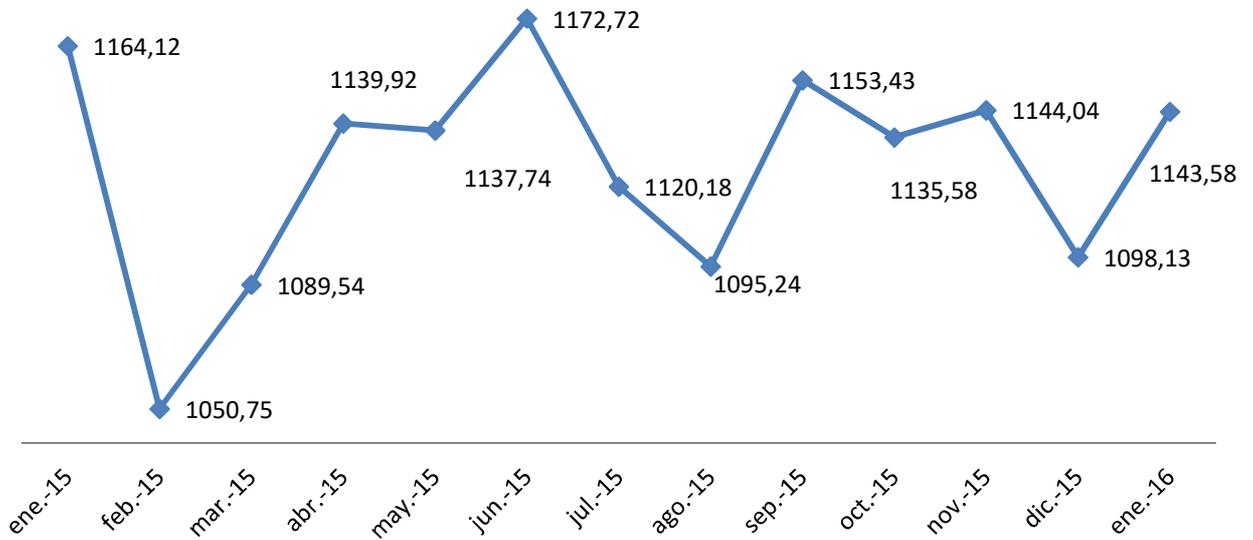
No obstante, la llegada de la crisis económica obligó a un replanteamiento en las políticas de vivienda pública. El número de viviendas cuya construcción se inició en este periodo disminuyó de un modo muy significativo: según datos del Ministerio de Fomento, las viviendas protegidas iniciadas cayeron desde las 97.617 en 2006 hasta las 5.306 en 2015. En consecuencia, durante este periodo, experimentaron una fuerte caída los ingresos de derecho público de las Administraciones competentes, así como los ligados al ciclo de desarrollo del suelo, dificultando la financiación ligada a las políticas de vivienda pública.

Dado que el precio de la vivienda libre se ha venido reduciendo durante los últimos años, se ha estrechado la diferencia que la separaba de los precios de la vivienda protegida.

La evolución de los precios de vivienda libre y protegida en Andalucía queda reflejada en el siguiente gráfico, según los datos publicados por el Consejo General del Notariado.

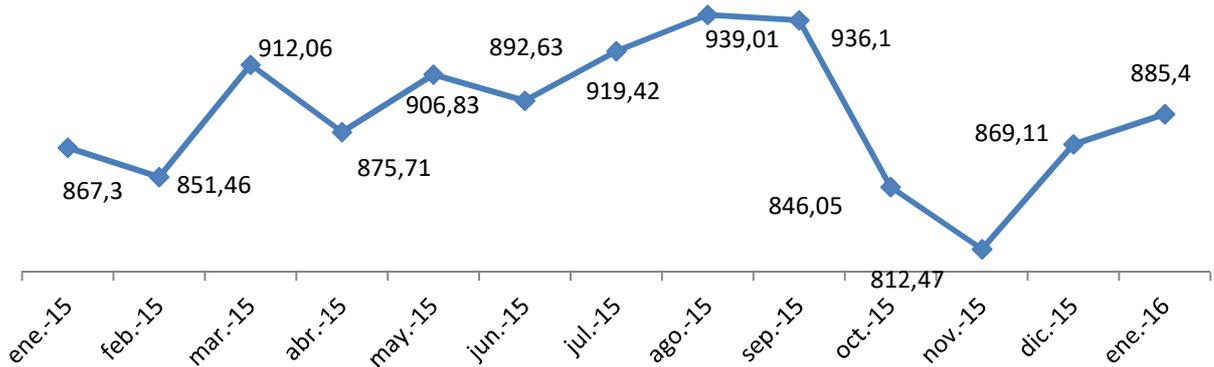


EVOLUCION PRECIO M² VIVIENDA LIBRE ANDALUCÍA



Fuente: Consejo General del Notariado

EVOLUCIÓN PRECIO M² VIVIENDA PROTEGIDA ANDALUCÍA



Fuente: Consejo General del Notariado

Entre otros aspectos, la reducción del precio de la vivienda libre, introdujo grandes dudas sobre la posibilidad de comercialización de determinadas promociones de vivienda protegidas proyectadas, que vieron reducidas o eliminadas determinadas ayudas públicas.





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.

Los datos de **viviendas de titularidad pública** en el Municipio de Las Cabezas de San Juan han sido facilitados por la Delegación Provincial de Sevilla de la Consejería de Fomento y Vivienda y por AVRA (Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía), antigua Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA), titular de las promociones de vivienda pública en la localidad y se reflejan en el siguiente cuadro:



MATRÍCULA	Nº VIVIENDAS TOTALES	Nº VIVIENDAS VENDIDAS	EN GESTIÓN	RÉGIMEN EN CALIFICACIÓN DEFINITIVA	TIPOLOGÍA DE LA VIVIENDA	DECRETO Y ACUERDO DE CESIÓN	OBSERVACIONES
SE-0933	50	3	47	ARRENDAMIENTO	UNIFAMILIAR	DTO 258/2002 DE 15 DE OCTUBRE	CEDIDAS TODA LA GESTIÓN EN 2002
SE-0934	50	0	50	ARRENDAMIENTO	UNIFAMILIAR	DTO 258/2002 DE 15 DE OCTUBRE	CEDIDAS TODA LA GESTIÓN EN 2003
SE-7063	80	5	75	ARRENDAMIENTO	UNIFAMILIAR	DTO 258/2002 DE 15 DE OCTUBRE	CEDIDAS TODA LA GESTIÓN EN 2004
SE-3084	50	45 ENAJENADAS POR LA DELEGACIÓN PROVINCIAL	5	ACCESO DIFERIDO	UNIFAMILIAR	DTO448/2010	CEDIDA LA FACTURACIÓN EN 2010 Y LA GESTIÓN INTEGRAL DESDE MAYO 2015
	1	0	1	ARRENDAMIENTO	UNIFAMILIAR		C/ MAHATMA GANDHI, 5
TOTAL	231	53	178				



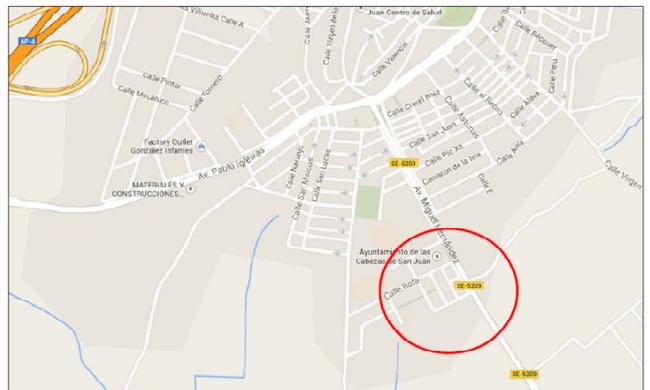


En Las Cabezas de San Juan existen, según datos aportados, 230 viviendas de titularidad pública correspondientes a 5 expedientes diferentes, de las cuales, 45 han sido ya enajenadas por la Dirección Provincial, por lo que, **actualmente, existen 178 viviendas en régimen de arrendamiento.**

LOCALIDAD	LAS CABEZAS DE SAN JUAN
PROMOCIÓN	64-(SE-0934) CABEZAS DE SAN JUAN/50 VPP

MATRÍCULA	SE-0934
Nº DE VIVIENDAS	50
Nº DE VIVIENDAS VENDIDAS	0
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR
CALIFICACIÓN	VPP
RÉGIMEN	ALQUILER
NIVEL DE COMPLEJIDAD	BAJO
DECRETO DE CESIÓN	DTO 258/2002 DE 15 DE OCTUBRE
F. CALIFICACIÓN DEFINITIVA	24/04/2007
INICIO FACTURACIÓN	01/01/2004
FACTURACIÓN	NORMAL
INSPECCIÓN TÉCNICA	
C. SOSTENIBLE	

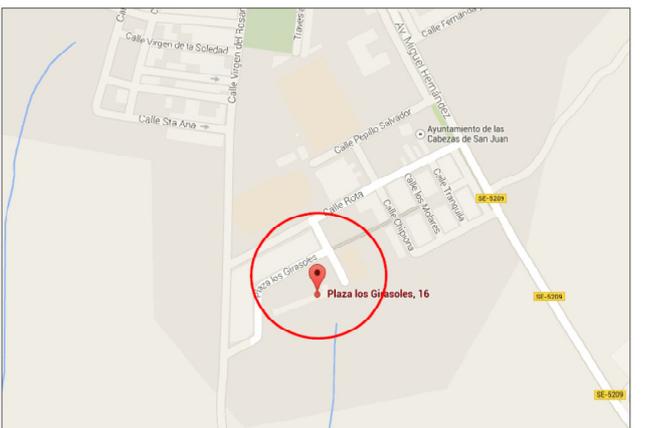
DIRECCIÓN	C/ MIGUEL HERNANDEZ - C/ TREBUJENA
COMARCA	BAJO GUADALQUIVIR



LOCALIDAD	LAS CABEZAS DE SAN JUAN
PROMOCIÓN	64-(SE-7063) CABEZAS DE SAN JUAN/80 VPP

MATRÍCULA	SE-7063
Nº DE VIVIENDAS	80
Nº DE VIVIENDAS VENDIDAS	5
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR
CALIFICACIÓN	VPP
RÉGIMEN	ALQUILER
NIVEL DE COMPLEJIDAD	BAJO
DECRETO DE CESIÓN	DTO 258/2002 DE 15 DE OCTUBRE
F. CALIFICACIÓN DEFINITIVA	22/06/2007
INICIO FACTURACIÓN	01/01/2004
FACTURACIÓN	NORMAL
INSPECCIÓN TÉCNICA	
C. SOSTENIBLE	

DIRECCIÓN	PLAZA GIRASOLES
COMARCA	BAJO GUADALQUIVIR

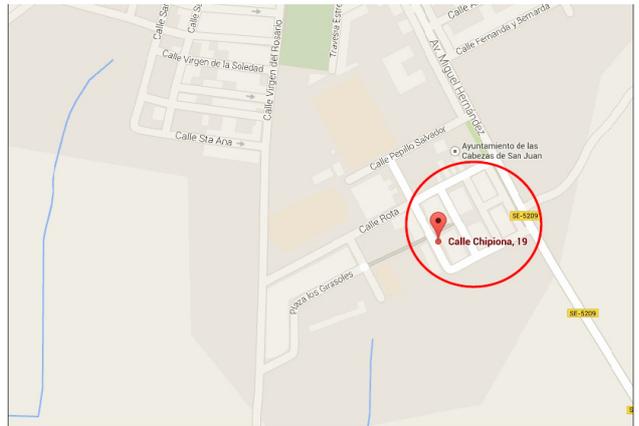




LOCALIDAD	LAS CABEZAS DE SAN JUAN
PROMOCIÓN	64-(SE-0933) CABEZAS DE SAN JUAN/50 VPP

DIRECCIÓN	C/ LOS MORALES, 2
COMARCA	BAJO GUADALQUIVIR

MATRÍCULA	SE-0933
Nº DE VIVIENDAS	50
Nº DE VIVIENDAS VENDIDAS	3
TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR
CALIFICACIÓN	VPP
RÉGIMEN	ALQUILER
NIVEL DE COMPLEJIDAD	BAJO
DECRETO DE CESIÓN	DTO 258/2002 DE 15 DE OCTUBRE
F. CALIFICACIÓN DEFINITIVA	25/04/2007
INICIO FACTURACIÓN	01/01/2004
FACTURACIÓN	NORMAL
INSPECCIÓN TÉCNICA	
C. SOSTENIBLE	



En cuanto a los datos de las promociones de vivienda protegida de promoción privada que se han realizado en el municipio a través de promotor privado, cooperativa o promotor individual en los últimos años, no se tiene constancia de que hayan existido promociones de este tipo.

La promoción de las viviendas protegidas se ha desarrollado exclusivamente a través de la empresa pública UGIA, S.A.

Según información recabada, en Las Cabezas de San Juan se han promovido un total de 246 viviendas protegidas que actualmente se encuentran en buen estado de conservación. Todas estas promociones protegidas son públicas a excepción de 40 viviendas que fueron promovidas de manera privada. Las promociones que se han tenido en cuenta son:

- Bloques de General Riego *48 viviendas (promoción pública)*
- Zona La Yerbabuena *100 viviendas (promoción pública)*
- Barriada La Paz *58 viviendas (promoción pública - UGIA, S.A.)*
- Calles Ávila, Álava y Albacete *40 viviendas (promoción privada - MONTUFAR)*
- Ronda Nueva (Marismillas) *28 viviendas (promoción pública)*





2.3. DEMANDAS EN MATERIA DE VIVIENDA ATENDIDAS POR LA OFICINA MUNICIPAL DE DEFENSA DE LA VIVIENDA. SITUACIONES ANÓMALAS DE USO.

Desde La Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda se han atendido las demandas planteadas, orientando y asesorando acerca de todos aquellos recursos relacionados con las viviendas existentes en cada momento.

Dentro de las demandas relacionadas en materia de vivienda atendidas por la Oficina Municipal de Defensa de la Vivienda, podemos destacar cuatro grandes tipos:

- El año 2009 fue la última convocatoria de Rehabilitación de Viviendas por parte de la Consejería de Fomento y Vivienda. En base a dicha convocatoria se solicitaron 14 actuaciones de rehabilitación de viviendas en el Municipio de Las Cabezas de San Juan, de las cuales sólo se ejecutaron 13 actuaciones, finalizando todas las obras en el año 2010. Las actuaciones realizadas fueron rehabilitaciones de viviendas por deterioro, arreglo de la cubierta, eliminación de uralita, etc.

- Adecuación funcional de vivienda; para adaptación a las necesidades de sus propietarios/as o inquilinos/as que por motivo de edad o discapacidad, necesitan para facilitarles la autonomía en su propio hábitat, entre ellas están: las demandas para ayudas de adecuación funcional del hogar (programa de la Consejería de Fomento y Vivienda), ayudas individuales para eliminación de barreras arquitectónicas de la Consejería de Igualdad, Salud y Políticas Sociales.

- Alquiler Social para familias con ingresos limitados.

- Alquiler Social para familias por pérdida de viviendas.

2.4. ÁREAS SUSCEPTIBLES DE REHABILITACIÓN INTEGRAL.

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares.

La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

Asimismo, se puede crear el Registro Municipal de Inspección Técnica de Edificios.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a la propiedad de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo. Las obras de mantenimiento que son necesarias en edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal se regulan por la Ley 49/1960, debiendo ser obligatoriamente costeadas por los propietarios de la correspondiente comunidad, salvo excepciones por indicadores de renta.





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

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

No obstante, con la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 se espera que se aprueben las Órdenes que desarrollen las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación de los diversos programas que se regulen en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectuarán las convocatorias correspondientes para los diferentes ejercicios. Dichas órdenes tendrán por objeto financiar obras de rehabilitación que en el municipio de Las Cabezas de San Juan mayoritariamente se centran en rehabilitación de vivienda de tipología unifamiliar adosada.

