



Inicialmente, se realiza un análisis-diagnóstico, en un cuadro DAFO, como base para la propuesta del PMVS.

DEBILIDADES	FORTALEZAS
Necesidades de vivienda protegida (VP) con renta económica baja o muy baja, registrados como demandantes de vivienda en el RPMDVP.	Ayudas económicas previstas para paliar situaciones de riesgo de exclusión social. Previsión de viviendas de alquiler social ante el incremento del número de personas demandantes a través de los Servicios Sociales. Previsión de nuevos modelos de alojamiento.
Oferta insuficiente de viviendas públicas en el municipio.	Suelo urbanizado y previsto, como reserva futura para VP, en el planeamiento urbanístico y solares y viviendas desocupadas susceptibles de rehabilitación.
No hay suficiente oferta de viviendas protegidas adecuada a la demanda existente.	Zona urbana compacta que favorece la dotación de equipamientos, espacios libres e infraestructuras y la movilidad y conectividad.
Salarios bajos, precios altos de viviendas (en relación con los salarios) y necesidades de vivienda no cubiertas en alquiler de renta baja. Desconfianza del propietario para alquilar su vivienda.	Previsión de Normativa para Evaluación de Edificios, así como de propuestas de rehabilitación y reurbanización.
Problemática en viviendas ocupadas por grupos de familias en exclusión social (inmigrantes). Población necesitada de alojamiento específico que demanda el uso de todos los servicios municipales.	Concienciación a la población hacia modalidades de transporte más sostenibles, menos contaminantes y eficientes.
Necesidad de adecuación del parque de viviendas existente, así como de los espacios públicos, en relación a las ayudas públicas previstas.	Creación de registros relativos a la gestión de vivienda y suelo e impulso de la participación ciudadana.



AMENAZAS	OPORTUNIDADES
Incremento de hogares, descompensado con la falta de oferta de alojamientos, nuevas viviendas, (régimenes de alquiler y venta).	Desarrollo agroindustrial y de servicios metropolitanos de la zona para el desarrollo socioeconómico.
Aumento del número de personas en riesgo de exclusión social.	Situación en el mercado viviendas en venta y alquiler en el horizonte del PMVS, así como la gestión de ayudas de alquiler de vivienda para personas con pocos recursos.
Falta de crédito hipotecario para promotores y adquirientes y paralización de la actividad inmobiliaria.	Generar recursos a partir del PMVS y las cesiones obligatorias de suelo para la promoción de VP pública que complete la oferta de la promoción privada.
Envejecimiento de la población y dificultades, de los jóvenes sin empleo, para acceder a las viviendas existentes o previstas.	Existencia de suelo municipal encuadrable en el programa público de vivienda a través de la gestión de programas tales como cooperativas, autoconstrucción u otras actuaciones de interés público.
Déficit de calidad ambiental de algunos espacios públicos y deterioro parcial del parque de viviendas y existencia de viviendas inadaptadas.	Propuesta de un Plan de rehabilitación y reurbanización, así como programas de rehabilitación, regeneración urbana.
Desilusión de la población por las soluciones actuales a la problemática de la vivienda.	Impulso de la participación ciudadana y de las asociaciones sectoriales y vecinales.
Aumento del uso de viviendas inadecuadas ante la paralización de la actividad inmobiliaria.	Redacción de Revisión o Modificación del PGOU para ámbitos residenciales (densidad media y tipología adecuada) para complejión del crecimiento y creación de nuevas áreas de centralidad.
Situación de crisis económica agravada con la falta de creación y diversidad en el empleo.	Concienciación de la población hacia modalidades de transporte más sostenibles. Acciones previstas de Movilidad Sostenible en la AGENDA 21 LOCAL.
Uso masivo del vehículo privado en detrimento de los posibles transportes públicos.	
Déficit transitorio para la dotación de subvenciones públicas para fomentar el alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.	Ayudas europeas, estatales, autonómicas y municipales.



1. DEFINICIÓN DE OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

Programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Cuantificación y localización.

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 disponibles, procede la definición de los objetivos y estrategias por la Administración Local, para poder elaborar el Programa de Actuación.

Se establece el programa del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales, así como su cuantificación y localización y las bases para los procedimientos de adjudicación.

OBJETIVOS

Como objetivos fundamentales se establecen los siguientes:

- Hacer efectivo el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna y adecuada a sus necesidades, en unas condiciones económicas proporcionales a los ingresos del hogar.
- 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.
- Eliminar situaciones de ocupación anómala de viviendas: importante número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio que puedan incluirse en el mercado del alquiler (fundamentalmente en urbanizaciones periféricas del núcleo de población).
- Facilitar el cambio o permuta de vivienda a aquellas familias que posean una inadecuada a sus necesidades personales o familiares.
- En el caso de no poder cubrirse la necesidad de vivienda con las existentes o previstas 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. En su caso, se reorientará la propuesta al alquiler con opción a compra.
- 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 (fundamentalmente viviendas de entidades bancarias con procesos de ocupación irregular de dichos inmuebles).
- 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 existente en el municipio (viviendas sin las mínimas condiciones de habitabilidad).



- En caso de ser necesario, se cubrirán las necesidades de suelo para completar la oferta residencial, cuantitativa y cualitativamente, y diseñando e implementando en su caso, los instrumentos urbanísticos para su localización, clasificación, ordenación, gestión y ejecución.

ESTRATEGIAS

Las Estrategias propuestas a continuación, se refieren a los objetivos señalados y presentan un nivel de definición general y contemplan a largo plazo, a diferencia del Programa de Actuación, en el que se definirán de manera detallada.

Las estrategias para la consecución de estos objetivos se agrupan para su mejor organización en varios grupos:

- Estrategias de acceso a la vivienda

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 deshabitadas, se prevé lo siguiente:

- Bonificación municipal y ayudas supramunicipales para las actuaciones de rehabilitación, dentro de lo posible, por la adhesión al Plan de ajuste municipal.
- Actuaciones en relación a las viviendas deshabitadas para incentivar el mercado de alquiler, en relación a los demandantes del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, en relación a los posibles desahucios también.

En relación a las viviendas en construcción:

- Se prevén actuaciones futuras de obra nueva vinculadas a autoconstrucción y cooperativas.

En relación a los programas que establece el Plan Estatal y Autonómico, se prevé:

- El fomento de las actuaciones de rehabilitación edificatoria y urbana, alquiler con opción a compra y alquiler, autoconstrucción, eliminación de infravivienda (vivienda que no reúne las suficientes condiciones de habitabilidad), apoyadas en las ayudas de los Planes Estatal y andaluz de vivienda.
- El asesoramiento a los ciudadanos y promotores privados para la tramitación y obtención de ayudas para las edificaciones existentes, unifamiliares y plurifamiliares, en relación a las actuaciones sostenibles.



- La tramitación de ayudas para rehabilitación de inmuebles de más de 50 años, para su rehabilitación eficiente y edificatoria, en la zona central del casco urbano.

En relación a las actuaciones protegidas que puedan regularse en el propio Plan Municipal, tendríamos:

- Se prevé la actuación en Callejon de la Mora, para trece viviendas, de autopromoción mediante la creación de cooperativa de viviendas.
- En los equipamientos SIPS, se prevé su construcción, reforma y rehabilitación para la localización de alojamientos protegidos en planta primera, manteniendo el uso dotacional en planta baja.
- A estas se sumarían las resultantes de la cesión del 10 % de aprovechamiento de los ámbitos de desarrollo del planeamiento vigente, realizándose una política de vivienda derivada de las viviendas protegidas resultantes de la ejecución del planeamiento vigente, previa urbanización y edificación.

Estrategias relacionadas con la promoción de viviendas.

En el municipio se pretenden implantar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler con opción a compra y promoción de viviendas y alojamientos protegidos, de inserción o de otras viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en parcelas municipales, o fruto de la rehabilitación de inmuebles en el casco urbano, para su puesta en alquiler.

Respecto a las promociones de viviendas de la Junta de Andalucía, no se han vuelto a realizar promociones de viviendas públicas en el municipio. El mantenimiento lo realizan los propietarios, al haber sido en régimen de venta, y en las viviendas en régimen de alquiler el mantenimiento lo realizan los inquilinos.

A la vista de los estudios realizados se hace especialmente conveniente:

- Impulsar modalidades de promoción de viviendas protegidas para el alquiler y promoción de viviendas destinadas a los colectivos más desfavorecidos, en el suelo público, teniendo en cuenta las capacidades de promoción directa del Ayuntamiento o Junta de Andalucía y/o las posibles concertaciones con otros promotores sociales públicos o privados:
 - Concertar con la Consejería de Fomento y Vivienda alguna promoción pública de viviendas sociales en terrenos de propiedad municipal.
 - Reajuste de los criterios baremables en la adjudicación de viviendas sociales como alojamiento urgente a familias en riesgo de exclusión social.
 - Aprobación de la ordenanza fiscal y reguladora de calificación de vivienda protegida.



- Favorecer la adquisición de viviendas, al resto de demandantes:
 - Cuantificar una partida municipal de ayudas en materia para posibilitar el acceso a personas con mayores dificultades económicas. Fijar y garantizar para un periodo de cinco años una Dotación de Ayudas al pago de alquiler.
- Impulsar la promoción de diferentes tipos de vivienda para realización en régimen de cooperativa, así como la disponibilidad de viviendas vacías hacia un alquiler asequible, y el impulso de nuevos modelos de uso, con el fin de mejorar la accesibilidad de la ciudadanía a la vivienda:
 - Impulsar la autoconstrucción, preferentemente mediante la constitución de cooperativas de viviendas.
 - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en general y en particular para aquellos interesados en acceder a una vivienda en régimen de cooperativa.

