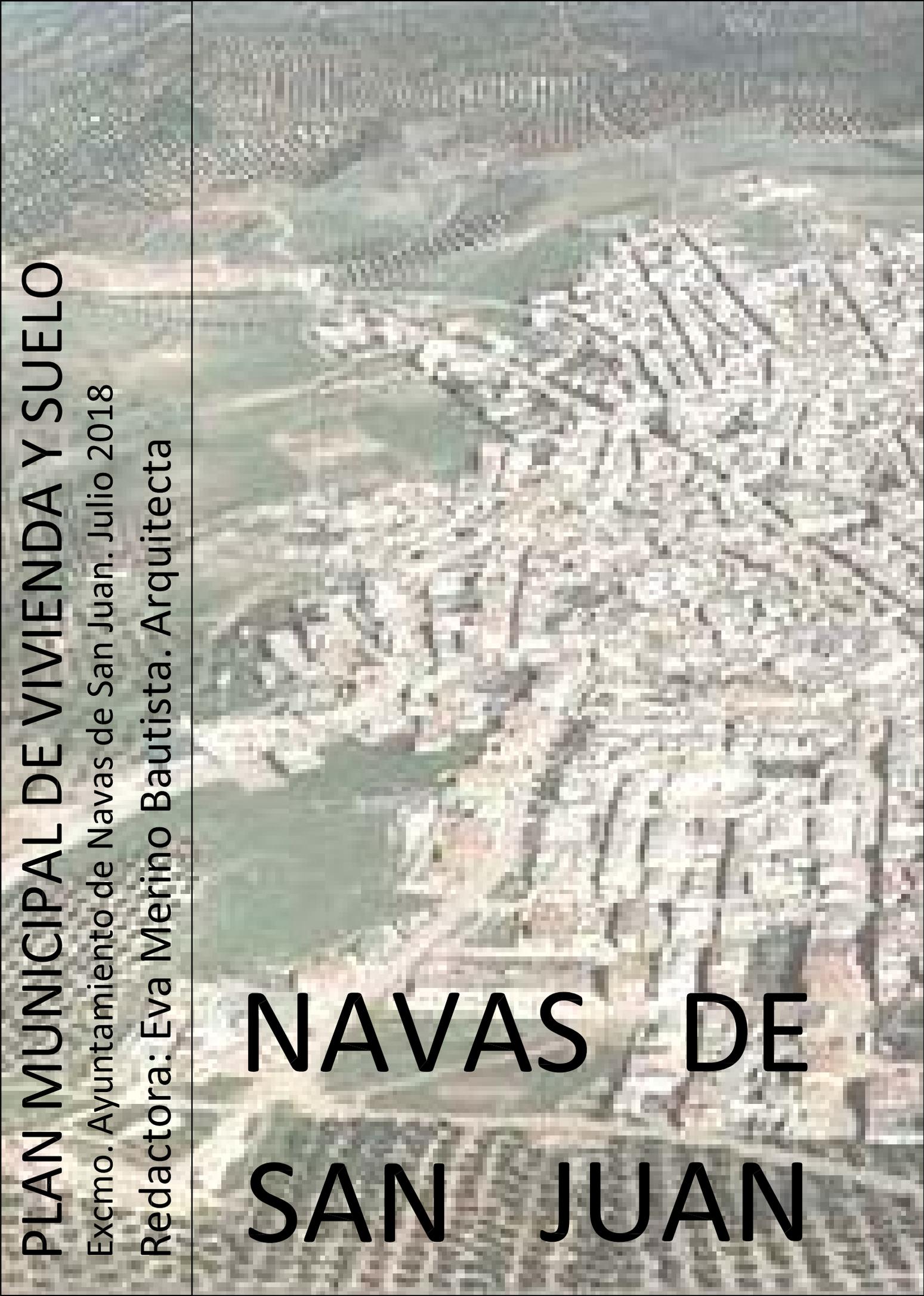


PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Excmo. Ayuntamiento de Navas de San Juan. Julio 2018

Redactora: Eva Merino Bautista. Arquitecta

An aerial photograph of a town, likely Navas de San Juan, showing a dense grid of streets and buildings. The town is surrounded by green fields and some trees. The text 'NAVAS DE SAN JUAN' is overlaid on the bottom right of the image.

NAVAS DE
SAN JUAN



ÍNDICE

-INTRODUCCIÓN

-BLOQUE I

- BLOQUE II

INTRODUCCIÓN

- I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**
- II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.**
- III. CONTENIDOS MÍNIMOS Y ALCANCE DEL PLAN.**
- IV. TRAMITACIÓN.**
- V. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.**
- VI. SEGUIMIENTO, APLICACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.**

Bloque I DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

1.1 EL MUNICIPIO DE NAVAS DE SAN JUAN

- 1.1.1 Encuadre Territorial
- 1.1.2 Breve reseña histórica.

1.2 ANÁLISIS SOCIO DEMOGRÁFICO Y DEMANDA RESIDENCIAL

- 1.2.1 Análisis demográfico.
- 1.2.2 Proyecciones de Población.
- 1.2.3 Proyecciones de Hogares.
- 1.2.4 Colectivo en riesgo de exclusión social. Inmigración.

1.3 EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.

- 1.3.1 Introducción.
- 1.3.2 Estado de las solicitudes. Régimen de tenencia y tamaño de las viviendas solicitadas.
- 1.3.3 Ingresos familiares de los demandantes.
- 1.3.4 Criterios de adjudicación.

1.4 ANÁLISIS GENERAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN NAVAS DE SAN JUAN.

- 1.4.1 Régimen de titularidad de las viviendas protegidas.
- 1.4.2 Régimen de tenencia de las viviendas. Cesión de uso, alquiler y propiedad.
- 1.4.3 Viviendas principales, secundarias y deshabitadas.
- 1.4.4 Análisis de mercado de la vivienda.

1.5 ANÁLISIS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDA. CONSERVACIÓN Y TIPOLOGÍA. INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

- 1.5.1 Análisis general sobre el estado de conservación del parque de viviendas de Navas de San Juan.
- 1.5.2 Densidad de viviendas y tipología edificatoria. Distribución de la población en el municipio.
- 1.5.3 Instalaciones y servicios de los edificios.
- 1.5.4 Declaración de infravivienda.
- 1.5.5 Cumplimiento de la normativa.
- 1.5.6 Inventario de solares y edificaciones ruinosas.
- 1.5.7 Incidencia de los anteriores planes autonómicos de vivienda y suelo en Navas de San Juan.
- 1.5.8 Viviendas rehabilitadas.

1.6 ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAIDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

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

- 1.7.1 Introducción
- 1.7.2 El planeamiento urbanístico de Navas de San Juan.
- 1.7.3 El Patrimonio Público de Suelo. Suelos de titularidad municipal.
- 1.7.4 Valoración de la proyección demográfica y las necesidades de vivienda.
- 1.7.5 Capacidad residencial vacante en el planeamiento vigente.
- 1.7.6 Las reservas de suelo previstas para vivienda protegida por el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Navas de San Juan.

1.8 CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

Bloque II PROGRAMA DE ACTUACIÓN

2.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS.

- 2.1.1 Introducción.
- 2.1.2 Análisis DAFO.
- 2.1.3 Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Navas de San Juan.

2.2 ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA.

- 2.2.1 Actuaciones protegidas.
- 2.2.2 FICHAS.
 - 1. Patrimonio municipal de suelo.
 - 2. Previsión de suelo reservado para vivienda protegida en suelo urbano no consolidado según PGOU

2.3 ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

- 2.3.1 Fomento de la rehabilitación y regeneración urbana.
- 2.3.2 Áreas de rehabilitación y regeneración urbana.



INTRODUCCIÓN

- I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.
- II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.
- III. CONTENIDOS MÍNIMOS Y ALCANCE DEL PLAN.
- IV. TRAMITACIÓN.
- V. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.
- VI. SEGUIMIENTO, APLICACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.

I. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

El plan municipal de Vivienda y Suelo se redacta por el Ayuntamiento de Navas de San Juan, la Concejalía de Urbanismo se hizo cargo de su desarrollo, contratando a la Arquitecta Dña. Eva Merino Bautista, Arquitecta, para su redacción. Durante los meses de Enero a Abril de 2018 se ha desarrollado el mismo, y se entregó en fecha 27 de Julio de 2018 para su aprobación.

Se da cumplimiento así a las obligaciones que encomienda a los municipios la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coherencia con lo establecido en el Decreto 141/2016 de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, el cual en su artículo 7 establece que la convocatoria de las actuaciones o Programas en él contemplados podrá considerar, en aquellos supuestos en que así se prevea, como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con el Plan Municipal de Vivienda y Suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.

Las ayudas que prevén los planes estatales de vivienda, cuya aplicación se debe regir por el convenio de colaboración suscrito por la Administración del Estado y la Administración de la Junta de Andalucía, se añaden a las medidas establecidas en el Decreto 141/2016 y se gestionarán por la Consejería competente en materia de vivienda.

II. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo se redacta en el marco de las competencias que la Constitución, el Estatuto de Autonomía de Andalucía y la legislación de régimen local, en especial la Ley de Autonomía Local de Andalucía, otorgan a los ayuntamientos para diseñar y desarrollar políticas y actuaciones en materia de vivienda.