Conservación.

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. Habitualmente se da el caso de fallecimiento de un vecino cuya descendencia ya hace tiempo que no reside en el municipio y acaban descuidando su mantenimiento, por lo que la velocidad de envejecimiento de las mismas suele acelerarse.





3. ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.

3.1. ANTECEDENTES

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que incluye la promoción de nuevas viviendas, rehabilitación del caserío residencial existente y de alojamientos públicos.

El objetivo de este análisis es identificar los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo, y la identificación de posibles suelos para alojamientos públicos, además de las posibles actuaciones de rehabilitación en los inmuebles del casco urbano residencial.

3.2. ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

En el Municipio de Las Cabezas de San Juan se tendrá en cuenta su PGOU (Plan General de Ordenación Urbanística), cuyo proyecto de Revisión Parcial fue aprobado definitivamente el 3 de julio de 2009 y publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Sevilla, nº 216 de fecha 17 de septiembre de 2009. Posteriormente mediante resolución de 23 de abril de 2010, la Delegación Provincial de Sevilla, de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda, ordena el registro y publicación de la citada Revisión en el BOJA nº 117 de 16 de junio de 2010.

Es éste documento, ya adaptado a la LOUA (Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía) el que fija las condiciones urbanísticas que se deben desarrollar en el término municipal de Las Cabezas de San Juan.

Por otro lado, el POTA (Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía) fija una limitación al crecimiento del 40% en superficie para el suelo urbano consolidado y del 30% del crecimiento poblacional.

3.3. ESTRATEGIAS DE DESARROLLO URBANÍSTICO DE LAS CABEZAS DE SAN JUAN

En el apartado de información del PGOU de Las Cabezas de San Juan aparece un estudio sobre las necesidades de suelo previstas, en función del crecimiento poblacional estimado, para el fin de siglo.

En dicho PGOU se establece la capacidad residencial de la ordenación prevista para SUNC (Suelo Urbano No Consolidado) y SUBS (Suelo Urbanizable Sectorizado).





CAPACIDAD RESIDENCIAL DE LA ORDENACION.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD DE EJECUCION	SUPERFICIE (m2)	VIVIENDAS (uds.)
UC1.1	69.840	341
UC1.3	60.146	292
UC2.1	91.400	84
UC3.1	35.603	148
UC3.2	40.840	100
UC3.3	7.402	44
UC3.4	30.838	150
UC3.5	4.611	31
UC3.6	37.066	175
UM1.1	21.465	85
TOTAL		1.450

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTOR	SUPERFICIE (m2)	VIVIENDAS (uds)
UZC2	91.637	236
UZC3	179.916	176
UZC4	91.172	375
UZC5	301.686	1.216
TOTAL		2.003

Lo que supone un total de 3.453 viviendas, a las que hay que sumar las aproximadamente 2.800 unidades existentes elevándose la capacidad residencial total de la ordenación proyectada a 6.253 viviendas con un techo poblacional de aproximadamente 20.000 habitantes, para una familia media de 3,2 individuos.

3.4. ESTADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Podríamos decir que, a grandes rasgos y de manera orientativa, a fecha de Junio de 2017, se ha gestionado un 50 % del suelo disponible en el planeamiento para uso residencial.

El análisis del planeamiento arroja que el municipio posee suelo disponible para la ejecución de nuevas viviendas, disponiendo de manera potencial, de suelo reservado para viviendas protegidas.





3.5. PROGRAMACIÓN TEMPORAL Y GRADO DE DESARROLLO

La mayoría de las viviendas tienen su planeamiento gestionado por el Sistema de Compensación, lo que denota el tipo de agente que predominantemente ha intervenido en la generación del producto inmobiliario residencial. El sistema de Compensación se define como aquel en el que los propietarios llevan a cabo la urbanización de toda la unidad de ejecución o ámbito de gestión, aportando los terrenos de cesión obligatoria, con solidaridad de beneficios y cargas.

La ejecución de las urbanizaciones se ha realizado con carácter previo a la edificación en unos casos y simultáneamente con la edificación en otros.

El programa de actuación previsto para los suelos urbanos no consolidados y urbanizable sectorizado en el PGOU es el siguiente:

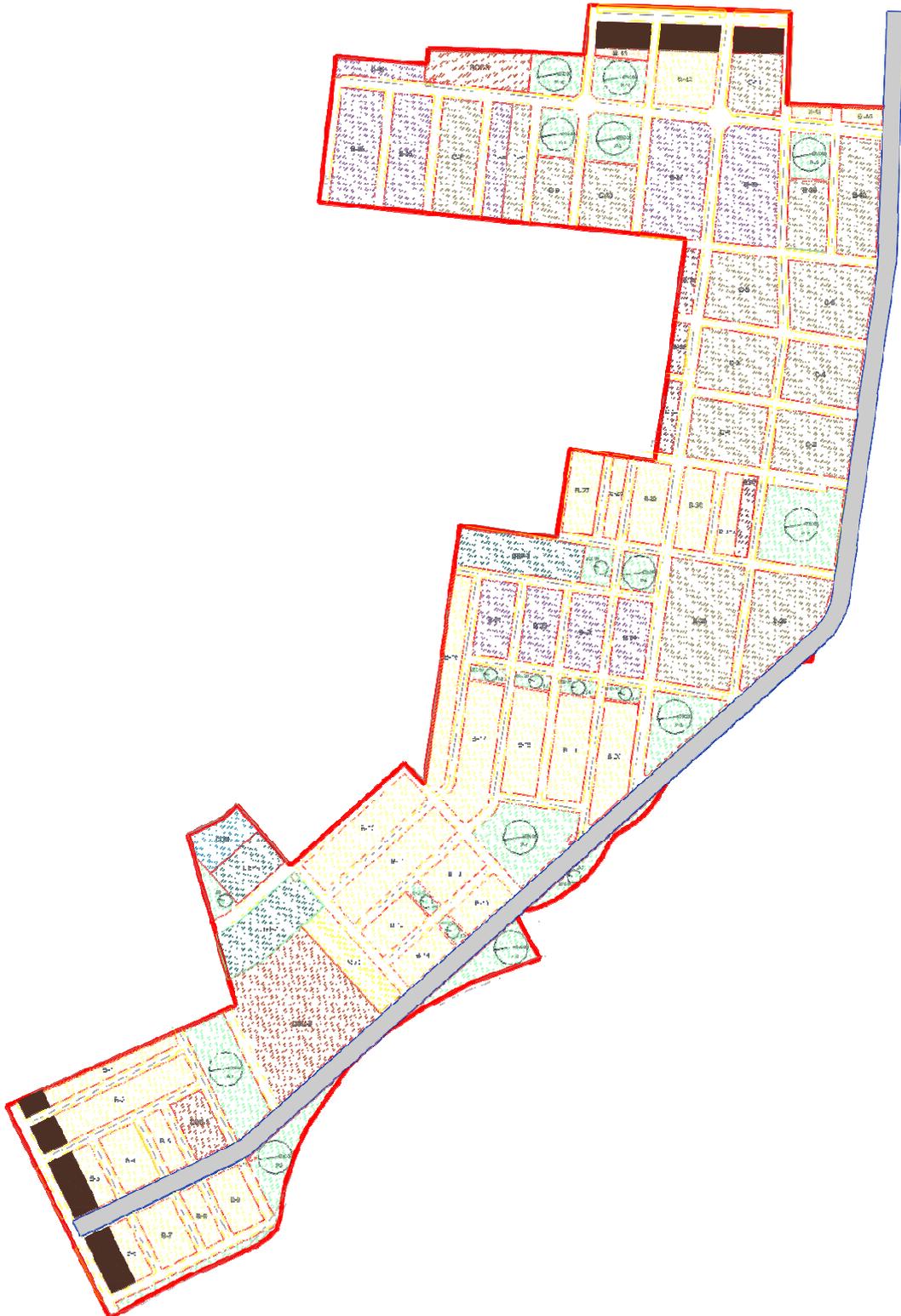
SECTOR	ÁREA DE REPARTO	SUPERFICIE (m ²)	DENSIDAD VIV. (viv/ha)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m ² t/m ² s)	SUP. EDIFICABLE (m ² t)	APROVEC. MEDIO (UA)
SECTORES RESIDENCIALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
SUNC-2	AR-7	91.294 m ²	45,35 viv/ha	414	0,6732	61.462	61.598
SUNC-3	AR-8	37.247 m ²	46,98 viv/ha	175	0,7455	27.768	27.841
SUNC-4	AR-9	38.202 m ²	45 viv/ha	172	0,50	19.101	21.053
SUNC-5	AR-9	15.518 m ²	45 viv/ha	70	0,55	8.535	8.961
SUNC-6	AR-10	64.892 m ²	13 viv/ha	85	0,60	38.935	25.925
SECTORES CON OTROS USOS GLOBALES EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO							
SUNC-1	AR-6	23.880 m ²	/	/	0,9055	21.623	19.461
SUNC-7	AR-11	84.851 m ²	/	/	0,7532	63.909	52.166
SECTORES RESIDENCIALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
SUBS-R.1	AR-1	85.028 m ²	46,3 viv/ha	394	0,53	45.065	37.749
SUBS-R.2	AR-2	196.000 m ²	25 viv/ha	490	0,40	78.400	81.947
SECTORES CON OTROS USOS GLOBALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO							
SUBS-I.1	AR-3	177.265 m ²	/	/	0,70	124.085	74.488
SUBS-I.2	AR-3	97.365 m ²	/	/	0,67	65.234	40.914
SUBS-I.3	AR-3	128.553 m ²	/	/	0,59	75.846	54.019
SUBS-I.4	AR-4	366.484 m ²	/	/	0,60	219.890	160.374
SUBS-I.5	AR-5	40.858 m ²	/	/	0,56	22.880	17.178





El grado de desarrollo del planeamiento se define con más detalle en puntos posteriores del presente documento.

Dentro del planeamiento vigente hay que tener muy en cuenta el desarrollo de una zona de extensión bastante importante en la localidad. El desarrollo de esta zona se realiza a través de la aprobación de un Plan Parcial denominado "La Botija". En él se exponen y analizan diversas parcelas pertenecientes al suelo urbano y urbanizable.





MANZANA	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS
A-1	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	360,40	4
A-2	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	594,30	8
A-3	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.214,70	22
A-4	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.214,70	22
A-5	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.043,30	11
A-6	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.183,10	13
A-7	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	972,55	11
B-1	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.678,00	18
B-2	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.324,15	36
B-3	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	943,60	9
B-4	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.834,55	18
B-5	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	917,25	10
B-6	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	943,60	9
B-7	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.834,55	18
B-8	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	917,25	10
B-9	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.641,70	18
B-10	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.639,15	33
B-11	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.648,10	34
B-12	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.601,35	14
B-13	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.601,35	14
B-14	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.402,15	14
B-15	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.377,25	14
B-16	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.293,40	31
B-17	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.762,85	40
B-18	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.881,55	30
B-19	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.881,55	30
B-20	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.892,75	31





B-21	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.083,70	22
B-22	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.083,70	22
B-23	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.083,70	22
B-24	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.016,70	20
B-25	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	7.028,65	52
B-26	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	4.759,50	31
B-27	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.949,87	18
B-28	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	860,55	9
B-29	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.125,65	19
B-30	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.949,10	20
B-31a	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.196,00	11
B-31b	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	858,55	8
B-32	P.P. LA BOTIJA	Urbano	917,60	7
B-33	P.P. LA BOTIJA	Urbano	640,30	6
B-34	P.P. LA BOTIJA	Urbano	814,90	7
B-35	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.982,30	21
B-36	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.437,90	23
B-37	P.P. LA BOTIJA	Urbano	5.360,10	24
B-38	P.P. LA BOTIJA	Urbano	5.284,25	24
B-39	P.P. LA BOTIJA	Urbano	2.181,90	18
B-40	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.624,60	30
B-41	P.P. LA BOTIJA	Urbano	373,65	2
B-42	P.P. LA BOTIJA	Urbano	2.562,00	10
B-43	P.P. LA BOTIJA	Urbano	410,05	2
B-44	P.P. LA BOTIJA	Urbano	513,00	4
B-45	P.P. LA BOTIJA	Urbano	1.230,25	8
C-1	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.474,05	24
C-2	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.588,50	24
C-3	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.506,80	24
C-4	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.460,50	26





C-5	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.664,00	24
C-6	P.P. LA BOTIJA	Urbano	4.462,65	29
C-7	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.557,20	30
C-8a	P.P. LA BOTIJA	Urbano	1.750,60	12
C-8b	P.P. LA BOTIJA	Urbano	1.750,60	15
C-9	P.P. LA BOTIJA	Urbano	1.924,75	18
C-10	P.P. LA BOTIJA	Urbano	2.750,65	14
C-11	P.P. LA BOTIJA	Urbano	2.408,40	14
		TOTALES	146.226,32	1.216

Según esta tabla, el Plan Parcial "La Botija" abarca 65 manzanas destinadas a uso residencial, que ocupan una superficie de 146.226,32 m².

En esta zona, se prevé un nº máximo de viviendas de 1.216 unidades.

Este plan parcial incluye el desarrollo de un suelo marcado como SUBO-R1 en el PGOU de Las Cabezas de San Juan.





Este suelo viene definido por las siguientes características en el planeamiento:

(Extraído del PGOU de Las Cabezas de San Juan)

SECTOR SUBO-R.1

Superficie (m ² de suelo)	Edificabilidad Máx. Global (m ² /m ² s)
179.303,46	0,61989

Área de Reparto
AR-12

Aprovechamiento Urbanístico	Aprovech. Medio UA/m ²	Aprovech. Objetivo UA	Aprovech. Total UA	Aprovech. Subjetivo UA	10% Cesión UA	Diferencia Aprovech.
	0,47357	91.142	84.912	76.422	8.490	6229

Usos Globales:

Uso	Superficie (m ² de suelo)	Superficie Edific. (m ²)	Coef. Homogeneización Global	Aprovechamiento (UA)
Residencial	179.303,46	111.148	0,820	91.142
	179.303,46	111.148		91.142

Sistemas Generales:

	S.G. Viario	S.G. Espacios Libres	S.G. Equipamientos	Otros S.G.	Total S.G.
Incluidos	-	-	-	-	- m ²
S.G. Adscritos al Área de Reparto					13.154 m ²

Usos Pormenorizados:

Uso Pormenorizado	Superficie Edif. (m ²)	Coef. Uso y Tipología	Coef. Localización	Coef. Cargas	Aprovechamiento (UA)
Residencial	111.148	1,00	1,00	0,82	91.142
TOTAL	111.148				91.142

Dotaciones mínimas:

(Las dotaciones recogidas a continuación son orientativas y se han determinado en función del artículo 17 de la L.O.U.A. y el Anexo al Reglamento de Planeamiento). Todo ello en proporción con el cómputo total del planeamiento de desarrollo.

S E L	Espacios Libres	D O C	Educación Infantil/ Primaria/ Secundaria	D P V O	Deportivo	S I P S	Equipamiento Social/ Comercial
	20.000		8.580		4.300		4.300

Total Cesiones (Excepto viario)	37.180 m ²
---------------------------------	-----------------------

m ² /100 m ² viv. (En cumplimiento del art. 17 de la LOUA)	33,45
--	-------

Gestión Urbanística: (en desarrollo)

Condiciones de desarrollo	- P. Reparcelación- P. Urbanización de cada UE según planeamiento de desarrollo-
Unidades de Ejecución	- Las que pueden por desarrollar según planeamiento de desarrollo -
Sistema de Actuación	- Compensación -
Prioridad	- Primer Cuatrienio -

O. ESTRUCTURAL

O. PORMENORIZADA





3.6. CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

Según el planeamiento vigente en Las Cabezas de San Juan (PGOU), el suelo disponible en el municipio de uso residencial se refiere al suelo urbano y al urbanizable. Ambos se localizan en su mayoría en las zonas periféricas del núcleo urbano, repartidos en varias zonas, a excepción del suelo urbano consolidado, que supone el núcleo poblacional.