Estrategias relacionadas con el patrimonio público y gestión de suelo.

Como estrategias relacionadas con el patrimonio público de suelo y su gestión, se prevén para las cesiones futuras de aprovechamiento al Ayuntamiento, y actuaciones en las parcelas dotacionales, compatibles con los equipamientos previstos, junto con el patrimonio público de suelo existente.

La utilización y gestión del patrimonio municipal de suelo y vivienda y del fondo económico a él vinculado existente, se pondrán al servicio de las actuaciones programadas, para completar las actuaciones y necesidades de vivienda, en régimen de alquiler y alquiler con opción a compra más urgentes.

No hay definición de posibles áreas de ejercicio del derecho de tanteo y retracto, de la información recabada.

Sobre la gestión de patrimonio municipal de vivienda y suelo (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, deberán vincularse a vivienda protegida, hasta cubrir las necesidades detectadas en el horizonte temporal. 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:

- Se mejorará el Registro del Patrimonio Municipal de Suelo para poder contar con sus bienes y recursos.
- Destinar el 50% de las viviendas sobre los suelos procedentes del 10% de cesión en aprovechamiento municipal al régimen especial o a cooperativas.



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:
 - Cesiones obligatorias por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA)
 - Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas e impulsar la redacción de su ordenanza reguladora.
- De aquellos terrenos del PMVS no aptos o compatibles para la promoción de viviendas protegidas:
 - Búsqueda de programas de interés público con objeto de la mejora del municipio, para dotaciones y para alojamientos compatibles.
- 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:
 - Formular un Plan Especial de Protección de zonas de especial necesidad, principalmente sobre aquellas zonas con problemática detectada (zonas de infravivienda o marginales del casco urbano).

Estrategias relacionadas con el planeamiento y gestión urbanísticos.

En relación a estas estrategias, se prevén las siguientes actuaciones 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, en el sentido de fomentar el planeamiento y gestión y urbanización de los ámbitos previstos en el planeamiento vigente, para la obtención de parcelas para vivienda protegida. Se prevén las actuaciones contenidas en el planeamiento vigente del municipio, orientadas a la colmatación del suelo urbano no consolidado, y del suelo previsto urbanizable residencial en el planeamiento vigente.

Sobre el Planeamiento y Gestión Urbanística existentes o previstos se podrán plantear algunos posibles ajustes, tanto de sus determinaciones de ordenación como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas. Entre ellos:

- Modificación o revisión parcial de aquellos ámbitos residenciales, para el uso pormenorizado de vivienda protegida, en sus determinaciones de ordenación (densidad, tipología edificatoria) como de las de gestión y programación, a fin de adecuarlo a las necesidades de vivienda detectadas y, si fuera necesario, su incremento o disminución, de forma justificada:



- Adecuar la programación temporal de sectores residencial con uso de vivienda protegida cuando haya una urgente necesidad de acceso a la vivienda estableciendo distintas fases de la urbanización y la edificación.
 - 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 ejecuten en los plazos previstos:
 - Asesoramiento a los promotores privados.
 - Intermediación de posibles conflictos entre propietarios, para la gestión urbanística eficaz de la urbanización y la edificación, garantizando las cesiones públicas de suelo residencial y dotaciones.
 - Adecuación de las futuras promociones protegidas a los niveles de renta de la población demandante.
- Estrategias para el uso, conservación, mantenimiento, rehabilitación y adecuación del parque residencial.**

De manera general, las estrategias en materia de rehabilitación residencial incluyen 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.

Asimismo, en atención a la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda:

- Definición de acciones favorecedoras de la utilización y ocupación del parque de viviendas existente, tanto de las viviendas deshabitadas, de las viviendas construidas sin licencia de utilización, de las viviendas procedentes del SAREB, así como de desahucios y del “stock” de viviendas sin vender ni alquilar, con el objetivo de su incorporación al mercado local de vivienda.
- Concienciar a los vecinos y vecinas del municipio hacia un uso adecuado del parque residencial y espacios públicos correspondientes, para la conservación y adecuación del entorno.
- Aplicación de medidas de fomento según la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, de los programas del Plan Estatal y Autonómico y las actuaciones protegidas que se regulen en el Plan Municipal:
 - Puesta en marcha de los distintos programas de la Administración pública conforme aprobación de órdenes reguladoras y convocatorias.



Respecto a todas estas estrategias, tenemos:

Estrategias relacionadas con medidas para el mejor uso, conservación y mantenimiento del parque de viviendas existente.

En relación a estas estrategias, y el conocimiento de la situación del parque existente, ya sea público o privado, en la información y diagnóstico previo, y teniendo en cuenta la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para ello, así como su forma de financiación, se establecen las siguientes:

- Fomento de bonificaciones municipales para fomentar la conservación y el mantenimiento del parque de viviendas existente, y para su puesta en alquiler.
- Coordinar y asesorar a los ciudadanos para la canalización de las ayudas establecidas en los planes de vivienda estatal y autonómico.
- Fomento de la rehabilitación edificatoria y urbana del municipio, con campañas específicas municipales al efecto.

Dado el conocimiento de la situación del parque existente, público y privado, se deberá articular la forma de gestión para llevar a cabo las labores necesarias para su conservación, así como su forma de financiación, con ayudas adicionales en algunos casos de carácter municipal:

- Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos en el ICIO y el IBI.
- Actuación sobre viviendas sociales sobreocupadas a fin de adecuar a la normativa de uso y evitar hacinamiento, priorizando en la adjudicación de viviendas sociales vacantes que sean adecuadas a la composición familiar.

Estrategias relacionadas con medidas para la eliminación de la infravivienda.

Profundizando en el conocimiento de la situación de la infravivienda (vivienda que no reúne las condiciones mínimas de habitabilidad) del municipio, principalmente viviendas desocupadas en las zonas más antiguas del casco urbano, y reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas Administraciones, realizamos las siguientes propuestas:

- Fomento de la rehabilitación de los inmuebles y mejora y puesta en uso adecuado, para destinarlo al alquiler en relación a los demandantes del RMDVP.
- Gestión de ayudas y bonificaciones para fomentar la rehabilitación de los inmuebles.

La continuación de las medidas para la eliminación de la situación de infravivienda se deberá realizar intensificando las inspecciones y acciones municipales, pero sobre todo reforzando los instrumentos de colaboración entre las distintas administraciones para garantizar la adaptación funcional básica de aquellos colectivos con escasos recursos, personas mayores y personas con discapacidad:

- Procedimiento específico municipal donde se impliquen las áreas de Urbanismo, Policía Municipal y Servicios Sociales del Ayuntamiento para la detección de infravivienda.



- Información y publicidad de las posibles ayudas para la rehabilitación vigentes.

Estrategias para fomentar la rehabilitación residencial,

Se prevé la inclusión de programas de actuaciones que inciden, 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, tales como:

- En base a las bonificaciones municipales y ayudas autonómicas y estatales, se prevé la reconversión del sector de la construcción para la generación de nuevos empleos a través de la rehabilitación y mejora energética de los inmuebles y comunidades de propietarios.
- En el ámbito público el Ayuntamiento apuesta por la rehabilitación y mejora sostenible de sus edificios, generando también la rehabilitación y la creación de puestos de trabajo.

Dentro de las estrategias en materia de rehabilitación residencial se prevén en el Plan:

- Actuaciones 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:
 - Asesoramiento y tramitación de ayudas bajo programas estatales o autonómicos destinados a la construcción sostenible.
 - De las ayudas aprobadas como medidas extraordinarias y urgentes para la inclusión social a través del Programa Extraordinario para suministros mínimos vitales y prestaciones de urgencia social, destinar un porcentaje a la rehabilitación y conservación de inmuebles.
- Establecimiento de criterios que faciliten la gestión para el uso, conservación y mantenimiento del patrimonio existente, ya sea público o privado, en régimen de propiedad y en alquiler:
 - Fomento de programas de rehabilitación energética y reducción de tasas e impuestos como el ICIO y el IBI.
- Impulso de programas de actuaciones que incidan de manera general en mejorar el estado de conservación y las condiciones de accesibilidad, tanto de carácter local como los autonómicos y estatales, con la inclusión de programas, particularmente en su rehabilitación energética, como estrategia para impulsar la reconversión del sector de la construcción y la generación de nuevos yacimientos de empleo:
 - Desde las distintas áreas municipales con vinculación en materia de vivienda, informar de las convocatorias y programas vigentes.
 - Tramitación municipal de los programas autonómicos o estatales de rehabilitación.