La Constitución Española reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a una vivienda digna, correspondiendo a los poderes públicos promover las condiciones necesarias que garanticen el acceso a la misma.

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

Dentro del entendimiento del urbanismo como una función pública, la Comunidad Autónoma Andaluza, a través de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), avanzó en los mecanismos de intervención pública en el mercado de suelo mediante la regulación de diversos instrumentos que posibilitaran disponer de suelo para poder realizar políticas públicas de vivienda. Así, entre estos mecanismos se encuentra la obligación de que los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios contengan disposiciones que garanticen suelo para viviendas protegidas mediante reservas de al menos el 30% de la edificabilidad residencial o la creación de los Patrimonios Públicos de Suelo para garantizar una oferta suficiente con destino a la ejecución de viviendas con algún tipo de protección pública.

Para reforzar y ampliar el esfuerzo de las Administraciones se aprobó la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, que modificaba y complementaba determinados aspectos de la LOUA con el fin de garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la promoción de viviendas protegidas, no sólo en los municipios de relevancia territorial sino en todos los municipios andaluces. De esta forma se pretende facilitar el acceso de los ciudadanos de Andalucía a una vivienda digna y adecuada, estableciendo para ello medidas específicas para la producción de suelo con destino a vivienda protegida y otros fines de interés social. Para el control y prevención del fraude se establecen las condiciones para la titularidad de la propiedad de manera que la duración del régimen de protección se regulará para cada figura o programa de vivienda protegida, a la vez que se fijan los precios máximos de venta y de renta de forma reglamentaria, lo que servirá de referencia para determinar el valor del suelo destinado a vivienda protegida.

Competencia municipal en materia de vivienda.

Consciente de las dificultades para favorecer la función social de la vivienda y garantizar el derecho a una vivienda digna y adecuada a la situación familiar, económica y social de la población más desfavorecida, el Parlamento de Andalucía aprueba la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda), por la que se establece que serán *“la Administración de la Junta de Andalucía y las Administraciones locales, dentro de los ámbitos competenciales determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, las que promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.”*

Por lo tanto el Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Navas de San Juan se redacta para dar cumplimiento a las obligaciones que la Ley 1/2010 encomienda a los municipios, la cual establece en su artículo 13 que serán los ayuntamientos los encargados de redactar y

aprobar sus correspondientes Planes Municipales de Vivienda y Suelo, siempre de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general y manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, el cual, a la fecha de la redacción del presente documento, es el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Así mismo se señala en el artículo 16 de dicha Ley que serán los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida los instrumentos básicos que determinen el perfil de las personas solicitantes de vivienda protegida. La existencia de estos registros y su coordinación permitirán a los ayuntamientos anticipar las previsiones de la demanda de vivienda protegida en cada municipio, y ordenarlas en los correspondientes planes municipales de vivienda y suelo.

En su cumplimiento, el Ayuntamiento de Navas de San Juan elaboró la Ordenanza municipal por la que se establecen las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue publicada íntegramente en el Boletín Oficial de la Provincia de Jaén de 30 de septiembre de 2009.

La **Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía** establece en su artículo 9.2 que, de entre las competencias propias de los municipios andaluces, se encuentran la planificación, programación y gestión de viviendas y participación en la planificación de la vivienda protegida, que incluye:

- *Promoción y gestión de la vivienda.*
- *Elaboración y ejecución de los planes municipales de vivienda y participación en la elaboración y gestión de los planes de vivienda y suelo de carácter autonómico.*
- *Adjudicación de las viviendas protegidas.*
- *Otorgamiento de la calificación provisional y definitiva de vivienda protegida, de conformidad con los requisitos establecidos en la normativa autonómica.*

En la misma línea, el artículo 25.2.a) y e) de la **Ley de Bases de Régimen Local 7/1985, de 2 de abril, modificada por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local** establece, de entre otras, como competencias propias del municipio las siguientes:

a) Urbanismo: planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística. Protección y gestión del Patrimonio histórico. Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

e) Evaluación e información de situaciones de necesidad social y la atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social.

Establecido a grandes rasgos el marco normativo, se incluye a continuación una relación no exhaustiva de la normativa que incide, de forma directa o indirecta, en las políticas y actuaciones en materia de vivienda:

Normativa de ámbito estatal.

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, modificada por la Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Ley 2/2001, de 4 de marzo, de Economía Sostenible, modificada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, y por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local.
- Ley 38/2003, de 17 de noviembre, general de subvenciones.
- Real Decreto 314/2006, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio.
- Real Decreto 233/2013 de 5 de abril por el que se aprueba el Plan Estatal 2013-2016 de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para certificación de la eficiencia energética de los edificios.
- Ley 4/2013, de 4 de junio, de flexibilización del mercado del alquiler de viviendas.
- Ley 8/2013, de 26 junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbana.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Normativa de ámbito autonómico.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y suelo.
- Decreto 149/2006, de 25 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, modificado por el Decreto 1/2012.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

- Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local de Andalucía.
- Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.
- Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.
- Orden de 27 de abril de 2017, por la que se aprueban las bases reguladoras para la concesión de ayudas, en régimen de concurrencia no competitiva, para la elaboración y revisión de los planes municipales de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

III. CONTENIDOS MÍNIMOS Y ALCANCE DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Los contenidos mínimos del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, extraídos de la normativa que le es de aplicación, son los siguientes:

Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (modificada por la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda).

Artículo 13. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. Los ayuntamientos elaborarán y aprobarán sus correspondientes planes municipales de vivienda y suelo. La elaboración y aprobación de estos planes se realizará de forma coordinada con el planeamiento urbanístico general, manteniendo la necesaria coherencia con lo establecido en el Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

Los planes municipales de vivienda y suelo deberán ser revisados, como mínimo, cada cinco años, sin perjuicio de su posible prórroga, o cuando precisen su adecuación al Plan Andaluz de Vivienda y Suelo.

2. Los planes municipales de vivienda y suelo tendrán, como mínimo, el siguiente contenido:

a) La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio, al objeto de concretar la definición y cuantificación de actuaciones protegidas que se deban promover y las soluciones e intervenciones públicas que se deban llevar a cabo.

b) Las propuestas de viviendas de promoción pública y su localización.

c) Los alojamientos transitorios que se consideren necesarios y la determinación de los equipamientos que se deben reservar a tal fin.

d) Las propuestas de actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación del parque de viviendas y que mejoren la eficiencia de uso de dicho parque de viviendas.

e) Las medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda.

f) Las propuestas de cuantificación y localización de las viviendas protegidas, en sus diferentes programas.

g) El establecimiento de los procedimientos de adjudicación.

h) Las medidas necesarias para el seguimiento y aplicación del Plan.

i) Las restantes medidas y ayudas que se consideren necesarias para garantizar la efectividad del derecho a una vivienda digna y adecuada.

3. Los planes municipales de vivienda y suelo se adecuarán a las características específicas del municipio e incluirán una programación temporal de las actuaciones que resulten necesarias para satisfacer las necesidades de vivienda en su correspondiente municipio. El planeamiento urbanístico municipal se realizará en coherencia con el contenido de los planes municipales de vivienda y suelo.

4. Los planes municipales de vivienda y suelo deberán incorporar los estudios, informes y demás documentación que sirva de motivación suficiente a cada uno de los contenidos mínimos a que hace referencia el apartado 2.

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

6. Cada ayuntamiento deberá remitir, una vez aprobado, el plan municipal de vivienda y suelo y sus correspondientes revisiones a la Consejería con competencias en materia de vivienda.

Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

Artículo 7. Planes municipales de vivienda y suelo.

1. *La convocatoria de las actuaciones o ayudas de los Programas contemplados en el presente Plan, en aquellos supuestos en que así se prevea, podrá considerar como criterio de priorización o como condición para la selección de sus beneficiarios, el que el municipio en donde se desarrolle la actuación de la que se trate cuente con plan municipal de vivienda y suelo, en los términos establecidos en el artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.*

2. *Para el desarrollo de las actuaciones acogidas al presente Plan, el plan municipal de vivienda y suelo, además de lo establecido en el artículo 13.2 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, deberá tener, como mínimo, el siguiente contenido.*

a) Documento de información y diagnóstico, integrado por:

1.º *Análisis socio-demográfico general a realizar a partir de los datos estadísticos básicos existentes, una vez actualizados, y un análisis de la necesidad de vivienda de la población, teniendo en cuenta los datos contenidos en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, con un apartado específico sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar, así como sobre la situación en materia de desahucios.*

2.º *Descripción de la estructura urbana residencial e información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, así como de las viviendas vacías o en desuso existentes. Reflejará también las situaciones de infravivienda.*

3.º *Relación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público municipal.*

4.º *Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

5.º *Análisis del planeamiento urbanístico respecto a la incidencia del mismo en la satisfacción del derecho a la vivienda.*

b) Programa de Actuación, integrado por:

1.º Memoria justificativa y descriptiva del conjunto de actuaciones previstas y su coordinación con otras estrategias sociales, económicas y medioambientales. Dichas actuaciones se agruparán en dos apartados: vivienda y rehabilitación.