De las estadísticas que figuran en el presente documento, se desprende que en término municipal de Las Cabezas de San Juan existen 6.270 viviendas, que se corresponderían aproximadamente con las ubicadas en el suelo urbano consolidado, a excepción de las ya desarrolladas por distintas gestiones urbanísticas con otra clase de suelo, que suponen unas 511 viviendas.

Es decir, dentro del suelo urbano consolidado, existirían actualmente 5.759 viviendas, de las cuales, como ya hemos visto, 246 corresponderían a viviendas protegidas y el resto a vivienda libre (5.513).

En cuanto al suelo urbano no consolidado, la distribución sería la siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

MANZANA	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m ²)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	FASE DE EJECUCIÓN	EDIF. UNITARIA (m ² /m ² s)	DENSIDAD Viv/Ha	ORDENANZA	Nº VIVIENDAS			EJECUTADAS	% EJECUTADO
									Protegidas	Libres	TOTAL		
A-1	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	360,40	4	Sin Ejecutar	2,50	11,10	RIII	0	4	4	0	0%
A-2	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	594,30	8	Sin Ejecutar	2,50	13,46	RIII	0	8	8	0	0%
A-3	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.214,70	22	Sin Ejecutar	2,50	18,11	RIII	0	22	22	0	0%
A-4	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.214,70	22	Sin Ejecutar	2,50	18,11	RIII	0	22	22	0	0%
A-5	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.043,30	11	Sin Ejecutar	2,50	10,54	RIII	0	11	11	0	0%
A-6	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.183,10	13	Sin Ejecutar	2,50	10,99	RIII	0	13	13	0	0%
A-7	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	972,55	11	Sin Ejecutar	2,50	11,31	RIII	0	11	11	0	0%
B-1	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.678,00	18	Sin Ejecutar	1,378 489	10,73	RIIa	0	18	18	0	0%
B-2	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.324,15	36	Sin Ejecutar	1,378 489	10,83	RIIa	0	36	36	0	0%
B-3	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	943,60	9	Sin Ejecutar	1,378 489	9,54	RIIa	0	9	9	0	0%
B-4	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.834,55	18	Sin Ejecutar	1,378 489	9,81	RIIa	0	18	18	0	0%
B-5	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	917,25	10	Sin Ejecutar	1,378 489	10,90	RIIa	0	10	10	0	0%





B-6	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	943,60	9	Sin Ejecutar	1,378 489	9,54	RIIa	0	9	9	0	0%
B-7	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.834,55	18	Sin Ejecutar	1,378 489	9,81	RIIa	0	18	18	0	0%
B-8	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	917,25	10	Sin Ejecutar	1,378 489	10,90	RIIa	0	10	10	0	0%
B-9	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.641,70	18	Sin Ejecutar	1,378 489	10,96	RIIa	0	18	18	0	0%
B-10	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.639,15	33	Sin Ejecutar	1,378 489	9,07	RIIa	0	33	33	8	24%
B-11	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.648,10	34	Sin Ejecutar	1,378 489	9,32	RIIa	0	34	34	0	0%
B-12	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.601,35	14	Sin Ejecutar	1,378 489	8,74	RIIa	0	14	14	0	0%
B-13	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.601,35	14	Sin Ejecutar	1,378 489	8,74	RIIa	0	14	14	0	0%
B-14	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.402,15	14	Sin Ejecutar	1,378 489	9,98	RIIa	0	14	14	0	0%
B-15	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.377,25	14	Sin Ejecutar	1,378 489	10,17	RIIa	0	14	14	0	0%
B-16	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.293,40	31	Sin Ejecutar	1,378 489	9,41	RIIa	0	31	31	0	0%
B-17	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.762,85	40	Sin Ejecutar	1,378 489	10,63	RIIa	0	40	40	0	0%
B-18	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.881,55	30	Sin Ejecutar	1,378 489	10,41	RIIa	0	30	30	0	0%
B-19	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.881,55	30	Sin Ejecutar	1,378 489	10,41	RIIa	0	30	30	0	0%
B-20	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.892,75	31	Sin Ejecutar	1,378 489	10,72	RIIa	0	31	31	0	0%
B-21	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.083,70	22	Sin Ejecutar	1,50	10,56	RIIa1	0	22	22	0	0%
B-22	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.083,70	22	Sin Ejecutar	1,50	10,56	RIIa1	0	22	22	0	0%
B-23	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.083,70	22	Sin Ejecutar	1,50	10,56	RIIa1	0	22	22	0	0%
B-24	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.016,70	20	Sin Ejecutar	1,50	9,92	RIIa1	0	20	20	0	0%
B-25	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	7.028,65	52	Sin Ejecutar	1,00	7,40	RIIb	0	52	52	0	0%
B-26	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	4.759,50	31	Sin Ejecutar	1,00	6,51	RIIb	0	31	31	0	0%
B-27	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.949,87	18	Sin Ejecutar	1,378 489	9,23	RIIa	0	18	18	0	0%
B-28	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	860,55	9	Sin Ejecutar	1,378 489	10,46	RIIa	0	9	9	0	0%
B-29	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	2.125,65	19	Sin Ejecutar	1,378 489	8,94	RIIa	0	19	19	1	5%
B-30	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.949,10	20	Sin Ejecutar	1,378 489	10,26	RIIa	0	20	20	0	0%
B-31a	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.196,00	11	Sin Ejecutar	1,378 489	9,20	RIIa	0	11	11	0	0%
B-31b	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	858,55	8	Sin Ejecutar	1,75	9,32	RIIa2	0	8	8	0	0%
B-32	P.P. LA BOTIJA	Urbano	917,60	7	Sin Ejecutar	1,75	7,63	RIIa2	0	7	7	0	0%
B-33	P.P. LA BOTIJA	Urbano	640,30	6	Ejecutado	1,75	9,37	RIIa2	0	6	6	0	0%
B-34	P.P. LA BOTIJA	Urbano	814,90	7	Ejecutado	1,75	8,59	RIIa2	0	7	7	0	0%





B-35	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.982,30	21	Ejecutado o parcialmente	1,50	5,27	RIIa1	0	21	21	15	71%
B-36	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.437,90	23	Ejecutado o parcialmente	1,50	6,69	RIIa1	0	23	23	19	83%
B-37	P.P. LA BOTIJA	Urbano	5.360,10	24	Ejecutado o parcialmente	1,50	4,48	RIIa1	0	24	24	7	29%
B-38	P.P. LA BOTIJA	Urbano	5.284,25	24	Ejecutado o parcialmente	1,50	4,54	RIIa1	0	24	24	3	13%
B-39	P.P. LA BOTIJA	Urbano	2.181,90	18	Sin Ejecutar	1,00	8,25	RIIb	0	18	18	0	0%
B-40	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.624,60	30	Sin Ejecutar	1,00	8,28	RIIb	0	30	30	0	0%
B-41	P.P. LA BOTIJA	Urbano	373,65	2	Sin Ejecutar	1,378 489	5,35	RIIa	0	2	2	0	0%
B-42	P.P. LA BOTIJA	Urbano	2.562,00	10	Sin Ejecutar	1,378 489	3,90	RIIa	0	10	10	0	0%
B-43	P.P. LA BOTIJA	Urbano	410,05	2	Sin Ejecutar	1,378 489	4,88	RIIa	0	2	2	0	0%
B-44	P.P. LA BOTIJA	Urbano	513,00	4	Sin Ejecutar	1,378 489	7,80	RIIa	0	4	4	0	0%
B-45	P.P. LA BOTIJA	Urbano	1.230,25	8	Sin Ejecutar	1,378 489	6,50	RIIa	0	8	8	0	0%
C-1	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.474,05	24	Ejecutado o	1,00	6,91	RIIb	0	24	24	24	100%
C-2	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.588,50	24	Ejecutado o	1,00	6,69	RIIb	0	24	24	24	100%
C-3	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.506,80	24	Ejecutado o	1,00	6,84	RIIb	0	24	24	24	100%
C-4	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.460,50	26	Ejecutado o	1,00	7,51	RIIb	0	26	26	26	100%
C-5	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.664,00	24	Ejecutado o	1,00	6,55	RIIb	0	24	24	24	100%
C-6	P.P. LA BOTIJA	Urbano	4.462,65	29	Ejecutado o	1,00	6,50	RIIb	0	29	29	29	100%
C-7	P.P. LA BOTIJA	Urbano	3.557,20	30	Ejecutado o parcialmente	1,00	8,43	RIIb	0	30	30	30	100%
C-8a	P.P. LA BOTIJA	Urbano	1.750,60	12	Ejecutado o parcialmente	1,50	6,85	RIIa1	0	12	12	10	83%
C-8b	P.P. LA BOTIJA	Urbano	1.750,60	15	Ejecutado o	1,00	8,57	RIIb	0	15	15	15	100%
C-9	P.P. LA BOTIJA	Urbano	1.924,75	18	Ejecutado o	1,00	9,35	RIIb	0	18	18	18	100%
C-10	P.P. LA BOTIJA	Urbano	2.750,65	14	Ejecutado o	1,00	5,09	RIIb	0	14	14	14	100%
C-11	P.P. LA BOTIJA	Urbano	2.408,40	14	Ejecutado o parcialmente	1,00	5,81	RIIb	0	14	14	14	100%





ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	FASE DE EJECUCIÓN	EDIF. UNITARIA (m2t/m2s)	DENSIDAD Viv/Ha	ORDENANZA	Nº VIVIENDAS			EJECUTADAS	% EJECUTADO
									Protegidas	Libres	TOTALES		
SUNC-2	SUNC-2	Urbano	91.294,00	414	Ejecutado parcialmente	0,6732	45,35	RIV - RII - RIII	168	246	414	118	29%
SUNC-3	SUNC-3	Urbano	37.247,00	175	Ejecutado parcialmente	0,7455	46,98	RIV - RII	69	106	175	65	37%
SUNC-4	SUNC-4	Urbano	38.202,00	172	Ejecutado parcialmente	0,5000	45,00	RII	54	118	172	11	6%
SUNC-5	SUNC-5	Urbano	15.518,00	70	Ejecutado parcialmente	0,5500	45,00	A DESARROLLAR P.P.	24	46	70	12	17%
SUNC-6	SUNC-6	Urbano	64.892,00	85	Sin ejecutar	0,6000	13,00	R-IV	31	54	85	0	0%

Fuente: PGOU de Las Cabezas de San Juan

En resumen para el suelo urbano no consolidado:

Total superficie prevista 393.379,32 m²

Total viviendas previstas 2.132 viviendas

De estas viviendas, se prevén 346 protegidas (16.22 %) y 1.786 libres (83,78 %)

Total viviendas ejecutadas 511 viviendas (todas libres)

Total viviendas disponibles 1.621 viviendas (346 protegidas y 1.073 libres)

Total de viviendas susceptibles de protección 508 viviendas

Es decir, de los datos se deduce que del 100 % (2.132) de las viviendas previstas por el planeamiento, un 24 % (511) se han ejecutado ya y un 76 % (1.621) se encuentran disponibles para su ejecución. De todas ellas, no se ha ejecutado ninguna vivienda protegida, aunque hay previstas 346 viviendas de este tipo y otras 202 viviendas potenciales que pueden ser susceptibles de protección.





SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	FASE DE EJECUCIÓN	EDIF. UNITARIA (m2t/m2s)	DENSIDAD Viv/Ha	ORDENANZA	Nº VIVIENDAS			EJECUTADAS	% EJECUTADO
									Protegidas	Libres	TOTALES		
SUBS -R1	SUBS -R1	Urbanizable	85.028,00	394	Sin ejecutar	0,5300	46,30	A DESARROLLAR	133	261	394	0	0%
SUBS -R2	SUBS -R2	Urbanizable	196.000,00	490	Sin ejecutar	0,4000	25,00	A DESARROLLAR	178	312	490	0	0%

En resumen para el suelo urbanizable sectorizado:

Total superficie prevista **281.028,00 m²**

Total viviendas previstas **884 viviendas**
De estas viviendas, se prevén 311 protegidas (35,18 %) y 573 libres (64,82 %)

Total viviendas ejecutadas **0 viviendas**

Total viviendas disponibles **884 viviendas (311 protegidas y 573 libres)**

Total de viviendas susceptibles de protección:

Además de las 311 viviendas protegidas que prevé el planeamiento, de las cesiones de aprovechamiento, se estima que el número máximo de viviendas que podrían ser susceptible de ser protegidas serían las siguientes:

SUBS R-1.-

Total 10 % cesiones: **3.774 m²**

En el caso de que todas fuesen protegidas, serían 3.774 m² / 94 m²/viv. = 40 viviendas.

En el caso de que fuesen protegidas y libres, serían 3.774 m² / 125,80 m² / viv = 30 viviendas

SUBS R-2.-

Total 10 % cesiones: **7.785 m²**

En el caso de que todas fuesen protegidas, serían 7.785 m² / 113 m²/viv. = 68 viviendas.

En el caso de que fuesen protegidas y libres, serían 7.785 m² / 160 m² / viv = 48 viviendas





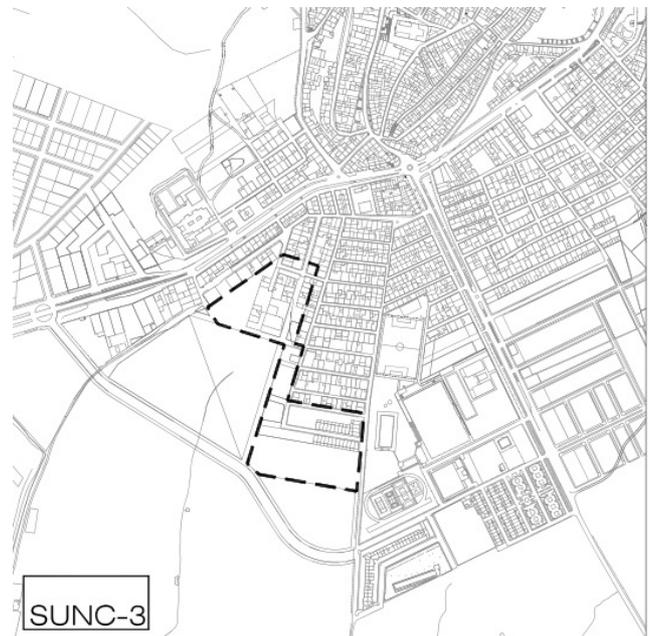
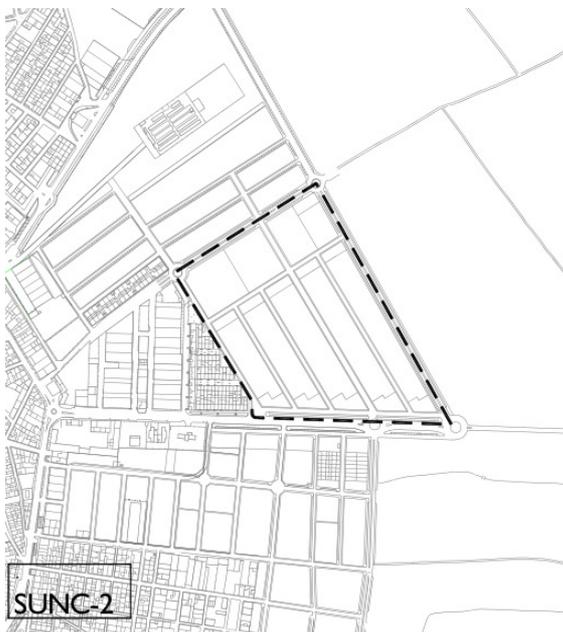
3.6.1. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