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, o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una reactivación urbana, social y económica de la ciudad, dentro de parámetros ambientales sostenibles, previéndose:

- Rehabilitación urbana de espacios urbanos.
- Pza. Del Maestro Castaño
- Pza. Del Altillo
- Llano de los Leones
- Salida ctra. Del Pedroso
- Area del Cabecillo

- Rehabilitación de parques urbanos en distintos ámbitos del municipio.
- Parque del Eucaliptal de la Sierra

- Mejora de entorno urbano periurbano.
- Parque Siete Arroyos

Se plantea también a corto y largo plazo:

- Contemplar actuaciones sobre ámbitos urbanos degradados, preferentemente además de sobre áreas productivas en desuso o ámbitos urbanos con potencialidades y oportunidades de intervención, cuya recuperación permita una regeneración urbana, social y económica del municipio, dentro de parámetros ambientales sostenibles:
 - Apoyados en dotaciones presupuestarias de Programa de Fomento del Empleo Agrario (PFOEA) para la mejora de infraestructuras.
 - Otros programas operativos europeos, como el programa autonómico "Ciudad amable".
- A través de los Planes Parciales de Reforma Interior se planificarán anualmente las Áreas de Rehabilitación y de Regeneración Urbana, en una primera instancia, incluyendo la posible delimitación de otras áreas y otros ámbitos específicos de aplicación de las políticas de rehabilitación.

- Estrategias para la información y asistencia a la ciudadanía

El Ayuntamiento de no está adherido al Plan de defensa de la vivienda, así como tiene una ordenanza relativa al fondo de asistencia social, con ayudas a personas con vulnerabilidad.

Se propone dotar de mayores recursos a corto, medio y largo plazo al Área de Vivienda y Rehabilitación y al Área de Urbanismo del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos, que deberán contar con más funciones para el desarrollo del PMVS, tanto para planificación, como



de gestión y ejecución, como de coordinación, de difusión de programas y ayudas, y de observatorio y de concertación con la Administración de la Junta de Andalucía.

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

Se concentrarán o coordinarán los diversos Servicios Municipales para prestar las siguientes prestaciones a la ciudadanía:

- Mantenimiento de datos relativos a la detección de infravivienda, viviendas vacías, solares, áreas de rehabilitación, etc. Todos aquellos datos sobre vivienda que aporten información detallada:
 - Generación de un Sistema de Información Geográfica municipal. Permitirá localizar geográficamente información específica necesaria para el análisis y gestión de vivienda y suelo.
 - Recopilación de datos estadísticos y padronales, de interés municipal, para estudios sobre vivienda y su georreferenciación.
- Información sobre la normativa, ayudas, programas y políticas municipales, de la Junta de Andalucía y otras Administraciones públicas en materia de vivienda:
 - Fortalecimiento de una Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y gestión de ayudas, programas y políticas municipales acerca de las viviendas.
- Sensibilización, asesoramiento y mediación entre la propiedad y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social:
 - Programa de concienciación a la ciudadanía, apoyo y asesoramiento por parte de la Oficina Local de Vivienda a los propietarios/as y demandantes de vivienda.
 - Difusión de programas incentivadores del alquiler para evitar la desocupación de viviendas, como el PIMA (Programa de Intermediación al Mercado del Alquiler) e impulsar la inscripción de personas interesadas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para participar en el mismo.
- Prevención y asistencia a personas o familias a las que la pérdida de su domicilio habitual, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o por morosidad del pago del alquiler, sitúan en riesgo de exclusión residencial y social:
 - Colaboración con convenios municipales y Administraciones Públicas para desarrollar programas en defensa de los/as vecinos/as y evitar la exclusión social.
 - Impulso del Programa en Defensa de la Vivienda firmado con la Consejería de Fomento y Vivienda, para evitar desahucios en el municipio.
 - Cooperación y trabajo en equipo entre los Servicios Sociales Municipales, la Oficina Municipal de Información al Consumidor (O.M.I.C.) y el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida bajo el Programa en Defensa de la Vivienda.



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

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 plantean las siguientes actuaciones:

- Asesoramiento y mediación entre los propietarios y la población demandante de vivienda de cara a fomentar el alquiler social.

Se prevé el asesoramiento y mediación entre los propietarios de inmuebles residenciales y los ciudadanos demandantes de vivienda resultantes del RMDVP, principalmente en el casco urbano, previa rehabilitación, para fomentar el alquiler social de inmueble, a través del Ayuntamiento.

- 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.

Se prevé la información a través de los Servicios Sociales Municipales para la asistencia ante desahucios de los ciudadanos afectados, para evitar su exclusión residencial y social, a través de un registro específico, para facilitar el acceso a una vivienda (alquiler social), en los regímenes más adecuados, aunque, afortunadamente no ha habido muchos desahucios en el municipio, de la información municipal correspondiente, y se han reorientado a través de alquileres sociales.

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

Está prevista la información a los ciudadanos sobre lo previsto legalmente y técnicamente para favorecer las labores de uso, mantenimiento y conservación del parque de viviendas del municipio, tanto las viviendas unifamiliares como las plurifamiliares, en base a los manuales de mantenimiento autonómicos al efecto.

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

Igualmente se prestará asistencia técnica.

- Asesoramiento técnico y legal personalizado, integral, público y gratuito de información en materia de uso, conservación y rehabilitación:
 - Adecuación de recursos en la Oficina Local de Vivienda para el asesoramiento y tramitación de programas en materia de vivienda



- Asesoramiento complementario con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas para evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y mejorar la eficiencia de energética:
 - Difusión de información en materia de vivienda desde los servicios municipales.

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.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo del Ayuntamiento.

- Apoyo técnico al uso, conservación, mantenimiento y rehabilitación, prestándose servicio personalizado, integral, público y gratuito de información y asesoramiento con el objetivo de fomentar la realización de acciones preventivas y de intervención en los edificios residenciales y las viviendas con el objetivo de evitar la pérdida de sus condiciones de calidad y habitabilidad.

Se realiza y se realizará a través de los Servicios municipales de urbanismo.

Estrategias en relación a recursos, organización y conocimiento.

También se prevé la creación de una Oficina Local de Vivienda y Rehabilitación desde la que realicen funciones de observatorio y concertación con la administración de la Junta de Andalucía. En ella se creará un Registro de oferta de viviendas para facilitar la permuta de sus viviendas a las familias que ocupen una inadecuada a sus necesidades u otras iniciativas para procurar el uso más eficiente del parque de viviendas.

Estos servicios se realizarán desde la oficina municipal del Ayuntamiento para la tramitación de ayudas al alquiler y rehabilitación, y para la gestión de los registros públicos.

Se propone un posible instrumento:

- Creación de herramientas para la información y el asesoramiento con el objeto de facilitar viviendas a las familias según sus necesidades:
 - Fomentar la inscripción en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida para aquellas personas interesadas, efectivamente, en acceder a una vivienda.
 - Uso de medios de comunicación (redes sociales, web municipal, televisión local, etc.).



2. PROGRAMA DE ACTUACIÓN.

Se establece la definición detallada, la programación y la evaluación económica de las actuaciones derivadas del análisis-diagnóstico hecho con anterioridad y de la definición de objetivos y estrategias, así como la descripción de la financiación que posibilite económicamente las actuaciones programadas.

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

MEMORIA

Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales.

Estas actuaciones se agrupan en vivienda y rehabilitación, desglosados en los programas que el Ayuntamiento va a poner en marcha:

A. Vivienda

- 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.

El Ayuntamiento no está adherido al Plan andaluz de defensa de la vivienda, ni tiene un convenio con Consejo General del Poder Judicial para estos asuntos.

El Ayuntamiento cuenta con un asesor jurídico para los ciudadanos encaminado al asesoramiento e información sobre las cláusulas suelo y sobre la temática de desahucios.

- 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.

Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los inquilinos, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

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



Tal como se ha comentado anteriormente, el Ayuntamiento realizará la intermediación y fomento del alquiler de las viviendas deshabitadas en el núcleo urbano, estableciendo la relación entre los propietarios de los inmuebles y los ciudadanos en riesgo de exclusión social, a través de oportuno registro municipal, y asistiendo a lo solicitud de ayudas según los planes de vivienda correspondientes.

- 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.

El Ayuntamiento tiene previsto la creación de un registro de oferta de viviendas para la permuta de viviendas entre particulares y entre éstos y las viviendas públicas. Dicho registro será gestionado por los servicios municipales correspondientes.

- 5.- Actuaciones para la gestión, mantenimiento y control del parque público inventariado.

A través de los servicios municipales se controla la gestión y mantenimiento del parque público existente, salvo el que existe en alquiler perteneciente a la Junta de Andalucía, que lo mantienen los propios inquilinos, en acceso diferido a la propiedad, o la propia Entidad autonómica correspondiente.

Actualmente el Ayuntamiento dispone de un mínimo parque público propio construido, aunque no obstante realizará la gestión del nuevo patrimonio público resultante de las operaciones establecidas en este Plan. En las viviendas públicas, dado el progresivo acceso diferido a la propiedad, los mismos usuarios mantienen las viviendas.

- 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.

Se prevé, como se ha dicho, el fomento de las viviendas del alquiler de las viviendas desocupadas en el casco urbano, previa rehabilitación, para el alojamiento temporal, así como una actuación municipal en inmuebles de equipamientos, previa rehabilitación, debiéndose establecer la compatibilidad de usos.

- 2.- Promoción de viviendas en régimen de cesión de uso promovidas por cooperativas y promoción de viviendas en régimen de autoconstrucción.

En las actuaciones municipales de las viviendas previstas referidas se prevé la cesión de suelo para la autoconstrucción de viviendas u otros regímenes, con el asesoramiento adecuado para la solicitud de ayudas correspondientes, concretamente en el Callejón de la Mora, para 13 viviendas en autoconstrucción.



- 3.- Definición, en su caso, del régimen jurídico de las actuaciones protegidas en materia de vivienda/alojamiento de ámbito municipal.