2.º Evaluación económica financiera del Plan, que deberá incluir los recursos materiales con los que cuenta el municipio para poner en marcha el Programa de Actuación.

3.º Definición de los mecanismos de implantación, desarrollo, seguimiento y evaluación del Plan.

Disposición adicional segunda del Decreto 141/2016. *Plazo de aplicación de la obligatoriedad de disponer de plan municipal de vivienda y suelo.*

1. A los efectos de lo establecido en el artículo 7, los Ayuntamientos dispondrán de un año desde la entrada en vigor del presente Decreto para aprobar el correspondiente plan municipal de vivienda y suelo, de conformidad con lo establecido en la Ley 1/2010, de 8 de marzo, o adecuarlo en su caso al presente Plan.

2. No obstante a lo anterior, las órdenes que desarrollen los distintos Programas contemplados en el presente Plan, podrán establecer como criterio preferente o como condición en la selección de actuaciones que el municipio en donde se desarrolle tenga aprobado el plan municipal de vivienda y suelo, en los términos recogidos en el artículo 7 y en el artículo 13 de la Ley 1/2010, en cuyo caso, si no se cuenta con el plan aprobado, no podrán acogerse al programa que se regule en la orden correspondiente o no se le aplicará el referido criterio de priorización.

IV. TRAMITACIÓN

En cumplimiento del artículo 11 de la Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda, en la elaboración de los planes de vivienda y suelo se fomentará la participación de los agentes económicos y sociales más representativos de la Comunidad Autónoma de Andalucía y la colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, consumidores y demandantes de vivienda protegida. Para ello se elaborará un Plan de Comunicación y Participación Ciudadana que formará parte del presente documento.

El procedimiento de aprobación del PMVS seguirá los trámites del artículo 49 de la Ley 7/1985 de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen local (en adelante LRRL) y del

artículo 131 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, relativo a la publicidad de las normas.

1. APROBACIÓN INICIAL POR EL PLENO, Artículo 22.2d de la LRBRL, con el quorum de la mayoría simple establecido en el artículo 47.1 de LRBRL.

2. INFORMACIÓN PÚBLICA Y AUDIENCIA A LOS INTERESADOS, por el plazo mínimo de 30 días para la presentación de reclamaciones y sugerencias.

3. REMISIÓN DEL EXPEDIENTE A LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA, para que emitan informe preceptivo y vinculante en los siguientes casos:

- Si la demanda de vivienda protegida es inferior al 30 % de la edificabilidad residencial, que es el porcentaje mínimo de reserva de acuerdo con el artículo 10.1.A b) de la LOUA.
- Si no se da cumplimiento a lo establecido por el artículo 17.8 de la LOUA y en base al artículo 31 del Decreto 141/2016, por el cual se fija que el 50% de las viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento ha de ser destinado a los grupos con menor índice de renta, esto es, ingresos no superiores al 2,50 el IPREM.

4. RESOLUCIÓN DE TODAS LAS RECLAMACIONES Y SUGERENCIAS.

5. APROBACIÓN DEFINITIVA POR EL PLENO. Si no se hubiesen presentado ninguna alegación o sugerencia se entenderá definitivamente adoptado el acuerdo hasta entonces provisional.

6. PUBLICACIÓN EN EL BOLETIN OFICIAL DE LA PROVINCIA DEL ACUERDO Y DEL TEXTO INTEGRO DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

Artículo 70.3 de la LRBRL y artículo 131 de la Ley 39/2015.

7. REMISIÓN DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO a la Consejería competente en materia de vivienda, una vez aprobado definitivamente por el Pleno.

V. PLAN DE COMUNICACIÓN Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

OBJETIVOS.

Con la elaboración del Plan de Comunicación y Participación Ciudadana se pretende dar a conocer el PMVS de Navas de San Juan entre la población y fomentar la participación de los ciudadanos en el ámbito de las decisiones en materia de vivienda y rehabilitación. De esta forma se pretende que:

Los ciudadanos identifiquen como propias las propuestas del Plan

El PMVS atienda las problemáticas esenciales de la población

En este sentido el artículo 11 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda establece que en la elaboración de los Planes de Vivienda se ha de fomentar la participación de los agentes económicos y sociales de la Comunidad Autónoma de Andalucía en colaboración con las asociaciones profesionales, vecinales, de los consumidores y de los demandantes de vivienda protegida.

El Plan de Participación se desarrolla en tres fases:

- a. Fase previa a la redacción del Plan de Vivienda. Información y primera aproximación relacionada con el estado de conservación del parque de viviendas existente, análisis sociodemográfico y análisis de la demanda de vivienda.
- b. Definición de objetivos y estrategias y elaboración del programa de actuación.
- c. Fase de gestión, seguimiento y evaluación del Plan de Vivienda.

El fomento de la inscripción de los ciudadanos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida será la vía principal para que la Administración municipal identifique las necesidades de vivienda así como las características personales, familiares y económicas de las personas que demandan una vivienda protegida.

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.

PROPUESTAS DE ACCIONES DE COMUNICACIÓN.

1. Difusión del Proyecto del Plan.

Para comenzar a trabajar en la elaboración del PMVS será necesario un trabajo previo de divulgación en el municipio sobre la necesidad de elaborar un Plan Municipal de vivienda y suelo cuya finalidad es la de conocer la situación actual de la población y su grado de satisfacción con vivienda.

Se hará mediante la implantación de servicios de información y asistencia al ciudadano en materia de vivienda. Para ello se emplearán diferentes canales de divulgación, entre los que se pueden citar:

- Los Servicios Sociales Municipales.
- Persona responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Bando municipal.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Página Web municipal

La publicidad y difusión del Plan estará a cargo de los Servicios Municipales, e irá dirigida a la población en general, en especial a los colectivos más sensibles y desprotegidos con necesidades de vivienda.

2. Encuesta difundida entre la población.

Diseño de un cuestionario individual, con preguntas muy sencillas, para su cumplimentación voluntaria, en papel o través del sitio Web del Ayuntamiento desde donde rellenar de forma online las encuestas.

Se realiza con el objetivo de conocer las necesidades reales de vivienda de la población, tanto en la demanda de vivienda protegida cómo en la evaluación de la necesidad de rehabilitación de la vivienda habitual de la unidad familiar. Ello como una referencia más junto con los datos oficiales del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Los datos obtenidos serán volcados a un Sistema de Información Geográfica (SIG), creándose así una base de datos alfanumérica que permitirá cruzar multitud de variables que se analizarán para evaluar y sacar conclusiones para elaborar el PMVS de Navas de San Juan, y se incluirá en el Documento de Información y Diagnóstico

Se ejecutará desde el inicio de la elaboración del PMVS hasta la finalización de la elaboración del Documento de Información y Diagnóstico.

Para su difusión y la recogida de datos se han empleado los recursos propios del Ayuntamiento.

3. Presentación del documento entre los promotores de vivienda y suelo, los demandantes potenciales de vivienda protegida y la ciudadanía en general.

Tras la exposición pública del PMVS, que se ha de realizar previamente a su aprobación definitiva, se recogerán las alegaciones presentadas por la ciudadanía y por todo los colectivos que se puedan ver afectados o simplemente que deseen participar en las propuestas definitivas.

Con independencia de este trámite obligatorio, una vez aprobado definitivamente el Plan, y tras su publicación en el BOP, el documento final quedará a disposición de los promotores de vivienda y suelo, de los demandantes potenciales de vivienda y de la ciudadanía en general.

Para ello se emplearán diferentes canales de divulgación, como son:

- Presentación por el Alcalde en acto oficial.
- A través de los Servicios Sociales Municipales.
- Persona responsable del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Bando municipal.
- Tablón de anuncios del Ayuntamiento.
- Página Web municipal

VI. SEGUIMIENTO, APLICACIÓN Y GESTIÓN DEL PLAN.

Serán los Servicios Técnicos y Jurídicos del Ayuntamiento los encargados de los trabajos de seguimiento para la aplicación del presente Plan, ante la imposibilidad de crear una comisión específica para esta tarea debido a la falta de medios personales y económicos, tal y como recomienda la Guía Metodológica para la elaboración de los Planes Municipales de Vivienda publicada por la Federación Andaluza de Municipios y Provincias.

Comprende las siguientes tareas:

- Informar sobre las actuaciones acogidas al presente Plan Municipal de Vivienda.
- Realizar el seguimiento de las actuaciones.
- Elaborar las propuestas para el desarrollo del Plan.
- Proponer los criterios de selección y los pliegos de condiciones en los concursos de enajenación de suelo.
- Gestión de las solicitudes y entrega de las ayudas a las personas beneficiarias de los distintos Programas que en materia de Vivienda y Rehabilitación establece el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016 - 2020.
- Proponer los porcentajes de bonificación en las tasas por licencias municipales, cuando proceda, en función de la capacidad económica de los beneficiarios y en virtud de las condiciones establecidas para cada programa por el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016 - 2020.