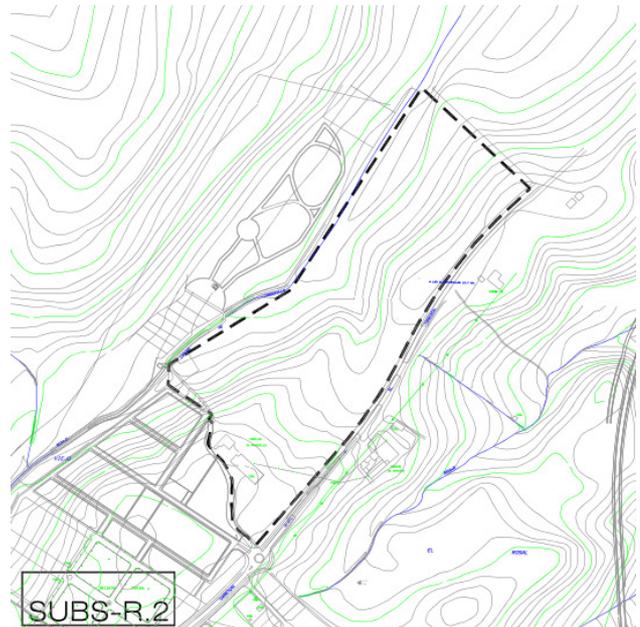
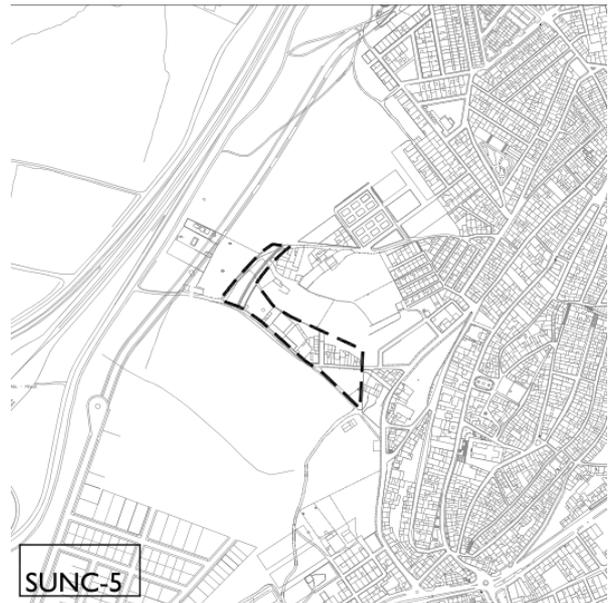
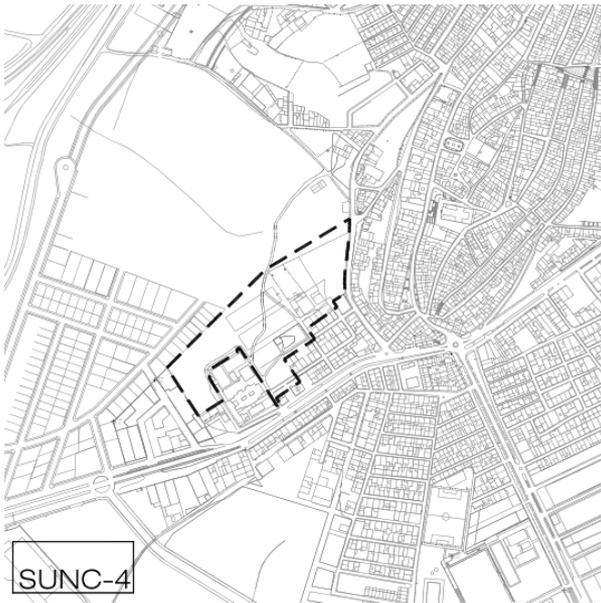
El 10% de aprovechamiento lucrativo de las actuaciones urbanísticas, que corresponde al Ayuntamiento, por la normativa de aplicación, se recibirá como cesión gratuita y obligatoria para el destino previsto por el planeamiento, y que podría destinarse, en su totalidad, a la realización de viviendas protegidas u otros regímenes de interés público. Tanto en las actuaciones en suelo urbano no consolidado como las previstas para el suelo urbanizable, se cederá un 10% del suelo al Ayuntamiento a través de un Proyecto de Reparcelación, de forma gratuita, libre de cargas y urbanizado.

3.6.2. RESERVAS DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA

De la información extraída de las estadísticas publicadas por la Consejería de Fomento y Vivienda (Calificaciones Provisionales de Vivienda Protegida), la última calificación de Vivienda Protegida en Las Cabezas de san Juan es de 2009.

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación específica de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para viviendas protegidas. En el municipio de Las Cabezas de San Juan se ha hecho uso de dicha posibilidad, de manera que la reserva de suelo destinado a VPP según el PGOU es la siguiente.







Reserva de vivienda protegida en Suelo Urbano No Consolidado:

SUNC-2	168 viviendas sobre 414 (40,58 %)
SUNC-3	69 viviendas sobre 175 (39,53 %)
SUNC-4	54 viviendas sobre 172 (31,40 %)
SUNC-5	24 viviendas sobre 70 (34,29 %)
SUNC-6	31 viviendas sobre 85 (36,47 %)

Reserva de vivienda protegida en Suelo Urbanizable Sectorizado:

SUBS-R1	133 viviendas sobre 394 (33,76 %)
SUBS-R2	178 viviendas sobre 490 (36,32 %)

- Coeficiente de ponderación del uso de vivienda protegida

El coeficiente de ponderación atribuido por el Plan General aprobado inicialmente al uso pormenorizado de Vivienda Protegida se determina a partir del uso global o característico que tiene asignado el sector.

Para los sectores donde el característico es el Uso residencial, el coeficiente de ponderación atribuido es de 0,85.

Para el desarrollo de los suelos pendiente de ordenación detallada, de cara a compensar de forma más equilibrada la repercusión del coste y mantenimiento de infraestructuras y urbanización, se podrá aplicar el artículo 61.5 de Ley 7/2002 que prevé que el instrumento de ordenación detallada, podrá concretar con nuevos coeficientes la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, así como las diferencias de situación características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

- Cuantificación de las reservas de suelo para vivienda protegida

El PGOU de Las Cabezas de San Juan establece una reserva de suelo para el uso de Vivienda Protegida que, en muchos casos, supera el 30 % de la edificabilidad que en cada ámbito se destine al uso pormenorizado de vivienda.

En los cuadros siguientes se muestran las vacantes de suelo para la vivienda protegida y libre, así como los suelos susceptibles de protección.





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

MANZANA	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	FASE DE EJECUCIÓN	EDIF. UNITARIA (m2/m2s)	DENSIDAD Viv/Ha	ORDENANZA	Nº VIVIENDAS			EJECUTADAS	% EJECUTADO	QUEDAN POR EJECUTAR			% PENDIENTE DE EJECUTAR	SUSCEPTIBLES DE PROTECCIÓN	
									Protegidas	Libres	TOTAL ES			Protegidas	Libres	TOTAL ES		POSIBLE ?	CANTIDAD
A-1	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	360,40	4	Sin Ejecutar	2,50	11,10	RIII	0	4	4	0	0%	4	0	4	100%	SI	4
A-2	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	594,30	8	Sin Ejecutar	2,50	13,46	RIII	0	8	8	0	0%	8	0	8	100%	SI	8
A-3	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.214,70	22	Sin Ejecutar	2,50	18,11	RIII	0	22	22	0	0%	22	0	22	100%	SI	22
A-4	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.214,70	22	Sin Ejecutar	2,50	18,11	RIII	0	22	22	0	0%	22	0	22	100%	SI	22
A-5	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.043,30	11	Sin Ejecutar	2,50	10,54	RIII	0	11	11	0	0%	0	11	11	100%	SI	11
A-6	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.183,10	13	Sin Ejecutar	2,50	10,99	RIII	0	13	13	0	0%	0	13	13	100%	SI	13
A-7	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	972,55	11	Sin Ejecutar	2,50	11,31	RIII	0	11	11	0	0%	0	11	11	100%	SI	11
B-1	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	1.678,00	18	Sin Ejecutar	1,378489	10,73	RIIa	0	18	18	0	0%	18	0	18	100%	SI	18
B-2	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	3.324,15	36	Sin Ejecutar	1,378489	10,83	RIIa	0	36	36	0	0%	36	0	36	100%	SI	36
B-3	P.P. LA BOTIJA	Urbanizable transitorio	943,60	9	Sin Ejecutar	1,378489	9,54	RIIa	0	9	9	0	0%	9	0	9	100%	SI	9





B-4	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	1.834,55	18	Sin Ejecutar	1,3784 89	9,81	Rlla	0	18	18	0	0%	18	0	18	100%	SI	18
B-5	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	917,25	10	Sin Ejecutar	1,3784 89	10,90	Rlla	0	10	10	0	0%	10	0	10	100%	SI	10
B-6	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	943,60	9	Sin Ejecutar	1,3784 89	9,54	Rlla	0	9	9	0	0%	9	0	9	100%	SI	9
B-7	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	1.834,55	18	Sin Ejecutar	1,3784 89	9,81	Rlla	0	18	18	0	0%	18	0	18	100%	SI	18
B-8	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	917,25	10	Sin Ejecutar	1,3784 89	10,90	Rlla	0	10	10	0	0%	10	0	10	100%	SI	10
B-9	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	1.641,70	18	Sin Ejecutar	1,3784 89	10,96	Rlla	0	18	18	0	0%	18	0	18	100%	SI	18
B-10	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	3.639,15	33	Sin Ejecutar	1,3784 89	9,07	Rlla	0	33	33	8	24%	0	25	25	76%	SI	33
B-11	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	3.648,10	34	Sin Ejecutar	1,3784 89	9,32	Rlla	0	34	34	0	0%	0	34	34	100%	SI	34
B-12	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	1.601,35	14	Sin Ejecutar	1,3784 89	8,74	Rlla	0	14	14	0	0%	0	14	14	100%	SI	14
B-13	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	1.601,35	14	Sin Ejecutar	1,3784 89	8,74	Rlla	0	14	14	0	0%	0	14	14	100%	SI	14
B-14	A P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	1.402,15	14	Sin Ejecutar	1,3784 89	9,98	Rlla	0	14	14	0	0%	0	14	14	100%	SI	14
B-15	A P.P. LA LA	Urbaniza ble	1.377,25	14	Sin Ejecutar	1,3784 89	10,17	Rlla	0	14	14	0	0%	0	14	14	100%	SI	14





	BOTIJ A	transitorio																	
B-16	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	3.293,40	31	Sin Ejecutar	1,378489	9,41	RIIa	0	31	31	0	0%	0	31	31	100%	SI	31
B-17	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	3.762,85	40	Sin Ejecutar	1,378489	10,63	RIIa	0	40	40	0	0%	0	40	40	100%	SI	40
B-18	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	2.881,55	30	Sin Ejecutar	1,378489	10,41	RIIa	0	30	30	0	0%	0	30	30	100%	SI	30
B-19	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	2.881,55	30	Sin Ejecutar	1,378489	10,41	RIIa	0	30	30	0	0%	0	30	30	100%	SI	30
B-20	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	2.892,75	31	Sin Ejecutar	1,378489	10,72	RIIa	0	31	31	0	0%	0	31	31	100%	SI	31
B-21	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	2.083,70	22	Sin Ejecutar	1,50	10,56	RIIa1	0	22	22	0	0%	0	22	22	100%	SI	22
B-22	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	2.083,70	22	Sin Ejecutar	1,50	10,56	RIIa1	0	22	22	0	0%	0	22	22	100%	SI	22
B-23	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	2.083,70	22	Sin Ejecutar	1,50	10,56	RIIa1	0	22	22	0	0%	0	22	22	100%	SI	22
B-24	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	2.016,70	20	Sin Ejecutar	1,50	9,92	RIIa1	0	20	20	0	0%	0	20	20	100%	SI	20
B-25	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	7.028,65	52	Sin Ejecutar	1,00	7,40	RIIb	0	52	52	0	0%	0	52	52	100%	SI	52
B-26	P.P. LA BOTIJ A	Urbanizable transitorio	4.759,50	31	Sin Ejecutar	1,00	6,51	RIIb	0	31	31	0	0%	0	31	31	100%	SI	31
B-27	P.P.	Urbaniza	1.949,87	18	Sin	1,3784	9,23	RIIa	0	18	18	0	0%	0	18	18	100%	SI	18





	LA BOTIJ A	ble transitorio			Ejecutar	89													
B-28	P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	860,55	9	Sin Ejecutar	1,3784 89	10,46	RIIa	0	9	9	0	0%	0	9	9	100%	SI	9
B-29	P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	2.125,65	19	Sin Ejecutar	1,3784 89	8,94	RIIa	0	19	19	1	5%	0	18	18	95%	SI	18
B-30	P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	1.949,10	20	Sin Ejecutar	1,3784 89	10,26	RIIa	0	20	20	0	0%	0	20	20	100%	SI	20
B-31a	P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	1.196,00	11	Sin Ejecutar	1,3784 89	9,20	RIIa	0	11	11	0	0%	0	11	11	100%	SI	11
B-31b	P.P. LA BOTIJ A	Urbaniza ble transitorio	858,55	8	Sin Ejecutar	1,75	9,32	RIIa2	0	8	8	0	0%	0	8	8	100%	SI	8
B-32	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	917,60	7	Sin Ejecutar	1,75	7,63	RIIa2	0	7	7	0	0%	0	7	7	100%	NO	0
B-33	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	640,30	6	Ejecutad o	1,75	9,37	RIIa2	0	6	6	0	0%	0	6	6	100%	NO	0
B-34	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	814,90	7	Ejecutad o	1,75	8,59	RIIa2	0	7	7	0	0%	0	7	7	100%	NO	0
B-35	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	3.982,30	21	Ejecutad o parcialme nte	1,50	5,27	RIIa1	0	21	21	15	71%	0	6	6	29%	NO	0
B-36	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	3.437,90	23	Ejecutad o parcialme nte	1,50	6,69	RIIa1	0	23	23	19	83%	0	4	4	17%	NO	0
B-37	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	5.360,10	24	Ejecutad o parcialme nte	1,50	4,48	RIIa1	0	24	24	7	29%	0	17	17	71%	NO	0





B-38	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	5.284,25	24	Ejecutad o parcialme nte	1,50	4,54	RIIa1	0	24	24	3	13%	0	21	21	88%	NO	0
B-39	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	2.181,90	18	Sin Ejecutar	1,00	8,25	RIIb	0	18	18	0	0%	0	18	18	100%	SI	18
B-40	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	3.624,60	30	Sin Ejecutar	1,00	8,28	RIIb	0	30	30	0	0%	0	30	30	100%	SI	30
B-41	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	373,65	2	Sin Ejecutar	1,3784 89	5,35	RIIa	0	2	2	0	0%	0	2	2	100%	NO	0
B-42	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	2.562,00	10	Sin Ejecutar	1,3784 89	3,90	RIIa	0	10	10	0	0%	0	10	10	100%	NO	0
B-43	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	410,05	2	Sin Ejecutar	1,3784 89	4,88	RIIa	0	2	2	0	0%	0	2	2	100%	NO	0
B-44	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	513,00	4	Sin Ejecutar	1,3784 89	7,80	RIIa	0	4	4	0	0%	0	4	4	100%	NO	0
B-45	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	1.230,25	8	Sin Ejecutar	1,3784 89	6,50	RIIa	0	8	8	0	0%	0	8	8	100%	NO	0
C-1	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	3.474,05	24	Ejecutad o	1,00	6,91	RIIb	0	24	24	24	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-2	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	3.588,50	24	Ejecutad o	1,00	6,69	RIIb	0	24	24	24	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-3	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	3.506,80	24	Ejecutad o	1,00	6,84	RIIb	0	24	24	24	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-4	P.P. LA BOTIJ	Urbano	3.460,50	26	Ejecutad o	1,00	7,51	RIIb	0	26	26	26	100 %	0	0	0	0%	NO	0