El Ayuntamiento aplicará el régimen jurídico vigente para la realización de las actuaciones protegidas tanto en materia de vivienda como de alojamiento relativas al patrimonio municipal de suelo.

- 4.- Definición de los procedimientos de adjudicación de las viviendas, en relación con los establecidos en las Ordenanzas reguladoras del RPMDVP.

En base a la ordenanza reguladora del RPMDVP, la adjudicación de las viviendas públicas en los distintos regímenes se realiza por sorteo. No obstante, se atienden los diferentes cupos legales establecidos.

- 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).

La reserva de vivienda protegida, tal como se ha comentado, en los planeamientos de desarrollo se atenderá a los porcentajes de cada categoría establecidos anteriormente, en relación a lo previsto en la normativa correspondiente.

Es importante la posibilidad de puesta en carga de las parcelas residenciales que se tramitarán en las áreas de oportunidad metropolitanas planteadas.

- Suelo

El Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos, en la actualidad es propietario de parcelas residenciales y de SIPS.

Respecto a estos suelos de su propiedad, la intención del consistorio es ponerlos en carga (ponerlos a la venta, que destinará a lo que ha fijado como sus principales objetivos, conseguir llevar a cabo la rehabilitación de todo el parque de viviendas que necesitan de este tipo de intervención, la ayuda al alquiler de viviendas desocupadas y la creación de una cooperativa de viviendas para personas jóvenes, con recursos limitados y a bajo precio).

- 1.- Planeamiento y gestión urbanística.

El Plan no prevé la puesta en carga de más suelo, dado que con el que existe urbanizado y previsto su desarrollo y urbanización en el vigente PGOU, hay suficiente para cubrir las demandas necesarias de vivienda y suelo, tal como se deduce del análisis-diagnóstico realizado, previéndose solo nuevos crecimientos para actuaciones públicas.

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



Respecto a los suelos procedentes del 10 % de cesión de aprovechamiento urbanístico para el patrimonio municipal de suelo, se establece la previsión de viviendas de régimen especial para alquiler o para cooperativas, así como otras necesarias para el resto de regímenes establecidos legalmente.

3.- Gestión de suelo.

Tal como se prevé y se ha comentado, solo habría que potenciar la gestión de los ámbitos de planeamiento establecidos en el planeamiento vigente, para su tramitación urbanística y ejecución de urbanización, y obtención de patrimonio municipal de suelo, incluso cambiando el sistema de gestión privado por otro público en su caso, para la obtención de un mayor patrimonio municipal 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).

En el análisis-diagnóstico se ha establecido la cuantía de la reserva de suelo para vivienda protegida, que será la resultante de los distintos ámbitos de urbanización, que una vez puestos en carga, solucionarán la necesidad de viviendas del municipio establecidas, en concreto, en un total de 594 parcelas para viviendas reservadas por el planeamiento general vigente.

B. Rehabilitación.

Tal y como queda reflejado en el apartado del PMVS de Castilblanco de los Arroyos, la eliminación de la infravivienda y rehabilitación de inmuebles en mal estado es una prioridad de este Plan. Se establecerán los programas convenidos con la Consejería de Fomento y Vivienda de eliminación y sustitución de viviendas en condiciones de infravivienda, por lo que se solicitarán las ayudas en dicha materia. Los programas tendrán como objetivo rehabilitar, conservar y mejorar el parque residencial. De cualquier manera el Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos impulsará un Programa Municipal de mejora y transformación de viviendas e infraviviendas, para los próximos 5 años, según el número de solicitudes por atender y de sus posibilidades económicas procedentes del patrimonio municipal de suelo.

El Ayuntamiento podrá proteger y financiar actuaciones de emergencia en materia de rehabilitación, debidamente justificadas por los Servicios Técnicos y Asistenciales del municipio, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos. Este tipo de actuaciones se establecerán mediante Resolución del Órgano Municipal que corresponda, que contendrá además, las condiciones y requisitos que habrán de cumplir los inmuebles y personas beneficiarias, cuantos otros aspectos sean de interés para la definición del objeto de las actuaciones y su financiación.

- 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, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de



acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

Las actuaciones de rehabilitación y puesta en alquiler de las viviendas deshabitadas del centro urbano del municipio servirán para la solución de los problemas de infravivienda, junto con las actuaciones de los servicios sociales municipales para las actuaciones sociales que propicien el alquiler de estas viviendas y la integración social de la población residente.

- 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, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

En el municipio no hay, en la actualidad, edificaciones plurifamiliares.

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

Se prevé la información y fomento de este tipo de rehabilitaciones por el municipio, dada la experiencia tenida de programas anteriores, tanto el asesoramiento como la información y gestión de ayudas para la rehabilitación de viviendas con deficiencias en su condiciones básicas de habitabilidad, tanto para los planes estatal como autonómico de vivienda, así como las bonificaciones municipales correspondientes y previstas.

- 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.

En el municipio no hay zonas degradadas a estos niveles en relación a procesos de segregación urbana y problemas de carácter habitacional que afecten a sectores ciudadanos en riesgo de exclusión social, por lo que no hay que plantear actuaciones de rehabilitación integral y reactivación urbana, solo de actuaciones urbanas de rehabilitación de inmuebles deshabitados y con algunos problemas puntuales de mejora de la habitabilidad.

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.

Tal como se ha dicho, se promoverán y captarán las ayudas correspondientes para garantizar las condiciones de habitabilidad óptimas de los inmuebles y espacios urbanos con problemas puntuales, estableciendo la tramitación de ayudas para mejorar la eficiencia energética de los espacios públicos y los edificios públicos, en fomento de la rehabilitación urbana y edificatoria., fundamentalmente en la zona de casco tradicional del núcleo.

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 espacio colectivo.

Estas actuaciones, comentadas anteriormente, se establecen en los espacios urbanos enumerados y en el acondicionamiento de los parques y áreas de juego municipales, para garantizar una ciudad más sostenible y la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, así como en los espacios periurbanos referidos.

C. Otras actuaciones para garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada.

Se prevé la implantación de una oficina municipal de atención a todos los programas de vivienda estatales y autonómicos, gestionada desde el Ayuntamiento, para garantizar una efectiva implantación del Plan municipal de vivienda, en relación a los planes estatal y autonómico.

PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE ACTUACIONES

- Actuaciones previstas agrupadas por programas y subprogramas.

Comprende las actuaciones previstas, en relación a los programas establecidos por el Plan Municipal de vivienda de la Junta de Andalucía:

- TRAMITACIÓN DE REHABILITACIÓN PREFERENTE EN INMUEBLES DE MÁS DE 50 AÑOS PARA INCENTIVAR EL MERCADO DE ALQUILER.
- BONIFICACIÓN DE LA TASA DE CONSTRUCCIÓN PARA FOMENTO DEL ALQUILER Y REHABILITACIÓN Y PARA ACCESO A VIVIENDA A JÓVENES.
- TRAMITACIÓN DE AYUDAS PARA LA REHABILITACIÓN EFICIENTE DE INMUEBLES. BONIFICACIONES TASAS MUNICIPALES.
- ACTUACIÓN EN CALLEJÓN DE LA MORA, PARA TRECE VIVIENDAS, DE AUTOPROMOCIÓN MEDIANTE COOPERATIVAS.
- ACTUACIONES EN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS SIPS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE DOTACIONAL EN PLANTA BAJA Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS EN PLANTA PRIMERA.



- ACTUACIONES PÚBLICAS EN LOS SUELOS DE CESIÓN DEL 10 % DE APROVECHAMIENTO DE LOS ÁMBITOS DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO VIGENTE, EN ATENCIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE.
- REHABILITACIÓN DE ESPACIOS URBANOS, TANTO DE LA ZONA CENTRAL DEL MUNICIPIO COMO DE OTROS ESPACIOS URBANOS, ASÍ COMO LA REHABILITACIÓN DE PARQUES URBANOS EN LA PERIFERIA DEL MUNICIPIO, MEJORANDO EL ENTORNO PERIURBANO.

- Fichas de las actuaciones previstas.

Para las actuaciones previstas se debe elaborar, por el municipio, una ficha con el contenido siguiente: Descripción; Programación temporal; Viviendas a las que afecta; Evaluación económica financiera; Gestión y evaluación; Observaciones; ..., para una concreción más adecuada, en el desarrollo del PMVS.

VIGENCIA Y REVISIÓN DEL PMVS

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el B.O.P., si bien tendrá efectos desde la aprobación del mismo en el pleno municipal. Su vigencia se extenderá durante cinco años, y en todo caso, hasta la aprobación del siguiente Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

Al concluir el marco temporal fijado se realizará una evaluación final que servirá de base para la planificación de las futuras políticas municipales de vivienda, así como revisiones anuales.

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.

Las actuaciones previstas se programan para el quinquenio del PMVS, en función de la evaluación anual de las necesidades, dada la entidad de las actuaciones previstas.

EVALUACIÓN ECONÓMICO-FINANCIERA Y DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DEL PLAN

Contiene la descripción de los recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, con la consigna del grado de intervención de otros agentes públicos y privados.

Es importante también la programación temporal de las actuaciones en relación con las dotaciones presupuestarias anuales a lo largo de los 5 años de vigencia del Plan, en relación a lo que durará su ejecución, diferenciando las inversiones previstas para cada programa.

Las actuaciones previstas en el PMVS deben financiarse por el presupuesto de las Administraciones Locales (Ayuntamiento y Diputación), Autonómica y Estatal.