BLOQUE I

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

- 1.1 EL MUNICIPIO DE NAVAS DE SAN JUAN. CONSIDERACIONES PREVIAS
- 1.2 ANÁLISIS SOCIO DEMOGRÁFICO Y DEMANDA RESIDENCIAL.
- 1.3 EL REGISTRO PÚBLICO DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA.
- 1.4 ANÁLISIS GENERAL DEL PARQUE DE VIVIENDA.
- 1.5 ANÁLISIS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDA EN EL MUNICIPIO, SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.
- 1.6 ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAIDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.
- 1.7 ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL Y URBANÍSTICO EN EL SECTOR RESIDENCIAL.
- 1.8 CONCLUSIONES DEL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

1.1 EL MUNICIPIO DE NAVAS DE SAN JUAN. CONSIDERACIONES PREVIAS.

1.1.1 ENCUADRE TERRITORIAL.

El municipio de Navas de San Juan, con una extensión de 17.500 ha, está situado en el noreste de la provincia de Jaén, entre las estribaciones de Sierra Morena y la depresión del Guadalimar. Su término municipal está surcado por los ríos Guarrizas (al norte), Guadalén (divide el término en dos partes de este a oeste) y Guadalimar (al sur) con una extensión de 17.500 ha. y limita con Santisteban del Puerto, Aldeaquemada, Arquillos , Vilches, Úbeda y Sabiote.

La localización y el emplazamiento del municipio influyen de forma fundamental en su desarrollo económico y social. A 98 Km. de la capital, cuenta con un fácil acceso desde la Autovía de Andalucía. Existe una relativa cercanía a tres localidades tradicionalmente industriales y de servicios como son Linares, Úbeda y La Carolina. Es la ciudad de Linares la que ejerce una marcada centralidad tanto a nivel público (asistencia hospitalaria, delegaciones administrativas), como a nivel privado (ocio, mercado, tiempo libre).

1.1.2 BREVE RESEÑA HISTÓRICA.

El origen del desarrollo urbano de Navas de San Juan datan los primeros enterramientos alrededor del año 1450 a.c. en la edad de bronce.

Los cerros de Castellón y de la Atalaya, este último muy cercano a Navas de San Juan, indican que la ocupación de la zona en el segundo milenio antes de Cristo debió de ser muy importante, es posible incluso que el Castellón corresponda a una primera ocupación calcolítica anterior a los otros dos asentamientos citados. La segunda etapa con un fuerte desarrollo demográfico corresponde a la romana aunque hay indicios de presencia ibérica coincidiendo con la fundación del Santuario de Castellar.

Durante esta etapa Navas de San Juan debió estar vinculada al ámbito de Cástulo que fue capital de los oretanos del sur y, como Giribaile, debió surgir de una colonización promovida por el gran centro ibero, próximo a Linares, desde mediados del siglo IV antes de Cristo, a partir de la dedicación de la zona a una divinidad a la que se le dio culto en Castellar.

Pero fue la civilización romana la que dejó los restos más abundantes sobre todo de factorías agrarias de tipo villa como ocurre con El Acero o el Cerro Prior. Precisamente en la finca del Acero, cerca del Salido Alto apareció en 1886 una inscripción de Quinto Cornelio Silvano y Festo dedicada a su hermana. Sin duda la construcción del camino de Aníbal, que debió derivar de la colonización ibera de estas tierras en el siglo IV con la construcción del Santuario de Castellar y su posterior conversión en vía romana, hizo de Navas de San Juan un punto clave en el camino entre Cástulo e Ilugo, así parecen avalarlo los dos miliarios encontrados a principios del siglo XX. El primero apareció en 1651 entre Navas de San Juan y Santisteban y el segundo en el cortijo del Salido Alto. La tradición ha ubicado precisamente en torno a Navas de San Juan una mansión que fue alto en el camino de Aníbal y que pudo estar ubicada en el cortijo de Rubializas, se trata de Ad Morum.

Tras la ocupación musulmana y una vez iniciado el proceso de islamización de al – Andalus, la presumible mansión de Navas, situada junto a una de las importantes vías de comunicación que enlazaban la Mancha con el Alto Guadalquivir, quedaría integrada dentro del distrito administrativo (Iqlim) de Sant Astiban, Vía de comunicación que fue identificada por J. Mercado como la Vía Augusta, situándose dentro del término de Navas de San Juan de sus estaciones Ad Morum.

Al igual que ocurrió en otras zonas, ante el avance de los ejércitos cristianos por tierras de La Mancha, los musulmanes reaccionan con una importante reestructuración de su organización defensiva, edificando numerosas fortalezas en las inmediaciones de los caminos que discurrían por dichos valles. Este pudo ser el caso de Navas de San Juan.

Desafortunadamente no se conservan elementos de su antiguo castillo, tan solo algunas fotografías de un torreón de mampostería de planta circular que ocupaba la parte elevada del casco urbano, localizándose junto a una pequeña plazuela conocida como Plaza de Armas. Este elemento defensivo guarda una enorme similitud con el que ha perdurado del también desaparecido castillo de Linares, pudiendo defender una de las esquinas de una pequeña fortificación de planta rectangular, qu4 como el mencionado castillo de Linares y otros de la zona tuvo origen islámico, pero fue ampliamente transformado tras la conquista castellana.

Sobre su conquista, según una inscripción localizada en uno de los muros del castillo, se deduce que fue conquistada en 1108 por Alfonso VI. Las tierras de Navas de San Juan fueron conquistadas definitivamente por Fernando III en torno a 1226, durante la campaña militar que concluyó con el sometimiento a los cristianos de poblaciones como Baeza, Iznatoraf, Chiclana, Torrealver y Santisteban del Puerto. A partir de estos momentos quedó integrada en las tierras de realengo, bajo la jurisdicción del concejo de Santisteban del Puerto.

No obstante, en 1254 junto a Santisteban, pasó a formar parte del concejo de Úbeda tras la donación efectuada por el rey Alfonso X, que fue confirmada por Sancho IV en 1284. Integración que duraría muy poco tiempo, ya que en 1285 Sancho IV convierte de nuevo a Santisteban con sus términos en villa de realengo. De la vinculación de Navas a la jurisdicción de Santisteban ha quedado constancia en la documentación escrita, estudiada por J. Mercado, así en una cata de don Rodrigo Alfonso, alcalde entregador de la Mesta, datada de 1294, se indica "...por do entre los ganados e salgan a los estremos en termino de Sant Esteuan del Puerto e dellas Navas et Montizon, aldeas desee mismo logar...".

Como territorio perteneciente a Santisteban formó parte del realengo hasta 1371, siendo entregada en señorío por Enrique II a Men Rodríguez Benavides, "...damos vos por donación, por juro de heredad, para siempre jamas, para vos e para los que del el vuestro linage viniere, la nuestra Villa de San Estevan del Puerto, con sus castiello e con sus aldeas, e con sus terminos poblados e por poblar...". Donación que fue confirmada por el propio Enrique II en 1376 y por los Reyes Católicos en 1414.

Tal y como ocurrió en la mayoría de los pueblos jiennenses, la segunda mitad del siglo XIX se caracterizó por la acentuación de su crecimiento demográfico, situándose la cifra de habitantes de Navas de San Juan a la altura de fines del siglo XIX en torno a los 4.500 habitantes, concretamente en el año 1900 éstos sumaban 4.692. Como en otros tantos casos, la consolidación del sistema del cereal y el comienzo de la expansión del cultivo al hilo de la implementación de las reformas agrarias liberales propició una coyuntura general de crecimiento agrario que fue el que posibilitó, en una relación a todas luces bidireccional, el ya mencionado crecimiento demográfico.

Dinamismo y crecimiento que, a la inversa de lo apuntado anteriormente, se caracterizó ahora por el inmovilismo político e institucional. Durante la segunda mitad del siglo XIX, una vez asentado el modelo liberal isabelino, los capítulos de enfrentamientos tan propios de la primera mitad del siglo XIX prácticamente desaparecen de la escena municipal, excepción hecha de algunas coyunturas del Sexenio Democrático (1868-1874) Ahora, la tónica general no será otra que la definición de un sistema de poder local caracterizado por el fuerte grado de oligarquización por su directa vinculación con los intereses agrarios de la zona, así como por la omnipresencia del caciquismo. Durante toda la segunda mitad del siglo XIX, y muy especialmente a partir de 1874, la realidad política de Navas de San Juan no fue otra que la que marcaban los caciques locales repartiéndose el poder sin interrupción.

Esta situación se prolongó hasta 1931, cuando en las elecciones municipales la candidatura monárquica no obtuvo representación alguna y fueron los republicanos/socialistas



los que obtuvieron la victoria electoral con una representación de 14 concejales que componían la totalidad de la corporación municipal.

La llegada de la II república se identificó en la localidad, especialmente por los sectores populares, con el inicio de un periodo de cambios y transformaciones. La reacción patronal a la legislación sociolaboral republicana y el alzamiento de las tropas nacionales, dando lugar a la guerra civil, acabaron con las frágiles esperanzas de cambio.

El triunfo de las tropas franquistas y la posterior instauración de la más férrea dictadura en 1939, no dejaba duda del comienzo de una etapa que se iba a caracterizar por una gran represión política y como consecuencia el inicio del declive de Navas de San Juan que pasó de 7.859 habitantes en 1940, a 6.046 en 1975.