C-5	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	3.664,00	24	Ejecutad o	1,00	6,55	RIIb	0	24	24	24	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-6	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	4.462,65	29	Ejecutad o	1,00	6,50	RIIb	0	29	29	29	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-7	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	3.557,20	30	Ejecutad o parcialme nte	1,00	8,43	RIIb	0	30	30	30	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-8a	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	1.750,60	12	Ejecutad o parcialme nte	1,50	6,85	RIIa1	0	12	12	10	83%	0	2	2	17%	NO	0
C-8b	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	1.750,60	15	Ejecutad o	1,00	8,57	RIIb	0	15	15	15	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-9	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	1.924,75	18	Ejecutad o	1,00	9,35	RIIb	0	18	18	18	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-10	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	2.750,65	14	Ejecutad o	1,00	5,09	RIIb	0	14	14	14	100 %	0	0	0	0%	NO	0
C-11	P.P. LA BOTIJ A	Urbano	2.408,40	14	Ejecutad o parcialme nte	1,00	5,81	RIIb	0	14	14	14	100 %	0	0	0	0%	NO	0
		TOTALES	146.226,32	1.216				TOTALES	0	1.216	1.216	305		202	709	911			823





SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	FASE DE EJECUCIÓN	EDIF. UNITARIA (m2t/m2s)	DENSIDAD Viv/Ha	ORDENANZA	Nº VIVIENDAS			EJECUTADAS	% EJECUTADO	QUEDAN POR EJECUTAR			% PENDIENTE DE EJECUTAR	SUSCEPTIBLES DE PROTECCIÓN	
									Protegidas	Libres	TOTALES			Protegidas	Libres	TOTALES		POSIBLE?	CANTIDAD
SUNC-2	SUNC-2	Urbano	91.294,00	414	Ejecutado parcialmente	0,6732	45,35	RIV - RII - RIII	168	246	414	118	29%	168	128	296	71%	SI	168
SUNC-3	SUNC-3	Urbano	37.247,00	175	Ejecutado parcialmente	0,7455	46,98	RIV - RII	69	106	175	65	37%	69	41	110	63%	SI	69
SUNC-4	SUNC-4	Urbano	38.202,00	172	Ejecutado parcialmente	0,5000	45,00	RII	54	118	172	11	6%	54	107	161	94%	SI	54
SUNC-5	SUNC-5	Urbano	15.518,00	70	Ejecutado parcialmente	0,5500	45,00	A DESARROLLAR P.P.	24	46	70	12	17%	24	34	58	83%	SI	24
SUNC-6	SUNC-6	Urbano	64.892,00	85	Sin ejecutar	0,6000	13,00	R-IV	31	54	85	0	0%	31	54	85	100%	SI	31
		TOTALES	247.153,00	916				TOTALES	346	570	916	206		346	364	710			346

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ACTUACIONES URBANÍSTICAS	ÁMBITO	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)	Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS	FASE DE EJECUCIÓN	EDIF. UNITARIA (m2t/m2s)	DENSIDAD Viv/Ha	ORDENANZA	Nº VIVIENDAS			EJECUTADAS	% EJECUTADO	QUEDAN POR EJECUTAR			% PENDIENTE DE EJECUTAR	SUSCEPTIBLES DE PROTECCIÓN	
									Protegidas	Libres	TOTALES			Protegidas	Libres	TOTALES		POSIBLE?	CANTIDAD
SUBS-R1	SUBS-R1	Urbanizable	85.028,00	394	Sin ejecutar	0,5300	46,30	A DESARROLLAR	133	261	394	0	0%	133	261	394	100%	SI	133
SUBS-R2	SUBS-R2	Urbanizable	196.000,00	490	Sin ejecutar	0,4000	25,00	A DESARROLLAR	178	312	490	0	0%	178	312	490	100%	SI	178
		TOTALES	281.028,00	884				TOTALES	311	573	884	0		311	573	884			311





4. DESCRIPCIÓN DE LOS RECURSOS E INSTRUMENTOS MUNICIPALES AL SERVICIO DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

4.1. DESCRIPCIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

En este apartado se realiza una descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda, los recursos que integran el Patrimonio Municipal del Suelo y la relación de Solares y Edificaciones Ruinosas registrados.

4.1.1. PATRIMONIO MUNICIPAL DE VIVIENDAS

El patrimonio municipal de viviendas lo forman las componentes en la siguiente relación (vista en apartado anterior del documento).

EDIFICIOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL							
Ref Catastral	Via	Nombre Via	Num	Clas	Sup Suelo	Sup Const	POBL
1446301QB7014N0001SK	CL	AJOS	2	R-IV	237	154	Vetaherrado
1446302QB7014N0001ZK	CL	AJOS	4	R-IV	266	179	Vetaherrado
6889002QA6968N0001DO	CL	INDUSTRIA	2	R-IV	6822	908	Marismillas
7092102QA6979S0001WG	CL	GABRIEL Y GALAN	16	R-IV	560	209	Marismillas
7328001QB6072N0001EL	CL	JENOFONTE	2	R-IV	491	186	San Leandro
7328002QB6072N0001SL	CL	JENOFONTE	4	R-IV	496	183	San Leandro
7393702QA6979S0001UG	CL	RONDA ESTE	0	R-IV	459	51	Marismillas
7491904QB6979S0001GU	CL	RONDA NUEVA	2	R-IV	88	88	Marismillas
7491905QB6979S0001QU	CL	RONDA NUEVA	4	R-IV	85	86	Marismillas
7491906QB6979S0001PU	CL	RONDA NUEVA	6	R-IV	85	86	Marismillas
7491907QB6979S0001LU	CL	RONDA NUEVA	8	R-IV	88	88	Marismillas
7491908QB6979S0001TU	CL	RONDA NUEVA	10	R-IV	88	88	Marismillas
7491909QB6979S0001FU	CL	RONDA NUEVA	12	R-IV	85	86	Marismillas
7491910QB6979S0001LU	CL	RONDA NUEVA	14	R-IV	85	86	Marismillas
7491911QB6979S0001TU	CL	RONDA NUEVA	16	R-IV	88	88	Marismillas
7491912QB6979S0001FU	CL	RONDA NUEVA	18	R-IV	88	88	Marismillas
7491913QB6979S0001MU	CL	RONDA NUEVA	20	R-IV	85	86	Marismillas
7491914QB6979S0001OU	CL	RONDA NUEVA	22	R-IV	85	86	Marismillas
7491915QB6979S0001KU	CL	RONDA NUEVA	24	R-IV	88	88	Marismillas
7491916QB6979S0001RU	CL	RONDA NUEVA	26	R-IV	88	88	Marismillas
7491917QB6979S0001DU	CL	RONDA NUEVA	28	R-IV	85	86	Marismillas
7491918QB6979S0001XU	CL	RONDA NUEVA	30	R-IV	85	86	Marismillas
7491919QB6979S0001IU	CL	RONDA NUEVA	32	R-IV	88	88	Marismillas
7491920QB6979S0001DU	CL	RONDA NUEVA	34	R-IV	88	88	Marismillas
7491921QB6979S0001XU	CL	RONDA NUEVA	36	R-IV	85	86	Marismillas
7491922QB6979S0001IU	CL	RONDA NUEVA	38	R-IV	85	86	Marismillas
7491923QB6979S0001JU	CL	RONDA NUEVA	40	R-IV	88	88	Marismillas
7491924QB6979S0001EU	CL	RONDA NUEVA	42	R-IV	88	88	Marismillas
7491925QB6979S0001SU	CL	RONDA NUEVA	44	R-IV	85	86	Marismillas
7491926QB6979S0001ZU	CL	RONDA NUEVA	46	R-IV	85	86	Marismillas
7491927QB6979S0001UU	CL	RONDA NUEVA	48	R-IV	88	88	Marismillas
7491928QB6979S0001HU	CL	RONDA NUEVA	50	R-IV	88	88	Marismillas
7491929QB6979S0001WU	CL	RONDA NUEVA	52	R-IV	85	86	Marismillas
7491930QB6979S0001UU	CL	RONDA NUEVA	54	R-IV	85	86	Marismillas





7491931QB6979S0001HU	CL	RONDA NUEVA	56	R-IV	88	88	Marismillas
8272712TF3987S0001HJ	DE	PALMERAS	24	R-II-A	90	90	Las Cabezas
8575106TF3987S0001WJ	CL	MIRLO	26	R-I	20	17	Las Cabezas
TOTAL						4.413	

En resumen, el municipio dispone de 4.413 m² de superficie construida, correspondientes a un total de 37 parcelas.

Las condiciones urbanísticas de las parcelas varían según la ubicación de las mismas, por lo que la superficie potencialmente construida (ampliación, reforma, etc.) total es variable.

Suelos dotacionales aptos para la ubicación de alojamientos públicos

Para satisfacer las necesidades residenciales de los diferentes grupos de población de Las Cabezas de San Juan 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.

Alojamientos Protegidos de régimen especial

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

Alojamientos dotacionales de protección municipal

Se trata de alojamientos de uso residencial mayoritario, disponiendo de viviendas en régimen de alquiler de reducidas dimensiones, de las cuales un porcentaje serán destinadas a personas mayores y el resto a jóvenes que buscan su primera vivienda. Son alojamientos que combinan, además de las unidades habitacionales otros servicios como pueden ser comedor, bar/cafetería, equipamiento comercial o deportivo, asistencial y cultural. Las condiciones de ocupación de estas últimas estarán limitadas a un plazo temporal en el que las viviendas deberán quedar de nuevo libres para otros jóvenes de idéntica situación.

La estimación de alojamientos que son necesarios y la determinación de los equipamientos e infraestructuras que se reservan en el PMVS podrán ampliarse, en cualquier momento siempre que estos modelos cuenten con la aceptación social necesaria y tengan viabilidad económico-financiera.





4.2. RELACIÓN DE INMUEBLES INSCRITOS EN EL REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS Y PREVISIONES DE EDIFICACIÓN / REHABILITACIÓN

4.2.1. INFRAVIVIENDA

Si consideramos infraviviendas las edificaciones con uso residencial que no alcancen las condiciones mínimas de calidad que permitan a sus residentes habitar de manera segura, digna y adecuada a sus necesidades familiares, presentando, en su totalidad o en parte alguna de las siguientes carencias:

- Graves deficiencias en sus dotaciones sanitarias básicas, en las instalaciones de suministro de agua, gas, electricidad o saneamiento o en su iluminación y ventilación natural.
- Condiciones de la edificación por debajo de los requerimientos mínimos de seguridad estructural y constructiva.
- Hacinamiento de sus ocupantes.

Detección de infravivienda.

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

La detección e inspección de las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de habitabilidad se inicia de oficio o a instancia de cualquier interesado, a través de una instancia en el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan o por una denuncia en la policía municipal.

Una vez que se ha registrado la denuncia, desde el Área de Urbanismo del Ayuntamiento, se envía a un técnico municipal al inmueble a realizar una visita de inspección, en la que normalmente se ponen en contacto con el titular de la denuncia, que facilita el acceso a la vivienda.

Realizada la inspección, se emite un informe técnico a través del cual, el Ayuntamiento en el ejercicio de sus funciones, ordena la ejecución de las obras necesarias para conservar las viviendas en las condiciones necesarias para su uso efectivo legítimo y le comunica a la propiedad el plazo para su subsanación.

Cumplido el plazo de la notificación correspondiente, el técnico vuelve a visitar el inmueble para asegurarse de que todo se ha subsanado, y en su caso se emite el informe favorable con el que se cierra el expediente.

El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de estas medidas: ejecución subsidiaria a costa del obligado, imposición de multas coercitivas o la expropiación del inmueble, previa declaración del incumplimiento del deber de conservación.





4.2.2. CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN Y PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN

Las viviendas proyectadas y construidas después de 2006 sometidas al Código Técnico de la Edificación, tienen que contar con el Manual de Uso y Mantenimiento y unas Instrucciones Particulares.

La LOUA regula en su artículo 156 la inspección periódica de construcciones y edificaciones y establece que el instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, el Ayuntamiento puede delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ellas deban realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

Con la Inspección Técnica de Edificios (I.T.E.) se persigue facilitar el deber de conservación que corresponde a la propiedad de construcciones y edificaciones, introduce la obligación de efectuar una inspección periódica para determinar el estado de conservación y el deber de cumplimiento de la conservación impuesto por la normativa urbanística y de régimen de suelo.

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

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

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

No obstante, con la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 mediante Decreto 141/2016 de 2 de agosto, se espera que se aprueben las Órdenes que desarrollen las bases reguladoras para la concesión en régimen de concurrencia competitiva de subvenciones destinadas al fomento de la rehabilitación de los diversos programas que se regulen en la Comunidad Autónoma de Andalucía, y se efectuarán las convocatorias correspondientes para los diferentes ejercicios. Dichas órdenes tendrán por objeto financiar obras de rehabilitación que en el municipio de Las Cabezas de San Juan mayoritariamente se centran en rehabilitación de vivienda de tipología unifamiliar adosada.

Conservación y adecuación a la normativa técnica de la edificación.

El perfil tipo del habitante de Las Cabezas de San Juan parte de la compra de un solar o cesión del terreno por parte de algún familiar, construyéndose habitualmente viviendas de dos plantas. La exigencia por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de presentar proyecto de obra y proyecto de obra nueva para obtener las licencias oportunas se ha llevado a





cabo con rigurosidad. Por lo tanto, todas las obras construidas en este periodo cumplen con las normativas aplicables al nuevo inmueble.

Conservación.

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. No existe un registro de edificaciones ruinosas, no obstante, consta en el Ayuntamiento informes de los técnicos municipales y los consiguientes decretos de órdenes de ejecución ante situaciones de ruina detectadas.

NOTA: Al no existir Registro de Edificaciones ruinosas ha de llevarse a cabo una inspección visual por parte del técnico municipal, si bien, ésta aún no ha sido llevada a cabo.

4.2.3. IDENTIFICACIÓN DE UN ÁREA SUSCEPTIBLE DE REHABILITACIÓN INTEGRAL

Desde el Departamento de Urbanismo del Ayuntamiento se ha tratado de delimitar un ámbito, que se encuentra dentro del casco urbano y que es apto para favorecer la recuperación, la regeneración urbana, la eficiencia energética y el aislamiento térmico de sus viviendas, que se propone como Área de Rehabilitación.

Este ámbito del casco urbano, está compuesto por viviendas de más de 50 años de antigüedad, que no cumplen con la eficiencia energética, se encuentran en deterioro bien por abandono o por desconocimiento de sus ocupantes. Algunas cuestiones mejorables en el parque construido de vivienda como la accesibilidad, mejoras de accesos y regeneración de algunos barrios degradados serían aspectos a considerar.

El objeto de esta actuación está amparado plenamente en los objetivos de las Áreas de Rehabilitación Integral, ya que éstas son el instrumento para el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana en ámbitos urbanos donde se concentren procesos de segregación urbana y graves problemas de carácter habitacional que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social, cuando por sus especiales características, amplia dimensión y diversidad de la problemática aconsejen la intervención directa y coordinada de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan y la Administración Estatal.

Esta actuación, persigue la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.

4.2.4. REGISTRO MUNICIPAL DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

En el municipio de Las Cabezas de San Juan no existe un Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, pero consta en el Ayuntamiento informes de los técnicos municipales y los consiguientes decretos de órdenes de ejecución ante situaciones de ruina detectadas.





B. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

Tras el estudio de la población y sus necesidades en materia de vivienda, el parque de viviendas existente y su estado de conservación y los suelos, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

5. OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

1. 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.
2. Determinar la demanda de vivienda no satisfecha y/o el potencial de demanda, clasificándola por niveles de renta, y la capacidad de respuesta con las viviendas disponibles en el municipio.
3. Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler.
4. Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
5. 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.
6. Promover la cohesión social en materia de vivienda y evitar y prevenir los 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.
7. Impulsar las medidas suficientes para la rehabilitación, conservación y adecuación funcional y de ahorro energético de las viviendas y edificios, así como la eliminación de la infravivienda.
8. Determinar las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, en el caso de que sea necesario, cuantitativa y cualitativamente, y diseñar e implementar en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.