La Administración Estatal presenta una serie de programas contemplados en el Anexo I del presente Plan.

La Administración Autónoma tras la publicación del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 y futuro Plan Vive, celebrarán encuentros con la Comunidad Autónoma a través de la Consejería de Fomento y Vivienda, responsable de esta área, para cerrar “acuerdos-programas” con el municipio de Castilblanco de los Arroyos, en su caso. 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 Castilblanco de los Arroyos contempla tres líneas de financiación: aportación económica, aportación de suelo y apoyo técnico. Es fundamental la actualización del Registro del Patrimonio Municipal de Suelo y poder contar con sus bienes y recursos:

- 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 Castilblanco de los Arroyos con la intención de lograr alcanzar los objetivos, destinará de su presupuesto general 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 Autónoma y Estatal.

Actualmente no hay recursos materiales con los que el municipio cuenta para poner en marcha el Programa de Actuación y su adecuación a la cuantificación económica realizada para alcanzar los objetivos fijados, pero en el desarrollo del PMVS hay el compromiso del Ayuntamiento de asignar, en próximos presupuestos, las cuantías correspondientes, con la asignación pública económica, de la información recabada.

El Ayuntamiento actualmente está inmerso en un Plan de ajuste, que va cumpliendo progresivamente, estando el presupuesto de 2018 en un ahorro positivo, con el cumplimiento trimestral de los objetivos presupuestarios, por lo que el Ayuntamiento fomentará las actuaciones del Plan de vivienda, reajustando las actuaciones durante los cinco años de vigencia del Plan.

Las actuaciones previstas son públicas, apoyándose las pocas iniciativas privadas de urbanización de suelo y edificación.

Actualmente el Ayuntamiento de Castilblanco tiene aprobado el presupuesto municipal para 2019, dentro de los objetivos de estabilidad presupuestaria.

La situación financiera del Ayuntamiento, de la información recabada, es normal, en una situación de transitoriedad económica, que permite, en el futuro, garantizar la ejecución del Plan municipal



de vivienda y suelo en sus objetivos, en la línea estabilidad presupuestaria. Por lo tanto hay sostenibilidad económica en los recursos municipales, y en la evaluación económico-financiera de los recursos económicos, lo que viabiliza las actuaciones previstas del PMVS, dada la estabilidad presupuestaria vigente.

El Ayuntamiento, dentro de su política de vivienda y suelo, aparte de potenciar las actuaciones previstas en el PMVS, prevé la bonificación de los impuestos y licencias relacionados con la promoción y rehabilitación residencial, para cubrir la necesidad de vivienda del municipio.

GESTIÓN Y EVALUACIÓN DEL PMVS

Se definen los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan, estableciendo los agentes públicos que lo llevaran a cabo y los procedimientos a seguir (toma de datos, evaluación y diagnóstico de la situación, informes periódicos, reuniones de seguimiento, etc.).

La gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castilblanco de los Arroyos se realizará por el Ayuntamiento contando a su vez con la implicación de las distintas áreas municipales, así como con la Consejería de Fomento y Vivienda.

La evaluación será anual y 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, entre otras:

- Modificaciones urbanísticas de la población, planeamientos aprobados, sectores finalizados.
- Adaptaciones que hayan sido necesarias.
- Grado de cumplimentación de las acciones previstas.

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.

Dicha gestión y evaluación se realizará a través de la Comisión municipal de seguimiento establecida en detalle posteriormente, con periodicidad de reunión anual.

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.



Se definen dos tipos de indicadores:

- Indicadores de gestión (nivel de cumplimiento temporal).

- Programa para el uso de viviendas deshabitadas > identificación de las viviendas vacías que no reúnen condiciones de habitabilidad y jurídicas para acoger una unidad familiar.

Se llevarán a cabo por medio del Servicio municipal que gestiona el Catastro.

- 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.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa de eliminación de la infravivienda > nº de viviendas mejoradas/sustituidas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa tendente a la consecución de viviendas de inserción para atender las necesidades sociales del municipio > nº de viviendas de inserción social implementadas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

- Programa para reducir el número de personas que sufren exclusión residencial > nº de personas, procedentes de desahucios, realojadas.

Se llevarán a cabo por medio del personal que lleve el registro municipal correspondiente, creado al efecto.

No obstante, a propuesta del Observatorio de la Vivienda de Andalucía (OVA) se establecen los siguientes indicadores básicos, que pueden ser utilizados por el Ayuntamiento:

- Vivienda asequible (esfuerzo familiar, media en ámbitos regionales)
- Mercado del alquiler y venta (precio/m², localización, evolución)
- Registros municipales de demandantes de vivienda protegida (Perfil, evolución, renta disponible de demandantes y población en general)
- Modelo de ciudad sostenible (buenas prácticas de intervención y gestión)
- Planes municipales de vivienda y suelo (sistematización de información, diagnóstico, propuestas)



- Stock de vivienda, vivienda vacía (Nº, localización, características)
- Desahucios (Nº, en ámbitos regionales, municipio y distritos censales, perfil socio-económico, evolución)
- Infravivienda (Mapa urbano), etc.

Comisión de seguimiento del Plan

El Área de Vivienda y Rehabilitación y resto de servicios municipales relacionados del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos serán los encargados de realizar las siguientes funciones en relación con el Plan Municipal de vivienda y suelo:

- 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 técnico de la comisión de seguimiento del PMVS 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 trimestre de cada año.

El equipo técnico de la comisión de seguimiento 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 este apartado se definen los integrantes de la Comisión de seguimiento del Plan, integrada por los siguientes componentes:

- Alcalde.
- Delegado/s del Área de Vivienda y Rehabilitación y del Área de Urbanismo.
- Coordinador del PMVS.
- Representante/s de los Servicios técnicos municipales.
- Representante/s de los Servicios sociales municipales.
- Representantes de los grupos políticos municipales.
- Secretario, con voz pero sin voto.



3. PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL.

Se establecen genéricamente y se establecerán las actuaciones previstas de fomento de la igualdad de género, accesibilidad universal, búsqueda de integralidad, perspectiva multidisciplinar, trabajo en red, justicia social, labores pedagógicas, generación de empleo, cohesión social y urbana, sostenibilidad y respecto medioambiental, en su caso. Dichas actuaciones se establecen en distintos niveles de intervención: vivienda familiar, comunidades de vecinos, entornos urbanos, ..., en su caso.

Partiendo desde la base que el derecho a la vivienda aparece recogido en el artículo 47 de la Constitución Española dentro del título de derechos y deberes fundamentales de los ciudadanos, varios son los factores que nos van a marcar las pautas para establecer un Plan de intervención Social.

En primer lugar, la crisis llegada en los últimos años, ha supuesto un agravamiento del acceso a la vivienda de una parte significativa de la población que ha visto dificultado su derecho a la misma por no poder atender a las obligaciones de una hipoteca, desempleo, pérdida de salario y recortes en políticas públicas motivados por la austeridad.

Por otro lado, debemos reflexionar para luchar contra la pobreza y la exclusión social, dónde las personas con menor recursos económicos y aquellas con discapacidad, van a ser unos los ejes prioritarios de atención en esta corporación.

Por su puesto, y lejos de crear ningún tipo de debate, serán estudiados otros sectores más pormenorizados como el acceso a una vivienda de personas jóvenes con el deseo de emancipación, inmigrantes, madres solteras,...

Es por tanto todo un reto para la Corporación municipal dar cabida y solución a ésta problemática, por lo que nos proponemos definir y organizar una oferta de viviendas social que incida en las condiciones de vida de los más vulnerables, buscando los medios para obtener una oferta suficiente de viviendas asequibles en condiciones de habitabilidad impulsando entre otras, actuaciones en el propio casco histórico para fomentar la venta o el alquiler.

La vivienda social, será en la medida de lo posible, otro foco de inversión prioritario en materia de urbanismo.

Entre otros aspectos, vamos a marcar un PLAN DE INTERVENCIÓN SOCIAL definido por:

1. La promoción de vivienda protegida para la compra, uso propio o destinadas a alquiler, también con opción a compra.
2. Rehabilitación de áreas y renovación urbana.
3. Ayudas a la rehabilitación, pero también a la promoción de nuevas viviendas, mejorando la eficiencia energética y accesibilidad universal para las personas con discapacidad. Ayudas a los demandantes de vivienda.
4. Fomento de un municipio sostenible y competitivo.



Sabiendo de la importancia de estas actuaciones, se definirán las pautas para que en un periodo muy corto de tiempo, se empiece a trabajar en ellas y comencemos a ver los resultados en un plazo a medio alcance.



PLAN DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA (COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA).



Tal como prevé el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda se prevé el fomento de la participación de los agentes económicos y sociales más representativos del municipio en el PMVS y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de demandantes de vivienda protegida.

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

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

Se desarrolla en tres fases:

- 1.- La fase previa a la redacción del Plan. Información y primera aproximación diagnóstica relacionada con el parque de viviendas del municipio, con el análisis socio-demográfico y análisis de la demanda de vivienda.
- 2.- La fase de definición de objetivos y estrategias y en la elaboración del programa de actuación.
- 3.- La fase de gestión, seguimiento y evaluación del PMVS.

Se procede a la identificación de los problemas y necesidades y a la elección de las soluciones a llevar a cabo con los sujetos o actores sociales destinatarios de estas. Desde el inicio, se transmite a la ciudadanía las intenciones municipales respecto al PMVS a través de las vías de difusión más adecuadas y un lenguaje accesible, para dotar de mayor eficacia operativa a los espacios de participación (grupos motores, mesas de trabajo, talleres específicos sobre temas sensibles, etc.).