1.2 ANÁLISIS SOCIO DEMOGRÁFICO Y DEMANDA RESIDENCIAL.

1.2.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

1.2.2 PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

1.2.3 PROYECCIONES DE HOGARES.

1.2.4 COLECTIVO EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. INMIGRACIÓN.

1.2.1 ANÁLISIS DEMOGRÁFICO

El municipio de Navas de San Juan cuenta con una población de 4.506 habitantes a fecha de 1 de enero de 2017 registrados en el Padrón Municipal de Habitantes según los datos publicados por el Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

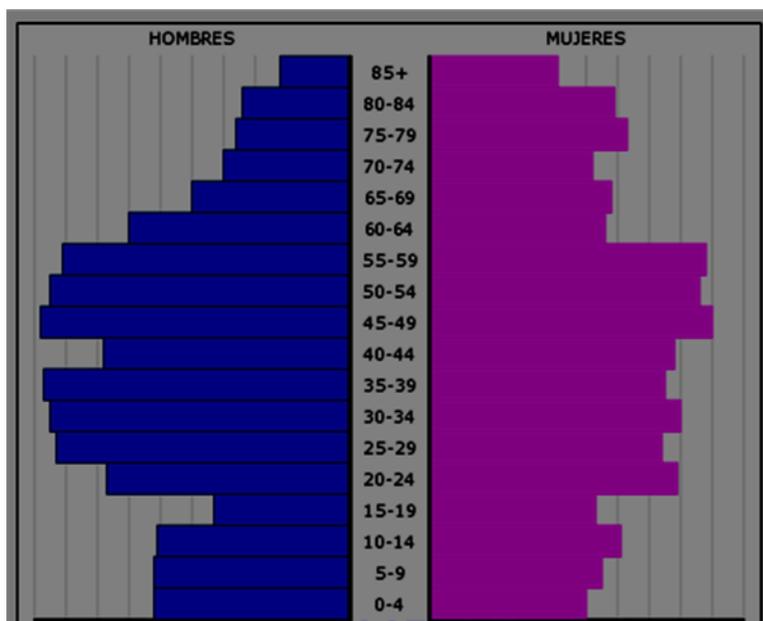
Año	Navas de San Juan		Provincia de Jaén	
	Población	Variación Anual	Población	Variación Anual
2008	5.053		667.438	
2009	5.030	-0,46%	669.782	0,35%
2010	5.021	-0,18%	670.761	0,15%
2011	5.000	-0,42%	670.600	-0,02%
2012	4.982	-0,36%	670.242	-0,05%
2013	4.895	-1,75%	664.916	-0,79%
2014	4.790	-2,15%	659.033	-0,88%
2015	4.712	-1,63%	654.170	-0,74%
2016	4.597	-2,44%	648.250	-0,90%
2017	4.506	-1,98%	643.484	-0,74%

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de la Población.

Atendiendo al sexo de las personas inscritas en el Padrón un 50,16 % es varón y en un 49,84 % es mujer. Respecto al año anterior se observa que el descenso de población es común en ambos géneros, siendo algo más pronunciado entre la población femenina (1,84%) que entre los hombres (1,03%).

	Hombres	Mujeres	Total
Navas de San Juan	2.353	2.313	4.566

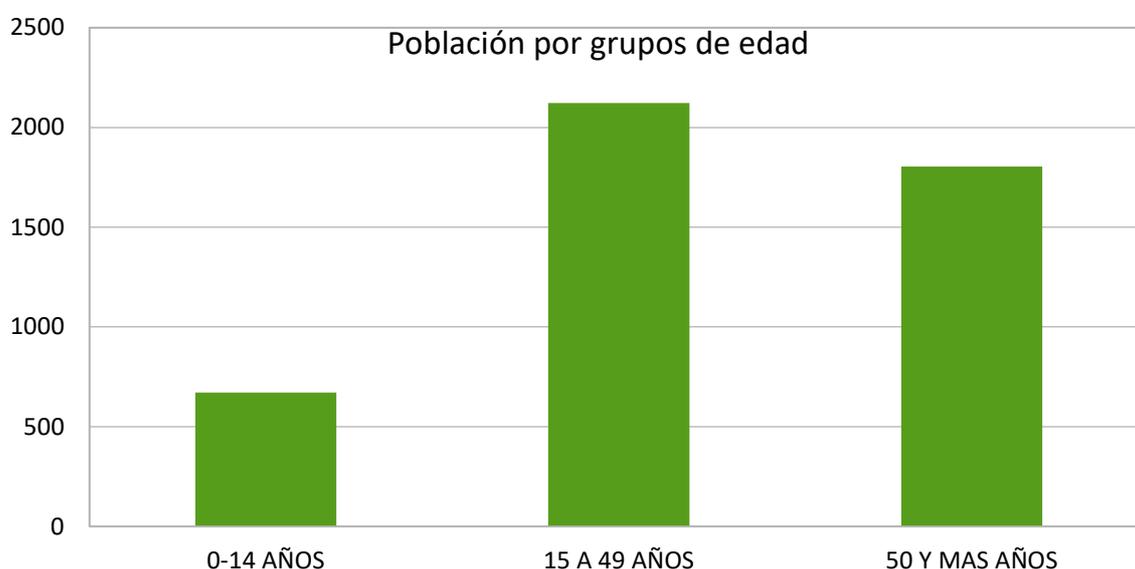
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de la Población.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de la Población.

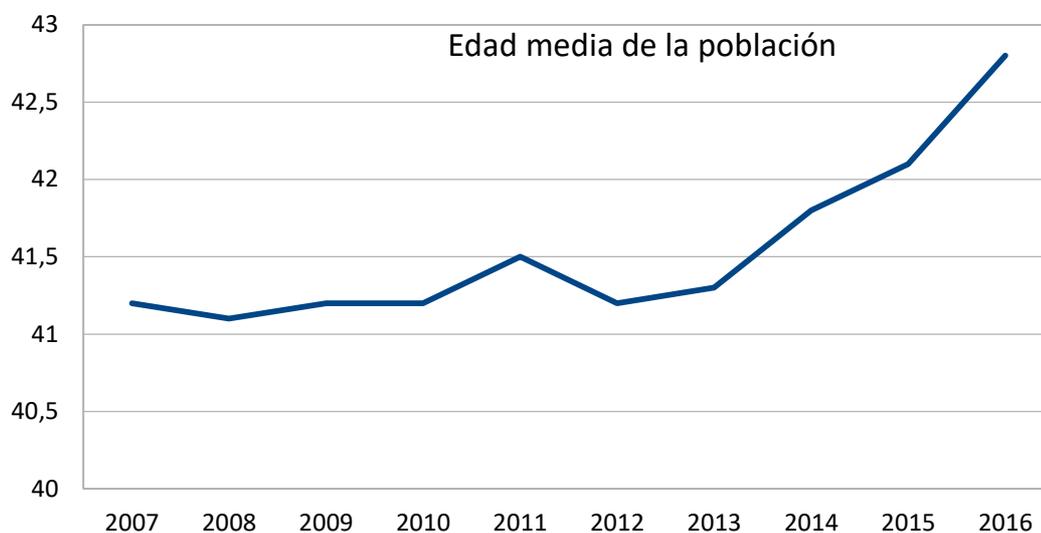
En este caso, nos encontramos antes una pirámide de población regresiva ya que la natalidad disminuye en los últimos años produciéndose de esta forma un envejecimiento de la población.

La distribución de la población según las edades se clasifica de la siguiente forma:



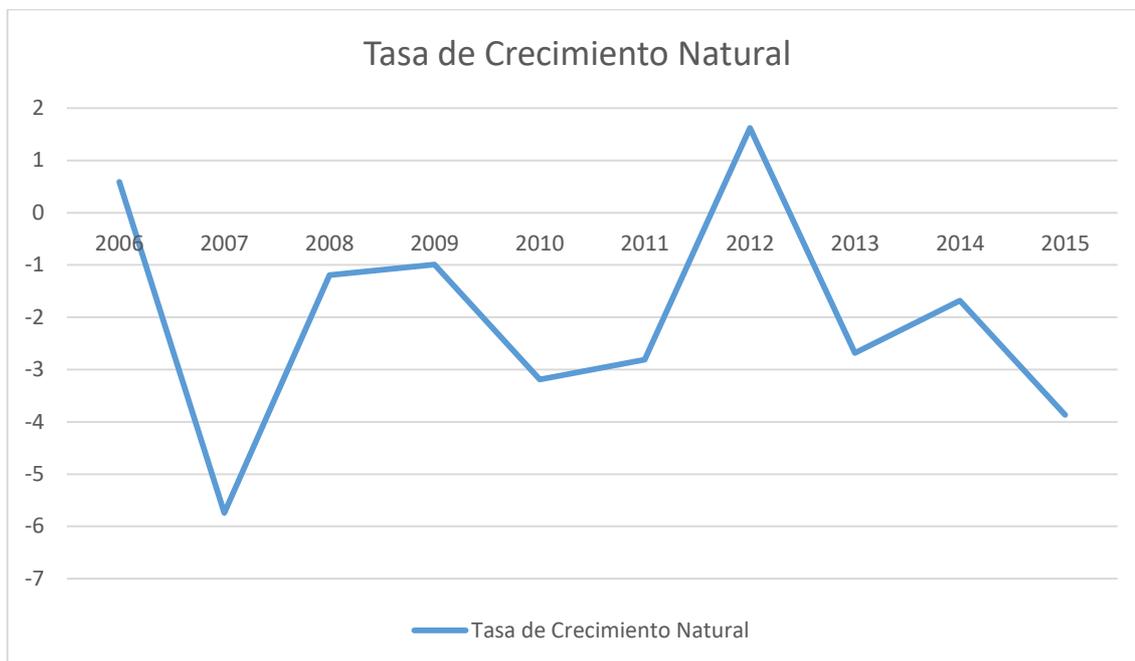
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de la Población.