6. ESTRATEGIAS

Estrategias de acceso a la vivienda.

a) Estrategias en relación con el uso adecuado y cumplimiento de la función social de las viviendas

Se establece la definición estratégica de actuaciones favorecedoras de la utilización y la ocupación del parque de viviendas existente:

- En relación a las viviendas en construcción, se propone regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente, mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conduzcan a la creación de edificios que contribuyan a la renovación de los tejidos urbanos, a través de medidas tendentes a mejorar la eficiencia energética y a conseguir una ciudad más accesible.
- En relación a las viviendas procedentes del SAREB y rescate de Activos Inmobiliarios, de desahucios y stock de viviendas, se propone que se incorporen al parque público de vivienda, incluyendo la aplicación de las medidas de fomento y coercitivas que prevé la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda,
- En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, y contando con la financiación de éstos, podrían llevarse a cabo actuaciones acogidas a programas tales como:

Con respecto al alquiler:

- Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler (PIMA), cuyo objetivo es la gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su arrendamiento a unos precios adecuados y dirigido a las personas interesadas que están inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Programa de ayudas a personas inquilinas, el cual facilita el pago de hasta el 40% de la renta a familias con ingresos inferiores a 2,5 IPREM, priorizando a las familias desahuciadas y que se encuentren en riesgo de exclusión social o víctimas de violencia de género.
- Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número mínimo de viviendas en la misma localización cuyo alquiler se gestione de manera agrupada por Administraciones Públicas, organismos y demás entidades de derecho público, fundaciones y asociaciones de utilidad pública u organizaciones no gubernamentales y demás entidades privadas sin ánimo de lucro. Las entidades gestoras podrán acogerse a los incentivos previstos en el PIMA y asimismo las personas inquilinas podrán optar al Programa de ayudas a personas inquilinas.





Con respecto a la vivienda protegida:

- Posibilidad de calificar conforme al Plan, para familias con ingresos inferiores a 5,5 IPREM para precio limitado; 3,5 IPREM de régimen general y 2,5 IPREM de régimen especial.
- Alojamientos protegidos para supuestos de exclusión social.
- Duración de la calificación: 30 años.
- Módulo básico para precio de referencia: 758 €/m².
- Exención de devolución de ayudas en determinadas transmisiones de viviendas acogidas a anteriores planes o modificación del préstamo hipotecario.
- Posibilidad de que las viviendas no adjudicadas calificadas al amparo de planes anteriores, puedan adaptarse al presente Plan mediante diligencia en la calificación.
- Ayudas a adquirentes de vivienda protegida
- Ayudas a personas promotores de viviendas para el alquiler.
- En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, se plantea:
 - La elaboración de un inventario detallado de suelos destinados a viviendas protegidas vacantes en la ciudad. La actuación se desarrollaría mediante la realización de fichas individualizadas para cada suelo en los que se especifique al menos: ubicación y planimetría, usos pormenorizados, número de viviendas, edificabilidad máxima, disponibilidad, grado de transformación y titularidad.
 - Fomentar la modalidad de Cooperativa de Viviendas Protegidas, que nace del interés colectivo en resolver problemas comunes. Para ello, será necesaria la creación de un servicio específico de apoyo y asesoramiento para la organización y autogestión de los demandantes de viviendas protegidas interesados en esta opción.

b) Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas

Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas y, alojamientos temporales o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo municipal, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados.





Para ello se propone:

- Fomentar la vivienda de alquiler social, pues el 65% de los solicitantes que optan a una vivienda en alquiler poseen una renta mínima, inferior a una vez el IPREM. Por tanto, la modalidad prioritaria para atender esta demanda tendría que centrarse en programas de viviendas sociales con un alquiler bajo o subvencionado.
- Vivienda Protegida en alquiler para jóvenes. Más del 35% de los demandantes de vivienda protegida son menores de 35 años, según se desprende del análisis efectuado sobre este colectivo en la demanda, de manera que se deberían plantear otras fórmulas de alojamientos que resuelvan esta demanda, como son Viviendas en alquiler con opción a compra.

c) Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo

Sobre el Patrimonio Municipal de Suelo (PMS) y la gestión de suelo del PMVS se propone adoptar las siguientes determinaciones:

- El destino de las cesiones correspondientes al 10% de aprovechamiento lucrativo residencial que corresponden al Ayuntamiento en ejecución del planeamiento se deberán vincular a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. Una vez determinadas estas necesidades de reserva de VP y localizadas en los sectores que presenten una densidad, tipología y situación adecuada, los suelos sobrantes podrán destinarse a otros usos pormenorizados o monetizarse.
- La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado, se deberá poner al servicio de las actuaciones programadas por el PMVS.
- Actualización del inventario de Patrimonio Municipal de Suelo, en lo que se refiere a viviendas y parcelas residenciales así como la creación de un registro municipal de edificaciones ruinosas y solares.

Dentro de las estrategias relacionadas con el PMVS se consideran también necesarias las siguientes:

- Adquisición, ampliación y cesión del PMS para la puesta a disposición de los terrenos a los agentes públicos y privados que hayan de asumir la promoción de las viviendas protegidas.
- Monetización y venta de aquellos terrenos del PMS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas para su reinversión en otros programas de la política de vivienda y rehabilitación.
- Localización de zonas de intervención en la edificación, el uso del suelo y el mercado de vivienda definidos por la legislación urbanística y de vivienda.



d) Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos

En relación a estas estrategias, se prevén los siguientes cambios en el 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, y a la programación prevista, tal como sigue:

- Posibles ajustes sobre las viviendas de protección pública y dotacional en el planeamiento urbanístico en el planeamiento urbanístico, proponiendo su concreción (régimen de protección, venta o alquiler, localización, etc.) de cara a la revisión del PGOU.
- Promocionar o fomentar promociones de vivienda protegida en régimen especial (serán programas de pequeña envergadura dentro de zonas acomodadas) en virtud de la aplicación del art. 17.8 de la LOUA destinando un 40 % de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración se destinarán a grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.
- 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.
- Favorecer las condiciones de acceso al parque de viviendas facilitando la información y tramitación de ayudas al ciudadano. Para ello se plantean las siguientes medidas:
 - Impulso de las cooperativas, que contarán con los medios necesarios para mejorar la información y gestión de las mismas.
 - Mejora de la gestión del patrimonio municipal de viviendas, estableciendo como objetivos: mejora de convivencia vecinal, mejora del mantenimiento de los edificios, simplificación y agilización de la gestión administrativa, creación de un registro de ofertas de viviendas para permutas, etc.
- Gestión de la urbanización pública de los nuevos Sectores incorporados al Plan General en la que el Ayuntamiento, como agente urbanizador, garantiza el fin social de los suelos residenciales.

Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial deberán incluir actuaciones que van desde la escala urbana a la rehabilitación de edificios y viviendas, contemplado la mejora de su habitabilidad y de su eficiencia energética, así como de la calidad medioambiental y la sostenibilidad de las ciudades, primando, a su vez, el cuidado del entorno frente al crecimiento desmedido.

Especialmente se establecen los criterios que facilitan la gestión para el uso, conservación y





mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler.

Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

a) Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda del municipio y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones, realizamos las siguientes propuestas:

- Intensificar las inspecciones y acciones municipales.
- Implicar a los Servicios Sociales en la gestión del PMVS con el fin de que las soluciones que se aporten alcancen una adecuada eficacia social.
- Creación de un protocolo de actuación con intervención de los distintos agentes sociales afectados, así como a través de intervenciones transversales de las distintas áreas gestoras. Este protocolo de constituirse como cauce para la satisfacción de las necesidades prioritarias de la ciudadanía; debe ser utilizado como elemento integrador o de cohesión social.

b) Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial

Se prevé la inclusión de programas de actuaciones que incidan, de forma general, en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, y de su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo en el municipio.

c) Estrategias para la rehabilitación urbana sostenible

Se contempla, a través de instrumentos como las Áreas de Rehabilitación y de Reactivación Urbana, actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados y/o áreas productivas en desuso, nudos infraestructurales o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de las ciudades, dentro de parámetros ambientales sostenibles.

Se plantea también la recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad, a fin de regenerar aquellas zonas o barrios de la ciudad con mayor densidad de población y degradación producida por la carencia o el envejecimiento de las dotaciones.





Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía.

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

En relación al alcance y modalidades de la prestación de los servicios a los ciudadanos que faciliten la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas del Ayuntamiento, Junta de Andalucía y otras administraciones públicas en materia de vivienda, se plantea lo siguiente:

- 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, que las 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.

b) Estrategias en relación al apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y la rehabilitación

En relación al fomento del cumplimiento del deber de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, se realizan las siguientes acciones:

- Facilitar la información y el asesoramiento técnico y legal en materia de uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación a la ciudadanía.





C. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Las actuaciones a desarrollar se agrupan en vivienda y rehabilitación, desglosados en los siguientes programas que pretenden poner en marcha:

7. VIVIENDA

a) Acceso y uso eficiente del parque residencial existente

1. 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.
2. Programas para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas: intermediación y actuaciones de fomento dirigidas a las personas propietaria y ayudas a las inquilinas.
3. Programas para el fomento del alquiler social: captación de viviendas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social.
4. Actuaciones dirigidas a 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.
5. Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

b) Promoción de vivienda / alojamiento

1. Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler. Ubicación y determinación de las viviendas y de los alojamientos dotacionales para atender necesidades transitorias de habitación y realojos en general y los derivados de la eliminación de núcleos de infravivienda.
2. Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.
3. Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.
4. Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.
5. Establecimiento, en su caso, de las diferentes categorías de vivienda protegida, a contemplar en los instrumentos de planeamiento de desarrollo como reserva para VP, en los porcentajes de vivienda de cada categoría (Ley 1/2010, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, artículo 10.3).





6. Promocionar o fomentar promociones de vivienda protegida en régimen especial (serán programas de pequeña envergadura dentro de zonas acomodadas), en virtud de la aplicación del art. 17.8 de la LOUA destinando un 40 % de las viviendas que se prevean en los suelos donde se localice el diez por ciento de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración se destinarán a grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de viviendas protegidas.

c) Suelo

1. Planeamiento y gestión urbanística.

2. Patrimonio Municipal de Suelo. Destino y tipo de actuaciones a promover sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

3. Gestión de suelo.

4. Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

8. REHABILITACIÓN

a) Actuaciones para la eliminación de la infravivienda

Se establece el siguiente programa:

Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, fomentando 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.

b) Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial

Se establecen los siguientes programas:

1. Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, implementando actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

2. Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, proponiendo actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su eficiencia energética.





c) Mejora de la ciudad existente

Se establecen los siguientes programas:

1. Programas 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.
2. 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.
3. 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.

9. OTRAS ACTUACIONES PARA GARANTIZAR EL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA:

Se procederá a la implantación de servicios de información y asistencia a la ciudadanía en materia de vivienda que se centralizarán en la Oficina Municipal de la Vivienda, la cual tendrá las siguientes funciones:

- a) Facilitar al ciudadano la información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas en materia de vivienda de la administración local, autonómica u otras administraciones con competencia en materia de vivienda. Además, se creará un Portal online, un Tablón de Noticias y un Buzón del Ciudadano, para recoger sus sugerencias, observaciones y/o propuestas. Se fomentará la participación ciudadana impulsando consultas, cuestionarios específicos y encuestas de interés general.
- b) Asesoramiento e intermediación gratuita entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.
- c) Prevención y asistencia personalizada, integral y gratuita 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, les sitúa en riesgo de exclusión residencial y social.
- d) Información a la ciudadanía que favorezca las labores de conservación, mantenimiento y rehabilitación de las viviendas, establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, facilitando la también asesoramiento técnico y legal en la materia.





e) Se dará información personalizada a cada sector que lo demande, tanto los sectores profesionales, como promotores, constructores y/o técnicos, así como los propios demandantes de viviendas.

b) Fichas de las actuaciones previstas

Para las actuaciones previstas se elabora una ficha con el contenido siguiente: Descripción; Programación temporal; Viviendas a las que afecta; Evaluación económica financiera; Gestión y evaluación; Observaciones; etc.

Se establece su coordinación con la ficha anexa del Programa de actuación.

10. VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS.

El Plan establece su vigencia y revisión cada 5 años como mínimo (art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda). El PMVS fija la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración, siendo conveniente su revisión anual, en caso de necesidad.

Seguidamente se establecen dos cuadros, con los años en los que se programarán las actuaciones y los resultados de acceso a la vivienda que el plan posibilita por año.





FICHA PARA NUEVAS ACTUACIONES	
Descripción:	
Objetivos:	
Responsables:	
Audiencia objetivo:	
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	
Recursos y materiales:	
Canales de comunicación:	
Observaciones:	

CÓDIGO	ACCIONES	INDICADORES	FECHA INICIO	FECHA FIN





10.1. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PMVS.

El vigente Plan Municipal de Vivienda y Suelo será revisado y actualizado con los medios técnicos y humanos de los que dispone el Excmo. Ayto. de Las Cabezas de San Juan a través de la Oficina Municipal de la Defensa de la Vivienda y los Servicios de Inspección y Disciplina Urbanística propios.

10.2. ACCIONES DE COMUNICACIÓN Y DIFUSIÓN DEL PMVS.

Presentación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. La campaña contará con el apoyo y las herramientas adecuadas para dar visibilidad de dichas acciones a través de la web municipal, notas de prensa, medios de comunicación (TV, radio, etc.) y redes sociales. Se realizarán reuniones de presentación, información y debate del Plan con Asociaciones y Colectivos relevantes para su implementación.

Los costes de dicha campaña de publicidad serán sufragados mediante recursos propios.

10.3. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión del Plan Municipal de vivienda y suelo de Las Cabezas de San Juan se gestionará por parte de la Delegación de Urbanismo del Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan, contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Para la gestión del Plan, el espacio temporal con el que se desarrollará el PMVS de Las Cabezas de San Juan será de 5 años, si bien teniendo en cuenta el dinamismo del mercado residencial y la incidencia de los posibles cambios en el marco normativo general y en la planificación de las políticas de vivienda de las administraciones estatal y autonómica a través de sus correspondientes planes, anualmente el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan realizará una evaluación de este PMVS a fin de certificar el grado de cumplimiento y en su caso ajustarlo a sus nuevas circunstancias demandadas y oportunidades.

Asimismo, además, se deberán evaluar las siguientes acciones durante la vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo:

- Redacción, tramitación y aplicación del PGOU, donde se indicarán las correspondientes determinaciones urbanísticas en materia de vivienda de forma coordinada con propuestas del presente documento.
- Modificación de la Ordenanza Municipal de Registro de Demandantes.
- Modificaciones de las Ordenanzas Fiscales pertinentes, entre ellas las exenciones y bonificaciones que corresponden en su caso.





También deberán programarse de manera periódica (mínimo anual):

- Mesas de trabajo con los diferentes profesionales del sector que tengan vinculación con nuestro municipio.
- Mesas de trabajo con representantes del sector bancario.
- Mesas de trabajo con representantes del sector de la construcción.
- Coordinación interadministrativa con los técnicos municipales, responsables de área y delegados de Igualdad y Servicios Sociales, Juventud, Desarrollo Económico, Economía y Hacienda, Participación Ciudadana, etc.

Indicadores.

Para la gestión efectiva de lo programado, una evaluación razonable de las actuaciones y, si fuera necesaria, la reprogramación correspondiente, se prevén **indicadores** acordes con los objetivos perseguidos por cada actuación o programa. Son indicadores de gestión a nivel temporal, indicadores de resultado o de impacto del nivel de desempeño de los objetivos.

Estos indicadores figuran además en cada ficha del programa de actuación junto a una descripción somera del objetivo perseguido por la actuación. Se definen dos tipos de indicadores:

Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).