Se fomenta la inscripción de las personas necesitadas de vivienda en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, como una de las vías para expresar a la Administración dichas necesidades respecto a la vivienda.

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

El periodo de exposición pública, previo a la aprobación del Plan, es el momento de matizar con la opinión de la ciudadanía las propuestas presentadas por las personas implicadas en la formulación del mismo, ampliando la participación con grupos cualificados en temas específicos para la definición de las propuestas definitivas. Este proceso conlleva el diseño de herramientas adecuadas (sesiones colectivas de devolución, informes, talleres temáticos, taller de futuro, mesa de planos, exposición interactiva, taller de programación, así como otras técnicas de participación, etc.).



Inicialmente se realizó una comunicación municipal a través de la web del inicio de la redacción del PMVS. Posteriormente se realizó una encuesta tipo a los ciudadanos de Castilblanco de los Arroyos, fomentando el conocimiento y participación en el Plan de vivienda por vivienda. De este trabajo de campo se realizó, a través de una encuesta, un resultado estadístico.

Todo ello supuso un fomento de la participación de los ciudadanos y el fomento de la inscripción de los interesados en el Registro Municipal de demandantes de vivienda protegida.

Así se obtuvieron los datos y se realizó una valoración de la opinión pública.

Con el presente documento se realiza la elaboración del programa de actuación (propuestas), que supondrá la participación de los ciudadanos y grupos cualificados en los temas específicos del Plan, incluso la participación pública en la realización y presentación de alegaciones sobre el Plan.

Una vez aprobado el Plan e informado por la Consejería competente en vivienda, se evaluará periódicamente el nivel de cumplimiento temporal y el resultado de los objetivos establecidos.

El PMVS de Castilblanco de los Arroyos se ha construido colectivamente.

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

Para ello hemos formulado en su conjunto una propuesta del Proyecto de Comunicación y Participación pública para el PMVS, que nos ayuda a planificar, a pensar en lo que vamos a realizar, cuando lo realizaremos y en cómo nos planteamos conseguir la idea que tenemos.

La comunicación consiste en el proceso de transmitir ideas e información acerca de una iniciativa y/o asunto de interés para la comunidad.

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

El Plan de participación ciudadana tiene unos contenidos mínimos. No solamente se refiere a darle publicidad o a promocionar el PMVS, sino a comunicar la necesidad de la participación para terminar su elaboración, planteando la posibilidad y el compromiso de un control de la ciudadanía sobre su pueblo. Para ello, se precisa que la sociedad de Castilblanco de los Arroyos se exprese a través de un tejido asociativo amplio (asociaciones de vecinos, de consumidores, de comerciantes, de los ámbitos de la cultura, etc.) para ser parte activa de las decisiones municipales de Castilblanco de los Arroyos.

Las propuestas serán más eficaces cuanto más centradas estén en cuestiones concretas, en necesidades específicas. Esta tarea necesita del apoyo de los medios de comunicación, para detectar y amplificar el interés de la ciudadanía por cada uno de los temas.



- OBJETIVOS, PROPUESTAS Y ACCIONES.

Objetivos principales

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

Objetivos específicos

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

- Animar a determinadas personas para que apoyen el proyecto, y puedan ser voluntarios/as que ayuden con las labores del PMVS.
 - Anunciar los eventos y el programa del Ayuntamiento para la elaboración del PMVS.
 - Establecer los cauces de participación y valoración de las propuestas recibidas.
 - Mostrar las propuestas, sugerencias y resultados de la participación en la elaboración del PMVS.
 - Recabar las necesidades reales y aspiraciones de los/as demandantes de vivienda, así como las necesidades de la vecindad en materia de adecuación de vivienda, a través de los servicios municipales.
 - Consolidar la imagen del Ayuntamiento en la comunidad, como el lugar al que las personas pueden acudir en busca de los servicios que ofrece.
 - Impulsar el acceso a la información y a la documentación para favorecer la participación ciudadana y de colectivos interesados durante todo el proceso de redacción del Plan.
 - Difundir a la ciudadanía cuál debe ser la política municipal de vivienda en el futuro.
 - Ofrecer información en materia de vivienda de interés para la ciudadanía, favoreciendo el conocimiento, ayudas y subvenciones de los planes de vivienda a los demandantes, a promotores y constructores.
- **PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN (AGENTES ECONÓMICOS Y SOCIALES, ASOCIACIONES PROFESIONALES Y VECINALES, CONSUMIDORES, COLECTIVOS SOCIALES, SECTORES DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA).**

Os presentamos las acciones que, en función de los objetivos seleccionados, se han llevado a cabo. Se ha tratado de llegar al público difundiendo el mensaje con un lenguaje adecuado, simple y comprensivo.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN PREVIAS

DIFUSIÓN DEL PROYECTO DEL PLAN	
Descripción	Presentación del proyecto de elaboración del Plan Municipal de Vivienda y Suelo por el Ayuntamiento en la web municipal y en los medios de comunicación.) para comenzar la campaña de difusión del mismo.
Objetivos	Divulgar en el municipio la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo, de conocer la situación actual de la población y la vivienda, la necesidad de la participación ciudadana, y los objetivos municipales en materia de vivienda en la población de Castilblanco de los Arroyos
Responsables	<ul style="list-style-type: none">- Alcaldía, Área de Vivienda y Rehabilitación.- Sevilla Activa SAU.
Audiencia objetivo	La ciudadanía de Castilblanco de los Arroyos en general
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	La divulgación se ha realizado en el momento inicial, hasta la presentación del Documento al Ayuntamiento.
Recursos y materiales	<p>La campaña se ha preparado conjuntamente con el equipo designado por el Ayuntamiento que aportó los medios y los conocimientos necesarios, con el acompañamiento y coordinación de Sevilla Activa SAU.</p> <p>Se realizó con el apoyo de herramientas adecuadas para dar visibilidad global a través de las redes sociales y presencia física en la población.</p>
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none">- Página web municipal.- Díptico informativo.
Observaciones	<ul style="list-style-type: none">- Coste Municipal: recursos propios. Medios de Comunicación.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN A LA APROBACIÓN INICIAL DEL PMVS

DIVULGACIÓN PÚBLICA DEL PMVS EN LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN	
Descripción	Divulgación de información básica del Plan de Vivienda en los distintos canales de comunicación, medios de prensa, web municipal.
Objetivos	Ofrecer información en materia de vivienda y suelo de interés para la ciudadanía favoreciendo el conocimiento de oportunidades, ayudas y subvenciones a los demandantes de vivienda, a los promotores y constructoras locales.
Responsables	Supervisión y coordinación: <ul style="list-style-type: none">- Ayuntamiento.
Audiencia objetivo	La ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	De forma continuada o intermitente desde la presentación pública del Alcalde hasta la aprobación del Plan. A través de los medios municipales.
Recursos y materiales	<ul style="list-style-type: none">- Ayuntamiento.- Informático municipal.
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none">- Página web municipal.- Medios de comunicación.
Observaciones	Coste Municipal: recursos propios.



EXPOSICIÓN EN ESPACIO MUNICIPAL Y JORNADAS TÉCNICAS SOBRE EL PMVS	
Descripción	<p>Exposición pública en espacio municipal.</p> <p>Mesa Técnica en la que se expone el PMVS coordinada por la Concejalía de Urbanismo y presentada por el Alcalde.</p> <p>Con exposición técnica realiza por técnicos/as municipales con una presentación de PowerPoint para incorporarla posteriormente en la web municipal y en los canales de internet. <i>Debates y propuestas en una actividad participativa.</i></p>
Objetivos	Conocer el PMVS y generar debates sectoriales en la búsqueda de soluciones compartidas entre los agentes sociales políticos y económicos al tiempo que dar a conocer las nuevas proposiciones de la política municipal en relación a la vivienda y suelo.
Responsables	<ul style="list-style-type: none">- Alcalde y Concejalía de Urbanismo.
Audiencia objetivo	Asociaciones profesionales, vecinales, promotores y constructores locales, asociaciones de consumidores y demandantes potenciales de vivienda, entidades privadas y administraciones públicas relacionadas con la vivienda.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	<p>Se pueden proponer en dos momentos:</p> <ul style="list-style-type: none">- Un encuentro sobre el PMVS una vez se haya terminado la redacción del Documento.- Una segunda Jornada Técnica se podrá organizar antes de la aprobación definitiva del PMVS.
Recursos y materiales	<p>La presentación se preparará de forma conjunta entre el equipo designado por el Ayuntamiento y Sevilla Activa SAU.</p> <ul style="list-style-type: none">- Personal responsable.- Informático municipal.
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none">- Notas de prensa.- Medios de comunicación (prensa, radio).- Redes sociales.- Enviar invitaciones al menos 15 días antes desde Alcaldía.
Observaciones	Recepción posterior de propuestas a través de correo electrónico. Podrán realizarse actos complementarios de divulgación previstos con antelación para programarse conjuntamente con Sevilla Activa SAU.