A nivel provincial y municipal desde el año 2008 hasta el año 2017 se ha producido un descenso de la población. Por lo tanto, se produce así un incremento con valor negativo de la misma.



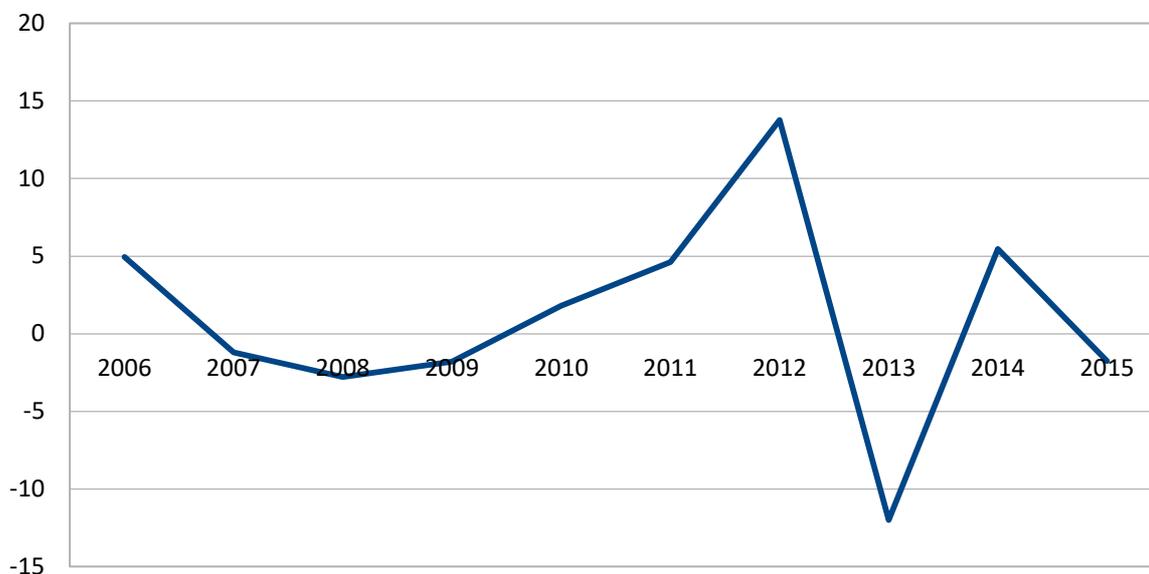
Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de la Población.

El gráfico representa la Tasa de Crecimiento Natural de Navas de San Juan en el periodo comprendido entre el año 2006 y el año 2015. Estos datos se obtienen restando al número de nacimientos las defunciones, dividiendo la cantidad obtenida entre el total de la población multiplicada por mil.



Los datos representados comprenden migraciones a otros lugares de Andalucía (interiores), migraciones al resto de España (exteriores) y migraciones al extranjero (internacionales) que se han producido en el municipio en los periodos recogidos.

Tasa de crecimiento migratorio



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de la Población.

1.2.2 PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

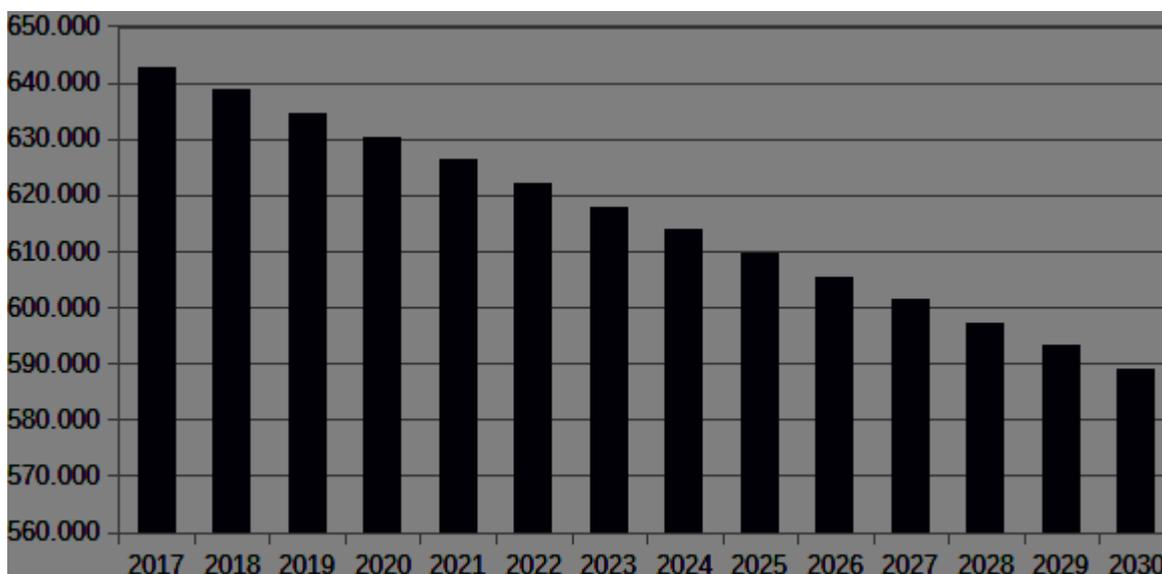
Las proyecciones demográficas son estimaciones futuras basadas en el conocimiento de las tendencias de la población y en el estudio de los indicadores demográficos presentes. Se realizan para responder a la necesidad de una posible realidad demográfica futura según la actualidad más reciente.

Los primeros datos son los referidos al total de la provincia de Jaén:

AÑOS	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
TOTAL	642.646	638.618	634.536	630.415	626.266	622.106	617.945

AÑOS	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
TOTAL	613.794	609.656	605.534	601.429	597.336	593.254	589.178

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de la Población.



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de la Población.

Para calcular la proyección de población en Navas de San Juan, se ha realizado una estimación global según las estimaciones de población incluidas en las Unidades POTA, ya que para municipios menores de 10.000 habitantes no existen proyecciones de población por municipio.

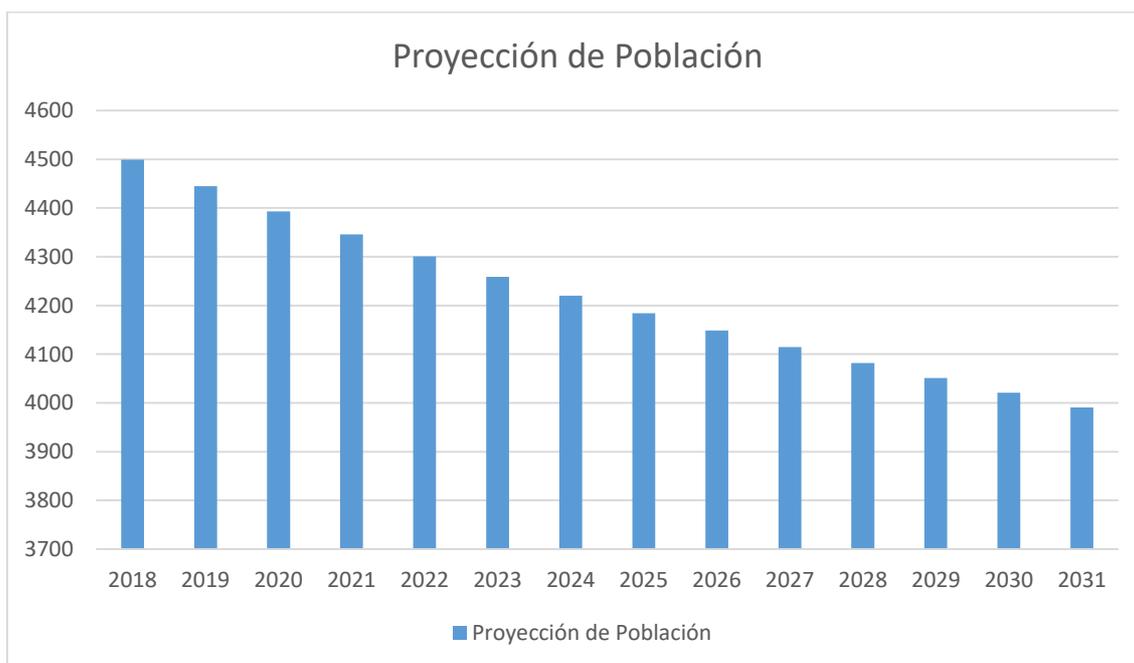
Año	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Población	4499	4445	4393	4346	4301	4259	4220
Variación Anual	-1,46	-1,20	-1,17	-1,07	-1,04	-0,98	-0,92

Año	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Población	4184	4149	4115	402	4051	4021	3991
Variación Anual	-0,85	-0,84	-0,82	-90,23	907,71	-0,74	-0,75

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Proyecciones de Población.