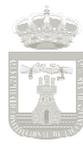
APARTADO	SUBAPARTADO	ACTUACIÓN O PROGRAMA	INDICADORES DE GESTIÓN
VIVIENDA	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	Actuación relacionada con la defensa de la vivienda para evitar la pérdida de la misma	Identificación de personas afectadas por procedimientos que conlleven pérdida de la vivienda
		Programa para la puesta en el mercado de las viviendas deshabitadas	Identificación de las viviendas vacías que reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar
		Programas para el fomento del alquiler social	Nº de viviendas captadas para ofrecerlas a personas en riesgo de exclusión social





		Actuaciones de gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado	
		Promoción de viviendas/alojamientos públicos para el alquiler	
	PROMOCIÓN DE VIVIENDA / ALOJAMIENTO	Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción	
		Definición del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento municipal	
		Definición de los procedimientos de adjudicación de viviendas	
		Definición de las diferentes categorías de vivienda protegida a contemplar en planeamiento de desarrollo	
		Planeamiento y gestión urbanística	
		SUELO	Patrimonio municipal de Suelo
	Gestión de suelo		
	Reserva de suelo para vivienda protegida		
Programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infravivienda			
REHABILITACIÓN	Actuaciones para la eliminación de la infravivienda	Programas de fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas	
	Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial	Programas de fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas	
		Programas de rehabilitación integral y reactivación urbana	





		en ámbitos de segregación urbana y de problemas de carácter habitacional que afectan a sectores en riesgo de exclusión social	
REHABILITACIÓN	Mejora de la ciudad existente	Proyectos para la reactivación de las potencialidades y oportunidades de mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales.	
		Programas que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión urbana del espacio público hacia un modelo más sostenible, reactivación social y económica.	

Indicadores de resultado o impacto, que evalúan el nivel de desempeño de los objetivos establecidos.

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > Viviendas vacías efectivamente ocupadas para atender la necesidad de vivienda de una unidad familiar.
- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituidas.
- Programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio > nº de viviendas de inserción social implementadas.
- Programa para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial > nº de personas procedentes de desahucios realojadas.





11. CONCLUSIONES

Del análisis efectuado se pueden establecer las siguientes conclusiones:

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la **capacidad teórica máxima de viviendas** para los suelos residenciales es de 2.132 viviendas estimadas en el suelo urbano no consolidado y 884 en suelo urbanizable sectorizado.

En base a la ratio 2,63 hab/viv actual (16.510 habitantes/6.270 viv.), la capacidad habitacional vacante que tienen los distintos suelos residenciales es de 7.932 habitantes. El suelo disponible a corto-medio plazo permitiría la promoción de 882 viviendas. Estos valores se estiman suficientes para cubrir la demanda detectada.

De todas ellas, el planeamiento prevé 346 viviendas protegidas en suelo urbano no consolidado y 311 en suelo urbanizable sectorizado, sumando un total de 657 viviendas protegidas.

Además de lo que se prevé en el planeamiento, existe el suelo perteneciente al Patrimonio Municipal de Suelo y Suelos de titularidad municipal, que podrían incrementar este parque de viviendas en una superficie aproximada de 143.331,41 m² (aprox. 1.350 viviendas). Si restamos las 270 viviendas del PMS, se prevén aprox. 1.080 viviendas.

La tipología predominante en el municipio es la de vivienda unifamiliar y la superficie media de las viviendas, es superior a la necesaria para cubrir las demandas del PMVS.

La distribución de viviendas y la temporalización prevista sería la siguiente:

RECURSOS DISPONIBLES

ORIGEN	Nº VIVIENDAS POTENCIALES PENDIENTES DE EJECUTAR
Patrimonio Municipal de Suelo (Suelo Urbano)	270
Suelo Público de Titularidad Municipal (Suelo Urbano)	1.080*
Suelo Privado reservado para VPP (SUNC)	238
Suelo Privado Libre (SUNC y P.P. La Botija)	942
Suelo Privado reservado para VPP (SUBS)	311
Suelo Privado Libre (SUBS)	573
TOTAL	3.414

* Aproximado por ratio de superficie





ZONA	SUPERFICIE PREVISTA PARA EQUIPAMIENTO SOCIAL/COMERCIAL (SIPS) POR PLANEAMIENTO (m ²)
SUELO URBANO	9.069
SUNC-2	750
SUNC-3	1.908
SUNC-4	300
SUNC-5	150
SUNC-6	950
SUBS-R1	1.600
SUBS-R2	2.665
TOTAL	17.392

Con estos datos, se puede establecer que existe, potencialmente, recursos para cubrir las necesidades del municipio en cuanto a vivienda y alojamiento se refiere.

En cuanto a la temporalización, se puede establecer la siguiente organización:

- A CORTO - MEDIO PLAZO

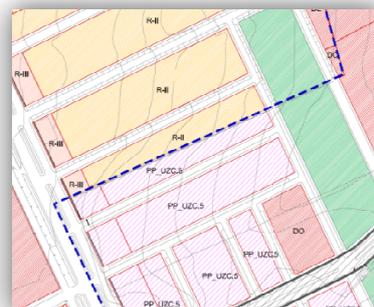
En lo referente a la promoción de nuevas viviendas a corto - medio plazo, los recursos existentes serían los que figuran en el PMS (Patrimonio Municipal de Suelo), Suelo de Titularidad Municipal y Suelo Privado de las áreas delimitadas como SUNC. Ello sumaría un total de 2.530 viviendas potenciales aprox.

Si no tenemos en cuenta las integradas en el Suelo de Titularidad Municipal por estar ubicadas, la mayoría de ellas, en núcleos diseminados de poca proyección de población (poblados de colonización), tendríamos un total de 1.450 viviendas, de las cuales, 508 viviendas estarían destinadas obligatoriamente a viviendas protegidas y el resto (942) podrían ser libres.

Las zonas que, potencialmente, se podrían desarrollar a corto - medio plazo serían las siguientes:

DESTINADAS A VPP PÚBLICAS (total 91 parcelas, 131 viviendas)

- 15 parcelas ubicadas en calle Fernanda y Bernarda, que supondrían 23 viviendas, computando la cabecera con 9 viviendas por parcela por ser R-III

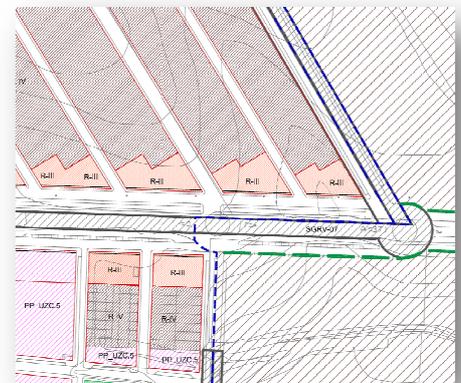
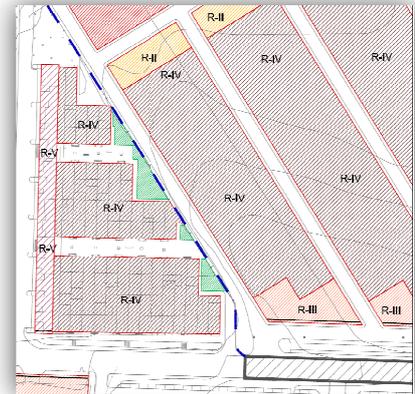
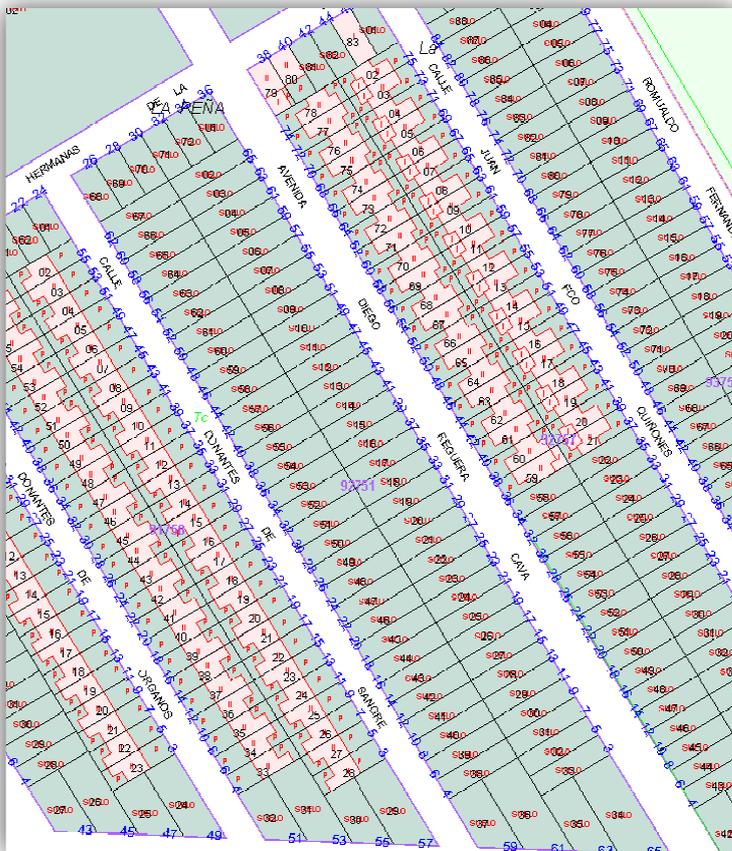




- 21 parcelas ubicadas en calles Santa Ana, San Lucas y San Isidro Labrador



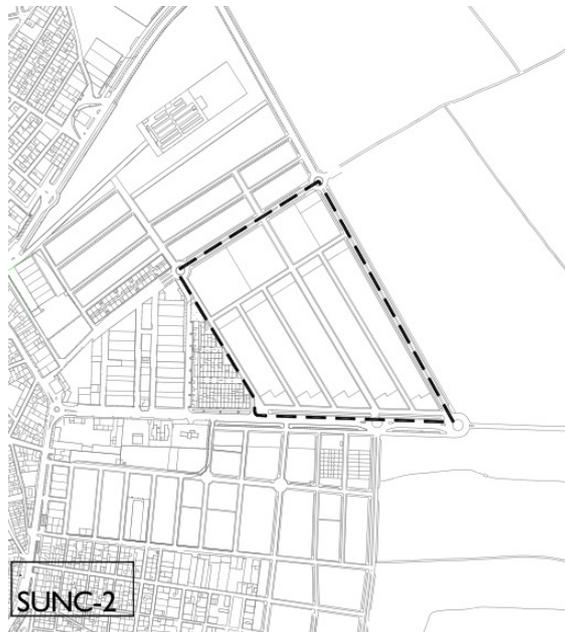
- 55 parcelas ubicadas en calle Donantes de Sangre, Avda. Dr. Fleming y Diego Reguera Cava, que suponen 87 viviendas, computando las cabeceras con 9 viviendas por parcela por ser R-III



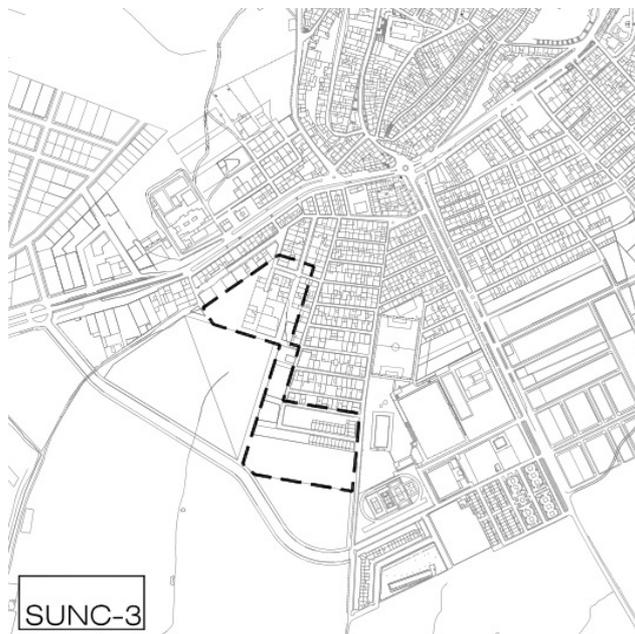


DESTINADAS A VPP PRIVADAS (total 238 viviendas)

- 81 viviendas potenciales según planeamiento en SUNC-2

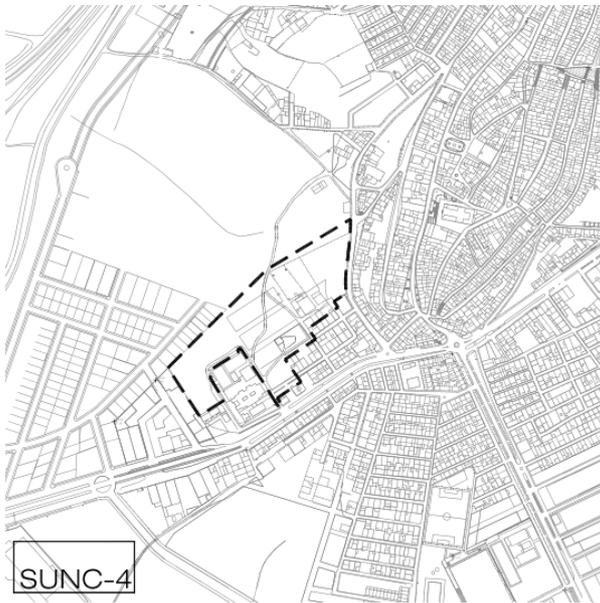


- 48 viviendas potenciales según planeamiento en SUNC-3

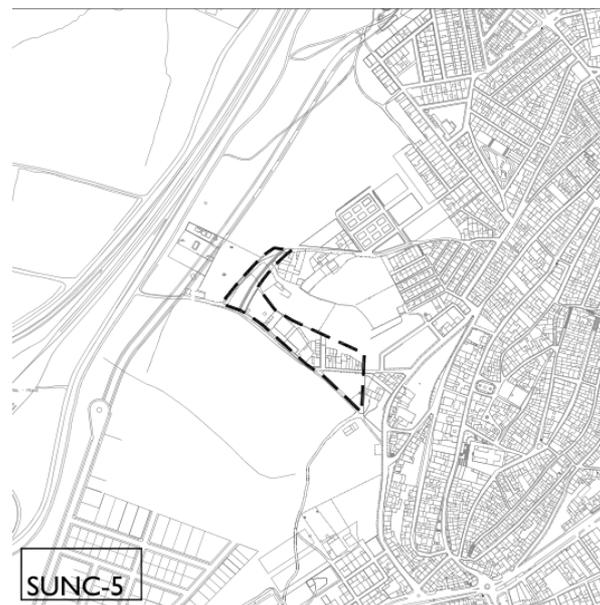




- 54 viviendas potenciales según planeamiento en SUNC-4



- 24 viviendas potenciales según planeamiento en SUNC-5





- 31 viviendas potenciales según planeamiento en SUNC-6 (Marismillas)