ACCIONES DE COMUNICACIÓN TRAS LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PMVS

PRESENTACION Y PUBLICACIÓN DEL PMVS	
Descripción	Presentación del Alcalde en rueda de prensa, ante los medios de comunicación, de la publicación del documento aprobado definitivamente del PMVS.
Objetivos	<ul style="list-style-type: none">- Difundir a la ciudadanía la futura política de vivienda en la localidad.- Dar a conocer los detalles del PMVS una vez se haya publicado en el B.O.P.- Exponer el programa de Actuación del Plan, Cronograma y la fecha de inicio del Plan de actuaciones y las medidas propuestas por el Ayuntamiento.
Responsables	Alcalde y Concejal de Urbanismo
Audiencia objetivo	Promotores de vivienda y suelo, demandantes potenciales de vivienda y ciudadanía en general.
Fecha/plazo Dependencias y Condicionantes	<ul style="list-style-type: none">- La presentación se podrá hacer tras la aprobación definitiva por el Ayuntamiento.- Acto municipal de rueda de prensa.
Recursos y materiales	La presentación será preparada por el equipo designado por el Ayuntamiento que aportará los medios necesarios. <ul style="list-style-type: none">- Personal responsable.- Informático municipal.
Canales de comunicación	<ul style="list-style-type: none">- Nota de prensa.- Medios de Comunicación (radio, prensa).- Redes sociales (Ayuntamiento).
Observaciones	Podrán realizarse acciones complementarias de divulgación, nuevos dípticos, folletos, carteles.



- RESULTADO DE EXPOSICIÓN Y PROCESO DE PARTICIPACIÓN PÚBLICOS.

La exposición pública del PMVS se realizará en el Salón de Plenos.

Se realizará una conferencia en el acto de apertura de la exposición para fomentar el proceso de participación pública, recogiendo las sugerencias y alegaciones de los ciudadanos, en ese acto y en los días de exposición del PMVS.

- RESULTADO DE LA REMISIÓN AL ÓRGANO TERRITORIAL PROVINCIAL DE LA CONSEJERÍA DE COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

Una vez se apruebe por el Pleno municipal el PMVS se remitirá al Órgano territorial provincial de la Consejería competente, para su informe.

- PREVISIÓN DE SEGUIMIENTO Y EVALUACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA Y DEL PMVS.

A través del control municipal se prevé el seguimiento y evaluación de la participación ciudadana y del PMVS, tanto desde la fase previa a su aprobación plenaria, como posterior hasta su publicación, y el desarrollo durante la vigencia del Plan.



ANEXOS.



I.-Cuadros-resumen de población y vivienda

I.1. Población y demanda residencial.

POBLACIÓN Y DEMANDA RESIDENCIAL

Padrón municipal y encuesta de población activa (INE)

datos año 2017

edad y sexo	Total
de o a 14 años	685
de 15 a 49 años	2267
más de 50 años	1939

actividad	Mujer	Varón	Total
paro	355	231	586
agricultura			1248
industria			13
construcción			82
servicios, comercio, hostelería			975

hogares según tamaño (censo 2011)	personas	núcleos familiares
	1 persona	271
	2	594
	3	415
	4	400
	5	112
	>5	

Registro de Demandantes de Vivienda Protegida

fecha de los datos

solicitudes e inscripciones	%		dic-19
solicitudes	254		
inscripciones activas	74		

forma de acceso		%
Alquiler	63	16,84%
Alquiler Opción Compra	185	49,47%
Compra	126	33,69%

sexo		%
Mujer	127	50,00%
Varón	127	50,00%

edad		%
< 35 años	87	34,25%
>= 35 a < 50 años	115	45,28%
>= 50 a < 65 años	38	14,96%
>= 65 años	14	5,51%

iprem de los inscritos en rango de		%
0-1	163	64,20%
1,01-1,50	47	18,50%
1,51-2,50	32	12,60%
2,51-3,50	8	3,10%
3,51-4,50	2	0,80%
4,51-5,50	2	0,80%

composición familiar	
familia monoparental	41
familia numerosa	17
nº de miembros	548

Análisis demográfico

proyección de población y hogares	habitantes	hogares
año 2018	4.810	1819
proyección año 2020	4.801	
proyección año 2025	4.752	1846

Análisis de necesidades de vivienda

necesidades generales según dinámica poblacional	<input type="text"/>
colectivos de atención especial	<input type="text"/>
sin techo	<input type="text"/>
sin viviendas	<input type="text"/>
vivienda insegura	4
vivienda inadecuada	8

datos servicios sociales municipales en proceso legal de desahucio*
 infravivienda, hacinamiento, inaccesible
 * datos servicios sociales y omic



I.2. Parque de viviendas, oferta y mercado.

PARQUE DE VIVIENDAS, OFERTA Y MERCADO

aspectos físicos

antigüedad y estado de conservación

nº viviendas totales	3349
nº viviendas de más de 55 años	1234
nº viviendas anteriores a 1981	1749

superficie y programa

<30 m2	1 habitación	0
30-60 m2	2 habitaciones	0
61-75m2	3 habitaciones	195
76-90m2	4 habitaciones	441
>90m2	>4 habitaciones	1120

accesibilidad

nº viviendas unifamiliares totales	
nº viviendas en plurifamiliares totales	
nº viviendas unifamiliares no accesibles	nº inmuebles de edificios
nº de edificios sin ascensor de 3 o más plantas (B+2)	27

infravivienda

43

régimen de tenencia, titularidad y uso

nº viviendas totales	3349
en propiedad	1455
en alquiler	142
principales	1820
secundarias	947

viviendas deshabitadas

vivienda pública

--

oferta y mercado

	nº viviendas	precio medio por vivienda	por m2	
en venta	246	945	eur/m ²	set 2019
en alquiler	9		eur/m ² mes	

nº capacidad viviendas

--

Patrimonio Municipal de Suelo Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas

Organo de gestión

Datos básicos de población y vivienda

existente

nº habitantes 2018	4810
nº inscritos RMDVP	74
Censo 2011	3349
2011	582
2011	
ayudas rehabilitación concedidas	7
adecuación funcional básica	
infravivienda	43
2018	0
2018	0
en alquiler	
alojamientos transitorios	

previsto

crecimiento nº habitantes	-0,28	%
nº hogares	1846	2025
viviendas totales		
Convocatoria 2009		
propuesta infravivienda		
protegidas		
públicas		
en alquiler		
alojamientos transitorios		



II.-Programa de actuación. Resumen.

PROGRAMA DE ACTUACIÓN				
	n.º viviendas	evaluación económica	límite temporal	ubicación y descripción
VIVIENDA				
acceso y uso eficiente del parque residencial existente				
actuaciones en defensa de la vivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
puesta en mercado de vivienda deshabitada	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
alquiler social	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
permuta de viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
parque público	*	ANUAL	5 AÑOS	POBLACION AFECTADA
promoción de vivienda / alojamiento				
promoción de vivienda / alojamiento para el alquiler	13	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDO
cesión de uso	*			
alojamientos transitorios	10	ANUAL	5 AÑOS	SECTORES DESFAVORECIDO
suelo				
Patrimonio Municipal de Suelo	100	ANUAL	5 AÑOS	PARCELAS MUNICIPALES
registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas	*			
reserva de suelo para vivienda protegida	100	ANUAL	5 AÑOS	AMBITOS PGOU
REHABILITACIÓN				
infravivienda				
eliminación de infravivienda	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
parque residencial				
parque residencial edificios	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
parque residencial viviendas	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
mejora de la ciudad existente				
actuaciones de rehabilitación integral	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO
proyectos piloto	*			
espacio público	*	ANUAL	5 AÑOS	CASCO URBANO-PERIFERIA
INFORMACIÓN Y ASISTENCIA A LA CIUDADANÍA				
oficina local	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO
registro	*	ANUAL	5 AÑOS	AYUNTAMIENTO



III.-Acuerdos suscritos con otros entes públicos y privados en materia de vivienda.

(Se incorporarán en el proceso temporal de tramitación y desarrollo del PMVS).



IV.-Otros

1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.
2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA 2016-2020.
3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.
4. DOCUMENTACIÓN DEL RPMDVP.
5. BIBLIOGRAFÍA
6. LEGISLACIÓN.
7. EQUIPO REDACTOR Y AGRADECIMIENTOS



1. SINOPSIS, OBJETIVOS Y PROGRAMAS DEL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2018-2021.

El Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, constituye el marco normativo por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

Los objetivos del Plan son, en síntesis:

- Persistir en la adaptación del sistema de ayudas a las necesidades sociales actuales y a la limitación de recursos disponibles, priorizando dos ejes, fomento del alquiler y el fomento de la rehabilitación y regeneración y renovación urbana y rural, con especial atención a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual y a las ayudas a la accesibilidad universal.
- Contribuir a que los deudores hipotecarios como consecuencia de la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación interadministrativa, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su conservación, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal y de su sostenibilidad ambiental.
- Contribuir al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso, tanto público como privado, con determinación de una renta o precio de cesión en uso máximo, durante el plazo mínimo de 25 años.
- Facilitar a los jóvenes el acceso al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler.
- Contribuir a evitar la despoblación de municipios de pequeño tamaño, entendiendo por tales, aquellos de menos de 5.000 habitantes, facilitando a los jóvenes el acceso a la adquisición o rehabilitación de una vivienda en dichos municipios.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas mayores, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado, mediante el fomento de conjunto residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Facilitar el disfrute de una vivienda digna y adecuada a las personas con discapacidad, en régimen de alquiler o de cesión en uso con renta o precio limitado mediante el fomento de conjuntos residenciales con instalaciones y servicios comunes adaptados.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, fundamentalmente desde el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de viviendas, edificios y a la regeneración y renovación urbana o rural, pero además, a través del fomento del parque de vivienda en alquiler, ya sea de nueva promoción o procedente de la rehabilitación, y de la ayuda a la



adquisición y a la rehabilitación para los jóvenes en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan se estructura en los siguientes Programas:

1. Programa de Subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.
4. Programa de fomento del parque de vivienda de alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.