La base de la proyección parte del año 2016, fecha en la que en Navas de San Juan, hay censados 4.597 habitantes. Según las proyecciones de población, en el año 2023 habría un total de 4.239 habitantes, y para el año 2031 habría 3.970 habitantes.

Un dato llamativo, es que a medida que van transcurriendo los años la variación anual es cada vez más pequeña, así en 2018 se prevé un decrecimiento negativo de 1,28 %, en el año 2023 se prevé un decrecimiento negativo de 0,88 %, y finalmente en el año 2031 se prevé un decrecimiento negativo de 0,72 %.

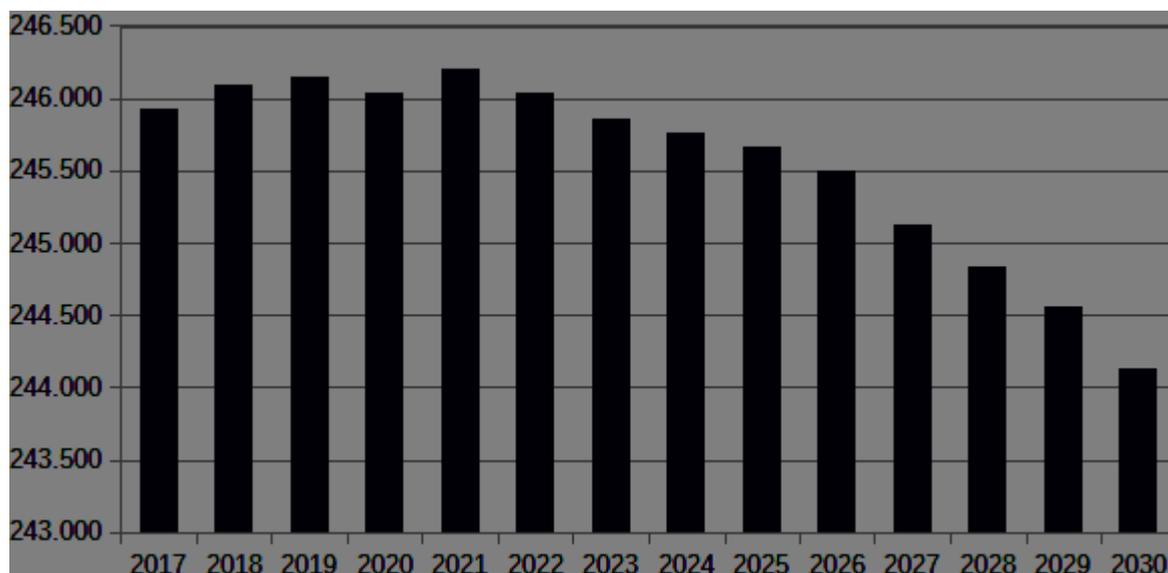


Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Proyecciones de Población.

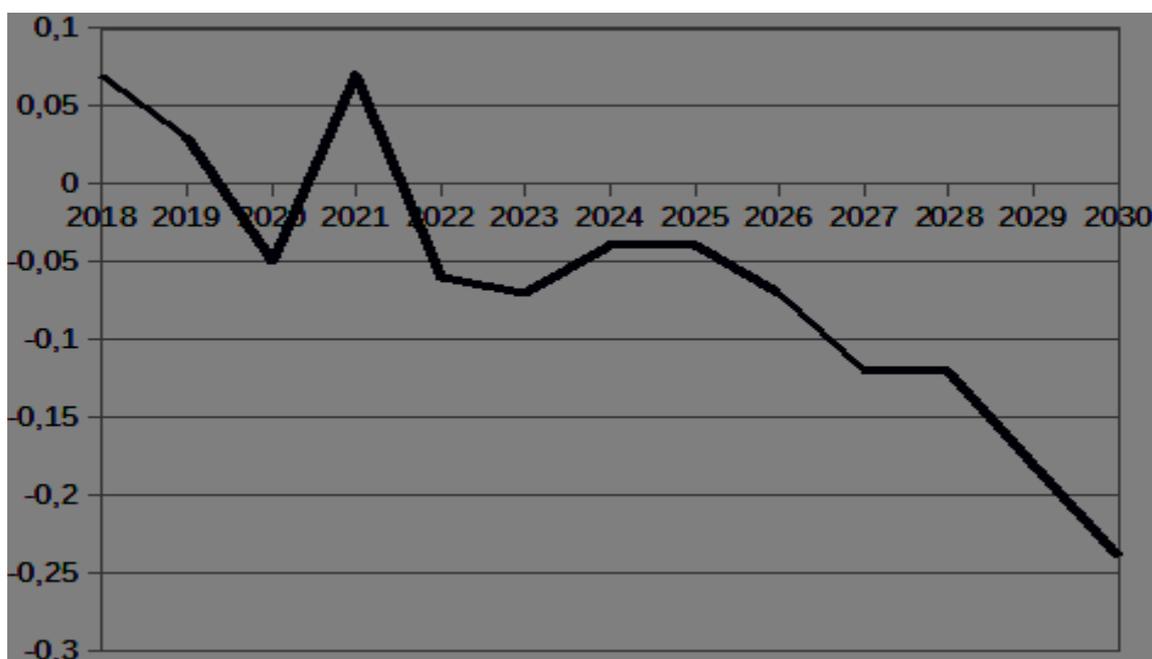
1.2.3 PROYECCIONES DE HOGARES.

Según datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, la población de Navas de San Juan se agrupaba en un total de 1.804 hogares. El número medio de habitantes por hogar es de 2,75 personas, es decir, de 3 personas aproximadamente.

En relación al tamaño, los hogares más numerosos están constituidos por dos personas (29,21%), seguido por los compuestos por cuatro personas (23,78%), por los de una persona (21,84%) y finalmente por los hogares compuestos por tres personas (16,46%).



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Proyecciones de Población. Provincia de Jaén



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Proyecciones de Población. Provincia de Jaén.

A lo largo del periodo estimado se observa una tendencia decreciente del número de hogares como consecuencia de los cambios poblacionales y la evolución a distintos modelos de familia.

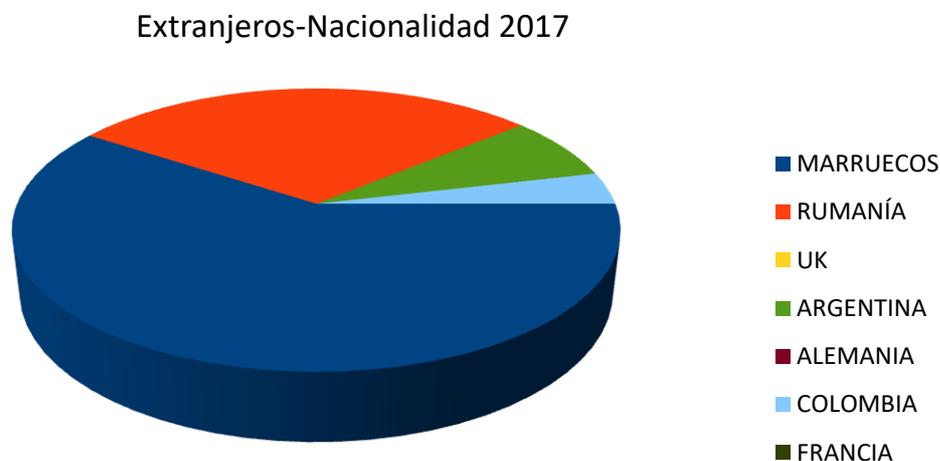
Los hogares de mayor tamaño se ven reducidos a favor de los hogares más pequeños que aumentan como consecuencia del descenso del número de habitantes por cada hogar.

La proyección negativa de los hogares es consecuencia de los cambios poblacionales con tendencia decreciente.

1.2.4 COLECTIVO EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL. INMIGRACIÓN.

La población total de municipio es de 4.506 habitantes a 1 de enero de 2017, siendo 27 los habitantes extranjeros que se desprenden del Padrón Municipal de habitantes. En datos porcentuales estaríamos hablando de un 0,59% de extranjeros en la localidad.

Las nacionalidades se distribuyen según la siguiente tabla:



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Estructura de Población

1.3 EL REGISTRO PÚBLICO MUNICIPAL DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA. PERFIL DE LAS PERSONAS INSCRITAS.

- 1.3.1 INTRODUCCIÓN**
- 1.3.2 ESTADO DE LAS SOLICITUDES**
- 1.3.3 INGRESOS FAMILIARES DE LOS DEMANDANTES**
- 1.3.4 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN**

1.3.1 INTRODUCCIÓN

La Ley 1/2010 Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía desarrolla el derecho a una vivienda digna y adecuada del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Dichas personas han de acreditar estar en disposición de llevar una vida económica independiente de su familia de procedencia, no sean titulares de la propiedad o de algún otro derecho real de goce o disfrute vitalicio sobre una vivienda existente, y no puedan acceder a una de éstas en el mercado libre por razón de sus ingresos económicos.