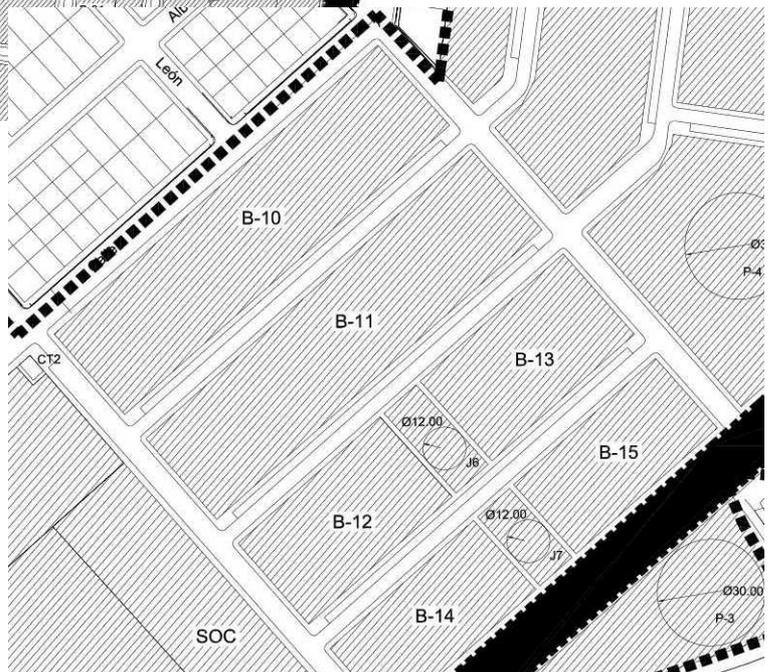
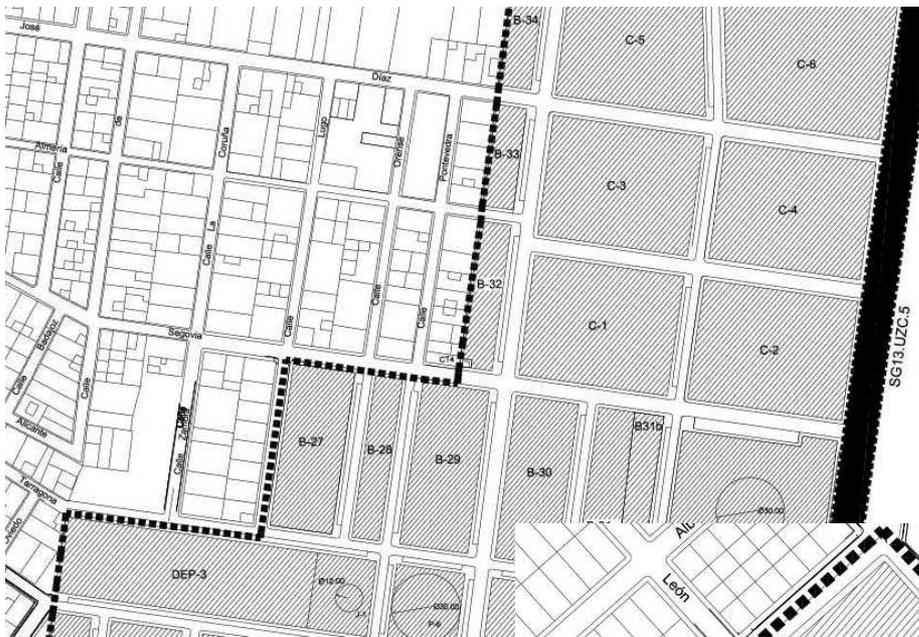
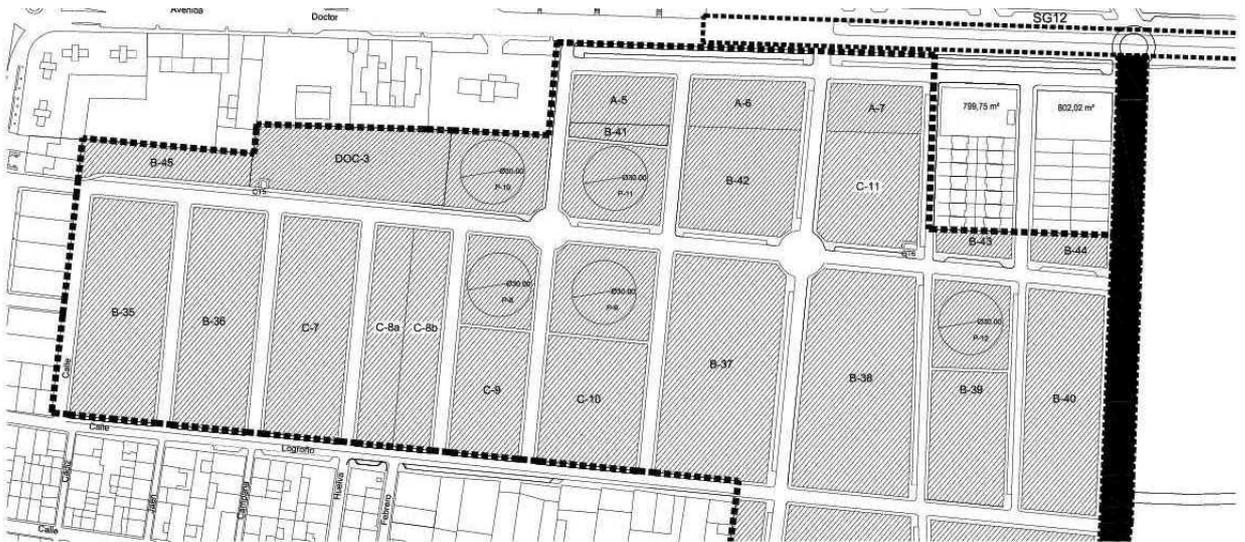


DESTINADAS A VIVIENDAS LIBRES PRIVADAS

Sería un total de 481 viviendas repartidas entre los SUNC y el P.P. La Botija.

SUNC-2	128
SUNC-3	41
SUNC-4	107
SUNC-5	34
SUNC-6	54
P.P. La Botija	
(sólo manzanas urbanizadas)	
A-5.-	11
A-6.-	13
A-7.-	11
B-45.-	8
B-35.-	6
B-36.-	4
B-37.-	17
B-38.-	21
B-42.-	10
B-43.-	2
B-44.-	4
B-32.-	7
C-8a.-	2
B-10.-	5







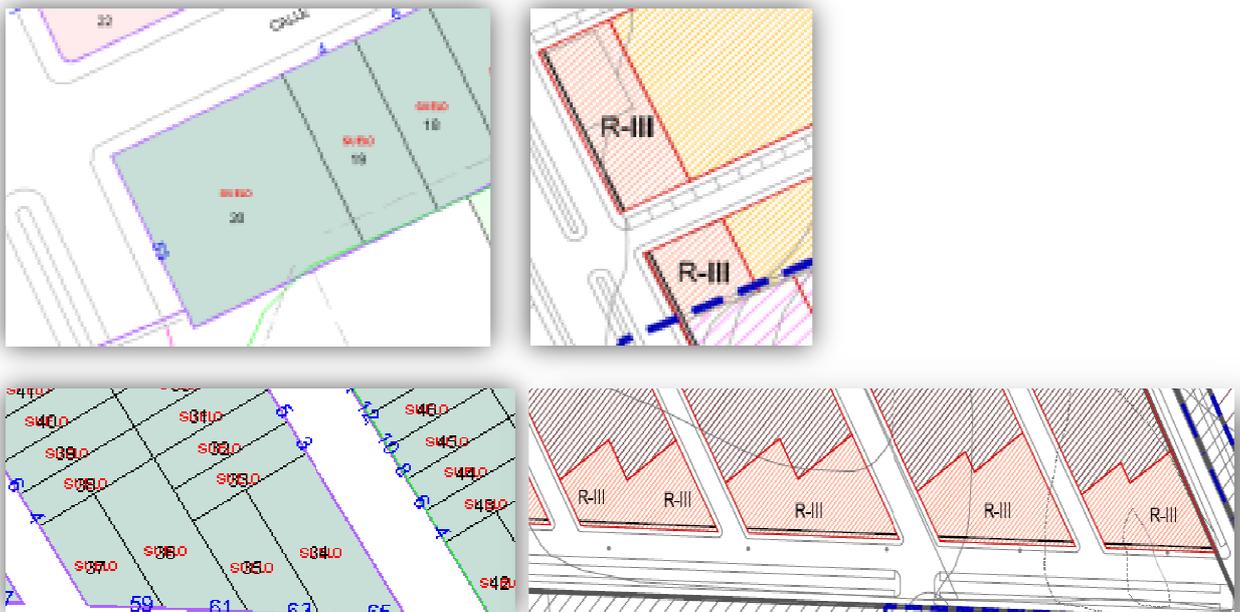
Además de ello, en cuanto a alojamiento temporal - alquiler se refiere, también se podría integrar la demanda dentro de estos recursos disponibles. Dentro del Patrimonio Municipal de Suelo existen 230 viviendas potenciales, de las cuales, 45 de ellas están previstas integrarse en edificios plurifamiliares.

Este tipo de edificaciones serían las idóneas para albergar las plazas previstas para alojamientos temporales - alquiler debido al menor coste de ejecución por unidad, ya que dispondrían de elementos comunes.

Se trataría de un total de 45 viviendas que se ubicarían en zonas afectadas por la ordenanza urbanística R-III.

Ya están computadas en las 91 viviendas públicas mencionadas con anterioridad y se corresponderían con:

- una parcela ubicada en la Avenida Miguel Hernández (nº 53).
- 4 parcelas ubicadas en la Avenida Dr. Fleming (nº 67, 69, 71 y 73).



Esta previsión se considera suficiente para la demanda proyectada para este tipo de alojamiento. En caso de existir un incremento notable en la demanda de alojamiento temporal, otro de los recursos disponibles por el municipio sería el desarrollo de los equipamientos (SIPS) previstos en el SUNC y Suelo Urbano. En este caso, se trataría de 13.127 m² que el planeamiento prevé para este tipo de equipamiento.





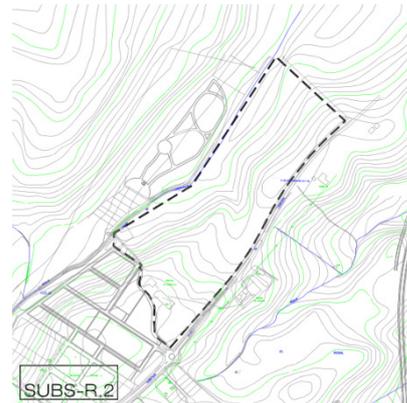
En resumen, a **CORTO - MEDIO PLAZO**, disponemos de:

DESTINO	Nº VIVIENDAS
DESTINADAS A VPP PÚBLICAS	131 (45 alojamiento temporal - alquiler)
DESTINADAS A VPP PRIVADAS	270
DESTINADAS A VIVIENDAS LIBRES PRIVADAS	481
TOTAL	882

- A LARGO PLAZO

En lo referente a la promoción de nuevas viviendas a largo plazo, los recursos existentes serían los que figuran en el SUBS, las viviendas no contempladas en el SUNC a corto - medio plazo y 139 parcelas pertenecientes al PMS que no se encuentran parceladas ni urbanizadas aún. Ello sumaría un total de 1.484 viviendas potenciales.

Habría que tener en cuenta que la distribución de viviendas protegidas públicas - privadas se vería alterada por la necesaria cesión de aprovechamiento al Patrimonio Municipal de Suelo.



En resumen, a **LARGO PLAZO**, disponemos de:

DESTINO	Nº VIVIENDAS
DESTINADAS A VPP PÚBLICAS	139
DESTINADAS A VPP PRIVADAS	311
DESTINADAS A VIVIENDAS LIBRES PRIVADAS	1.034
TOTAL	1.484

En Las Cabezas de San Juan, a 20 de Julio de 2017.

Fdo.: Manuel Salvador García Ocaña
-Abogado Col.11.743-





12. ANEXO I.

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN.

Las actuaciones previstas en el PMVS del municipio de Las Cabezas de San Juan (Sevilla) se financiarán principalmente por los presupuesto de las distintas Administraciones Públicas, ya sean desde la propia Administración local, Diputación de Sevilla y la Administración Autonómica y Estatal.

La Administración Autonómica tras la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, celebrarán encuentros a través de la Consejería de Fomento y Vivienda, responsable de esta área, para cerrar “acuerdos-programas” con el municipio de de Las Cabezas de San Juan. Por tanto, parte del PMVS se financiará con las ayudas, subvenciones y prestaciones de cooperación en conciertos o convenios con la Consejería de Fomento y Vivienda.

El Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan contemplará fundamentalmente tres líneas de financiación:

1. Aportación económica.
2. Aportación de suelo del patrimonio municipal.
3. Apoyo técnico.

Para ello, será fundamental la creación del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo por parte del Ayuntamiento y poder contar con sus bienes y recursos, como por ejemplo:

- Los obtenidos en virtud de las cesiones gratuitas y obligatorias derivadas de la ejecución del planeamiento.
- Las derivadas del 10% del aprovechamiento urbanístico o su compensación económica en los sectores de desarrollo urbanístico, para su reinversión en adquisición y mejora del PMVS.
- Las prestaciones compensatorias de los Proyectos de Actuación en suelo no urbanizable.
- Los bienes que decida incorporar la Administración Local.
- Los recursos derivados de la propia gestión de este patrimonio.

Por su parte, el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan para alcanzar los objetivos propuestos destinará de su presupuesto Municipal una dotación adicional de manera específica. A ello espera sumar y contar con el apoyo y el mayor respaldo económico a todas





sus propuestas con la Junta de Andalucía, pudiéndose para ello acoger a cada uno de los programas que al efecto provengan de la Administración Autonómica y Estatal.

2. GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS.

La gestión y evaluación del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Las Cabezas de San Juan se realizará por la delegación de la Vivienda y Urbanismo del Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

Para la evaluación del Plan, el espacio temporal con el que se desarrollará el PMVS de Las Cabezas de San Juan será de 5 años, si bien teniendo en cuenta el dinamismo del mercado residencial y la incidencia de los posibles cambios en el marco normativo general y en la planificación de las políticas de vivienda de las administraciones estatal y autonómica a través de sus correspondientes planes, anualmente el Ayuntamiento de Las Cabezas de San Juan realizará una evaluación de este PMVS a fin de certificar el grado de cumplimiento y en su caso ajustarlo a sus nuevas circunstancias demandadas y oportunidades.

La evaluación como se ha expuesto anteriormente será anual y será realizada por los técnicos designados por la corporación municipal con el fin de elevarla a los distintos órganos de seguimiento. El informe de evaluación contendrá al menos las siguientes circunstancias:

- Modificaciones urbanísticas de la población, planeamientos aprobados, sectores finalizados.
- Adaptaciones que hayan sido necesarias.
- Grado de cumplimentación de las acciones previstas.
- Redacción, tramitación y aplicación del PGOU, donde se indicarán las correspondientes determinaciones urbanísticas en materia de vivienda de forma coordinada con propuestas del presente documento.
- Modificación de la Ordenanza Municipal de Registro de Demandantes.
- Modificaciones de las Ordenanzas Fiscales pertinentes, entre ellas las exenciones y bonificaciones que corresponden en su caso.

También deberán programarse de manera periódica (mínimo anual):

- Mesas de trabajo con los diferentes profesionales del sector que tengan vinculación con nuestro municipio.



- Mesas de trabajo con representantes del sector bancario.
- Mesas de trabajo con representantes del sector de la construcción.
- Coordinación interadministrativa con los técnicos municipales, responsables de área y delegados/as de las distintas áreas municipales participantes.

El equipo técnico además del informe anual, podrá emitir informes cuando lo considere necesario, bien sea de tipo general o específico. Se definirán también dos tipos de indicadores de evaluación en el informe:

- Los de gestión que servirán para evaluar el nivel de cumplimiento de la programación temporal.
- Los de resultado o impacto que servirán para medir el cumplimiento de los objetivos y estrategias establecidos.

3. COMISIÓN DE SEGUIMIENTO DEL PLAN.

El área de Vivienda y Urbanismo de Las Cabezas de San Juan será la encargada de realizar las siguientes funciones en relación con el Plan Municipal y el régimen de protección local:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar propuestas para el desarrollo del Plan.

El equipo de la comisión de seguimiento técnico tendrá la función de asesorar e informar sobre la evolución del PMVS, así como de las modificaciones o sugerencias que correspondan al ámbito de sus funciones. Deberá emitir un informe de evaluación anual en el primer semestre de cada año.

El equipo de la comisión de seguimiento de la planificación tendrá la función de asesorar e informar sobre los “convenios-programas” si estos existieran, y en caso afirmativo, la comisión deberá reunirse y emitir un informe de evaluación anual sobre dichos convenios.

En Las Cabezas de San Juan, a 8 de Enero de 2018.

Fdo.: Manuel Salvador García Ocaña
-Abogado Col.11.743-