2. SINOPSIS DEL PLAN DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN DE ANDALUCÍA. 2016-2020.

Programas de vivienda:

El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, así como el Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, con objeto de hacer real y efectivo al derecho a una vivienda digna y adecuada, establecen actuaciones en desarrollo de distintos programas:

- Viviendas y alojamientos protegidos de nueva construcción.
- Fomento del parque público y residencial de viviendas en alquiler.
- Programa de cooperativas de viviendas protegidas.
- Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción.
- Programa de permutas protegidas de vivienda.
- Programa de mejora y mantenimiento del parque público de viviendas de la Junta de Andalucía.
- Programas de transformación y eliminación de la Infravivienda
- Programa de Rehabilitación residencial y urbana

Criterios de cálculo:

a. Módulo Básico Estatal (MBE).

El Plan Marco de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía fija el módulo básico en 758€ por metro cuadrado útil de vivienda.

b. Ámbito territorial.

Castilblanco de los Arroyos se incluye en el Ámbito Territorial General para la aplicación del Precio de referencia y máximo de venta y renta.

c. Cálculo del Precio Máximo de Venta (PMV).

1. Precio máximo de venta de vivienda
 $PMV = C1 \times C2 \times MBE \times S1$
2. Precio máximo de venta de anejos vinculados
 $PMV = C1 \times C2 \times MBE \times S2 \times 0.60$

Siendo:

- C1 = Coeficiente de ámbito territorial.
- C2 = Coeficiente de protección pública.
- S1 = Superficie útil de vivienda.
- S2 = Superficie útil de espacios vinculados.

d. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Vivienda de Protegida de régimen especial, para familias con ingresos hasta 2,5 IPREM y para alojamientos protegidos.



1. Vivienda.

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.137 €/m² útiles (1.50x758)
- Superficie útil máxima 90 m²
- Precio máximo de venta de la vivienda 102.330 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,28
- Superficie construida máxima de vivienda 115,2 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 888,28 €/m²

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 682,20 €/m² útil (1,50x758x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m² (garaje (25 m²)+ trastero (8 m²))
- Precio máximo de venta (garaje +trastero) 22.512,60 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,10
- Superficie construida máxima 36,3 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 620,18 €/m²

3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)

- Precio máximo de venta de la vivienda (1+2) 124.842,60 €
- Superficie construida máxima de vivienda (1+2) 151,5 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 824,04 €/m²

e. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Vivienda de Protegida de régimen general, para familias con ingresos hasta 3,5 IPREM

1. Vivienda

- Precio máximo de venta por superficie útil, 1.212,80 €/m² útil (1,60x758)
- Superficie útil máxima 90 m²
- Precio máximo de venta de la vivienda 109.152 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,28
- Superficie construida máxima de vivienda 115,2 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 947,5 €/m²

2. Anejos vinculados

- Precio máximo de venta por superficie útil, 727,68 €/m² útil (1,60x758x0,60)
- Superficie útil máxima 33 m² (garaje (25 m²)+ trastero (8 m²))
- Precio máximo de venta (garaje + trastero) 24.013,44 €
- Relación entre superficie útil y construida 1,10
- Superficie construida máxima 36,3 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 661,53 €/m²

3. Total de vivienda y anejos vinculados (garaje y trastero)



- Precio máximo de venta de la vivienda (1+2) 133.165,44 €
- Superficie construida máxima de vivienda (1+2) 151,5 m²
- Repercusión del PMV por unidad de superficie construida 878,98 €/m²

f. Cálculo del precio máximo de venta (PMV) de Viviendas Promovidas sobre un derecho de superficie o sobre las que se haya establecido una cesión del uso.

0,80 x precio de referencia x t/75, siendo t el número de años que restan de uso

Reserva vivienda protegida a personas con movilidad reducida

El Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero por el que se modifica el Código Técnico de la Edificación, aprobado por el Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, en materia de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad, establece que “Los edificios de *uso Residencial Vivienda* dispondrán del número de *viviendas accesibles para usuarios de silla de ruedas y para personas con discapacidad auditiva* según la reglamentación aplicable”.

El Real Decreto Legislativo 1/2013, de 29 de noviembre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley General de derechos de las personas con discapacidad y de su inclusión social, dedica a la accesibilidad el Capítulo V del Título I "Derecho a la vida independiente", que comprende los artículos 22 a 34. En el artículo 32.1 se establece que “En los proyectos de viviendas protegidas, se programará un mínimo de un cuatro por ciento con las características constructivas y de diseño adecuadas que garanticen el acceso y desenvolvimiento cómodo y seguro de las personas con discapacidad. Las viviendas objeto de la reserva prevista en este artículo destinadas al alquiler, podrán adjudicarse a personas con discapacidad individualmente consideradas, unidades familiares con alguna persona con discapacidad o a entidades sin ánimo de lucro del sector de la discapacidad, siempre que en este último supuesto se destinen por esas entidades a la promoción de la inclusión social de las personas con discapacidad y de la vida autónoma, como viviendas asistidas, viviendas compartidas, viviendas de apoyo o a proyectos de vida independiente de personas con discapacidad.” Así mismo en el artículo 34.3 se establece que “...las administraciones competentes en materia de urbanismo deberán considerar, y en su caso incluir, la necesidad de esas adaptaciones anticipadas, en los planes municipales de ordenación urbana que formulen o aprueben.”

No obstante, la reserva y situación de las viviendas de protección oficial destinadas a minusválidos en Andalucía se regula en el artículo 111 del Decreto 293/2009, de 7 de julio, por el que se aprueba el Reglamento que regula las normas para la accesibilidad en las infraestructuras, el urbanismo, la edificación y el transporte en Andalucía, que literalmente dispone:

“A fin de garantizar a las personas con movilidad reducida permanente el acceso a una vivienda, a través de la compra o el alquiler de la misma, en los proyectos de viviendas protegidas y de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y las entidades vinculadas o dependientes de las mismas, sean promovidas por las personas o entidades promotoras públicas o privadas, se



reservarán viviendas con las características establecidas en la Sección 4.^a del presente Capítulo en función a las siguientes proporciones: de 17 a 39 viviendas: 1 vivienda; de 40 a 66 viviendas: 2 viviendas; de 67 a 99 viviendas: 3 viviendas; de 100 a 133 viviendas: 4 viviendas; de 134 a 165 viviendas: 5 viviendas; de 166 en adelante: 3% redondeado ($\geq 0,5$ al alza; $< 0,5$ a la baja).”

Así mismo, en el artículo 58 de la Ley 4/2017, de 25 de septiembre, de los derechos y la atención a las personas con discapacidad en Andalucía, se recoge la reserva de vivienda de las personas con discapacidad, en los proyectos de vivienda protegidas o suelos destinados a vivienda protegida, así como de cualquier otro carácter que se construyan, promuevan o subvencionen por las Administraciones Públicas y demás entidades vinculadas o dependientes de estas.

En los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida de los Ayuntamientos, las personas con movilidad reducida que deseen acceder a una vivienda accesible deben inscribirse dentro del cupo especial para demandantes con movilidad reducida.



3. MODELOS DE DOCUMENTOS DE TRABAJO DEL PLAN.



Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos

PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA Y SUELO

Estimados vecinos y vecinas

Garantizar el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es una prioridad para la acción de gobierno del Ayuntamiento de Castilblanco de los Arroyos.

La Ley 1/2010, de 8 de marzo Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, dispone que los Ayuntamientos elaborarán y aprobarán los Planes Municipales de Vivienda y Suelo como un "instrumento para la definición y desarrollo de la política de vivienda del Municipio".

En cumplimiento de esta normativa, nos ponemos en marcha con la redacción del Plan Municipal de Vivienda y Suelo. Un documento que recoge las necesidades de vivienda del municipio, y detalla las medidas que se deben impulsar desde el Gobierno Local para responder a esta demanda.

Para iniciar el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Castilblanco de los Arroyos se hace necesario realizar un profundo estudio y conocimiento de la situación local en materia de vivienda, analizando aspectos como la demanda real de vivienda, la situación del parque residencial existente o el mercado inmobiliario.

Es importante la participación de todos y todas para la toma de decisiones sobre vivienda, porque el plan debe atender la problemática esencial de la población. Las nuevas tecnologías nos ayudarán a ello, nos abren nuevas oportunidades para mejorar la gestión municipal y las tareas de comunicación, de información y de atención ciudadana.

Queremos conocer tus necesidades, tus sugerencias... que os animo a que nos trasladéis en la Oficina del Catastro, segunda planta del Ayuntamiento o por correo electrónico (franciscogutierrezgomez@castilblancodelosarroyos.es).

Deseamos que con este proyecto, aunando esfuerzos y con el compromiso de los ciudadanos y ciudadanas de Castilblanco de los Arroyos, consigamos concretar, definir y cuantificar las actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo en nuestro municipio.

Además, aprovecho la ocasión para que os inscribáis y/o actualicéis en el Registro Público Municipal de Viviendas Protegidas existente en nuestro municipio

El Alcalde
José Manuel Carballar