Para facilitar el ejercicio del derecho a una vivienda digna se recogen en el Título II de la citada Ley los instrumentos de los que disponen las Administraciones Públicas Andaluzas para impulsar políticas efectivas en materia de vivienda. Entre dichos instrumentos se encuentran los Planes Autonómicos y Municipales de Vivienda y Suelo, artículos 12 y 13, y los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida, artículo 16 de la Ley 1/2010.

Las Administraciones Públicas están obligadas a favorecer el ejercicio del derecho a la vivienda, en sus diversas modalidades, a todas las personas titulares del mismo que reúnan, entre otros requisitos, el de estar inscritas en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, de conformidad con lo señalado en el artículo 5.e) de la Ley 1/2010.

Dichos Registros son por tanto instrumentos básicos para el conocimiento de las personas solicitantes de vivienda protegida, determinante de la política municipal de vivienda, que tendrá su reflejo en los planes municipales de vivienda y suelo, siendo obligación de los Ayuntamientos la de crear y mantener los citados Registros de manera permanente y cuya regulación se recoge en el Decreto 1/2012, de 10 de enero, por el que se aprueba el Reglamento Regulador de los Registros Públicos Municipales de Demandantes de Vivienda Protegida y se modifica el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Dentro de este marco normativo, el Ayuntamiento de Navas de San Juan, mediante una Ordenanza municipal reguladora, estableció las Bases de Constitución del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, que fue aprobada definitivamente el 11 de noviembre de 2009 por el Pleno del Ayuntamiento con previo informe favorable de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía. Fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia nº 293 el 23 de diciembre de 2009.

En todo lo no previsto en dicha Ordenanza, tal y como se indica en su Disposición Adicional Primera, se estará a lo dispuesto en la normativa estatal o autonómica. Se plantea la necesidad y conveniencia de revisar esta ordenanza para adaptarla a dicha normativa.

El Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (en adelante RPMDVP), se actualiza de forma automática todos los meses. Con los datos que proporciona la herramienta informática que la Consejería de Fomento y Vivienda ha puesto a disposición de los Ayuntamientos para la gestión de sus respectivos Registros se obtiene información actualizada sobre la demanda de vivienda, permitiendo así a la Administración Local y a la Comunidad Autónoma adecuar sus políticas de vivienda y suelo para satisfacer las necesidades detectadas en cada municipio.

Para interpretar la información que de aquí se extrae, es necesario mencionar que este Registro sólo contempla la demanda de vivienda protegida, no se identifica la necesidad de realizar obras de rehabilitación, adecuación, conservación o habitabilidad del demandante que reflejen sus necesidades reales respecto de su satisfacción con su vivienda habitual.

Por tanto, para poder obtener datos en materia de rehabilitación y conservación del parque de viviendas existentes, el Ayuntamiento de Navas de San Juan ha difundido entre su población una encuesta que pretende ir un paso más allá, en un intento de valorar, no solo la demanda y la necesidad de vivienda protegida, sino el grado de satisfacción real de la población con su vivienda habitual, pues en ella se incluyen cuestiones referentes tanto al

estado de conservación y uso de las edificaciones, régimen de tenencia o circunstancias familiares y económicas de los propietarios o arrendatarios de las mismas.

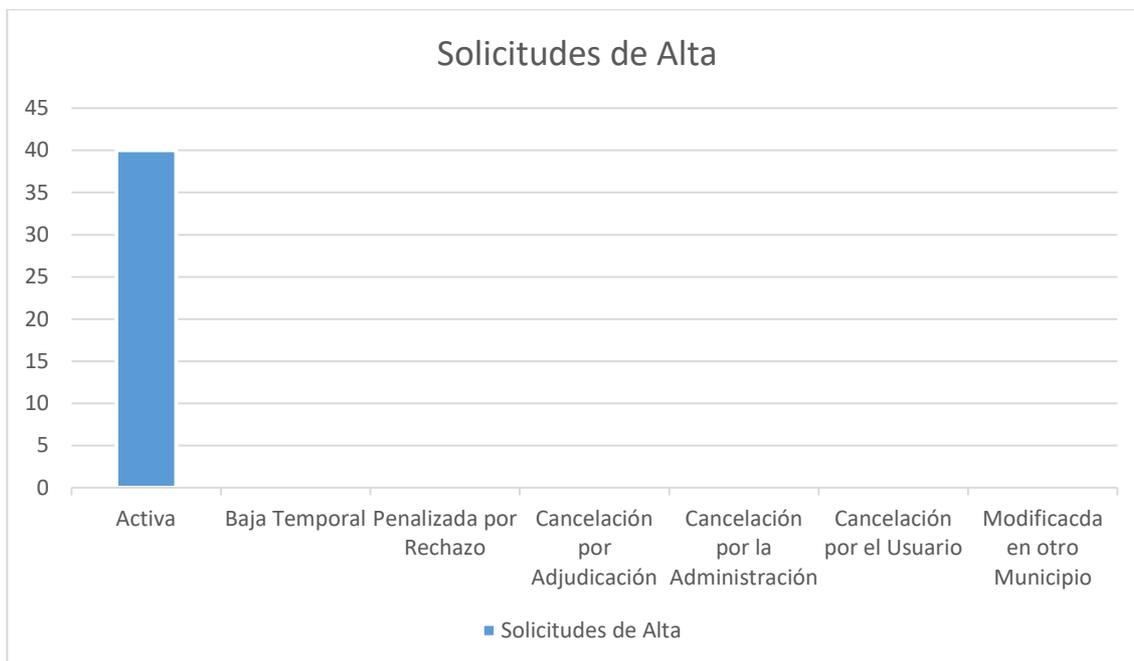
Se prevé que el número de inscripciones en el Registro aumente con la difusión y exposición pública del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, ya que es un objetivo del mismo fomentar la inscripción en el RPMDVP para que resulte un instrumento eficaz de cara a la evaluación de las necesidades de vivienda protegida en el municipio.

1.3.2 ESTADO DE LAS SOLICITUDES

De los datos estadísticos extraídos del Registro, a fecha de 1 de Junio de 2018, de las 40 solicitudes registradas en Navas de San Juan, se han inscrito 40, siguiendo tidas en activo.

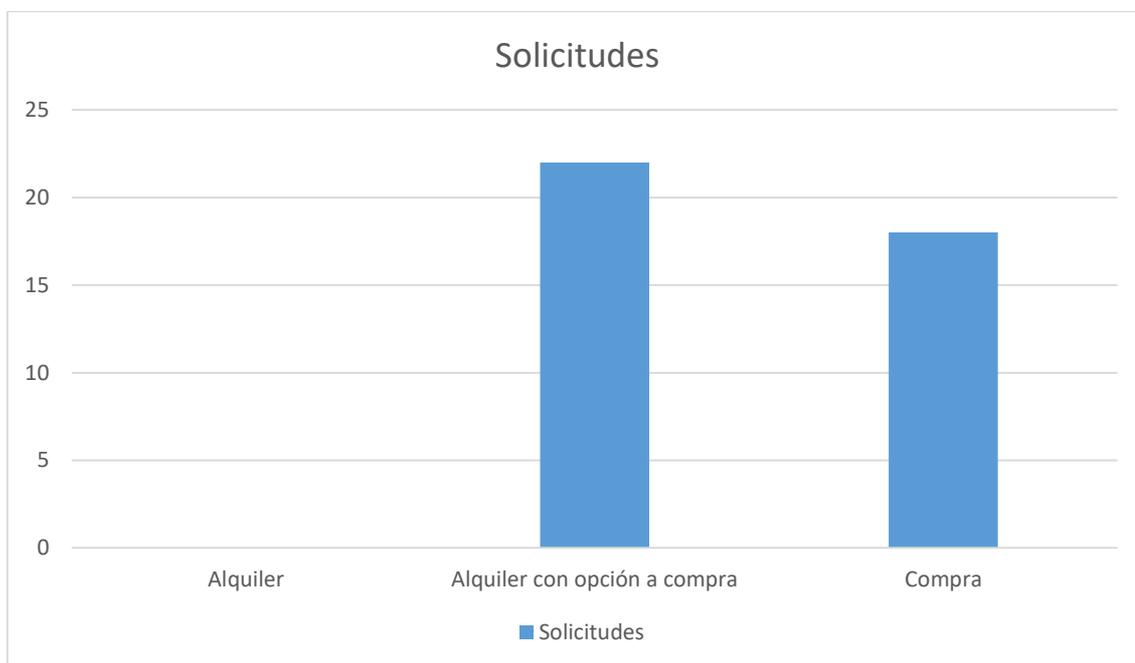
SOLICITUDES DE ALTA

01. Activa	40
02. Baja Temporal	0
03. Penalizada por Rechazo	0
04. Cancelación por Adjudicación	0
05. Cancelación por la Administración	0
06. Cancelación por el Usuario.	0
Modificada en otro Municipio	0
TOTAL	40



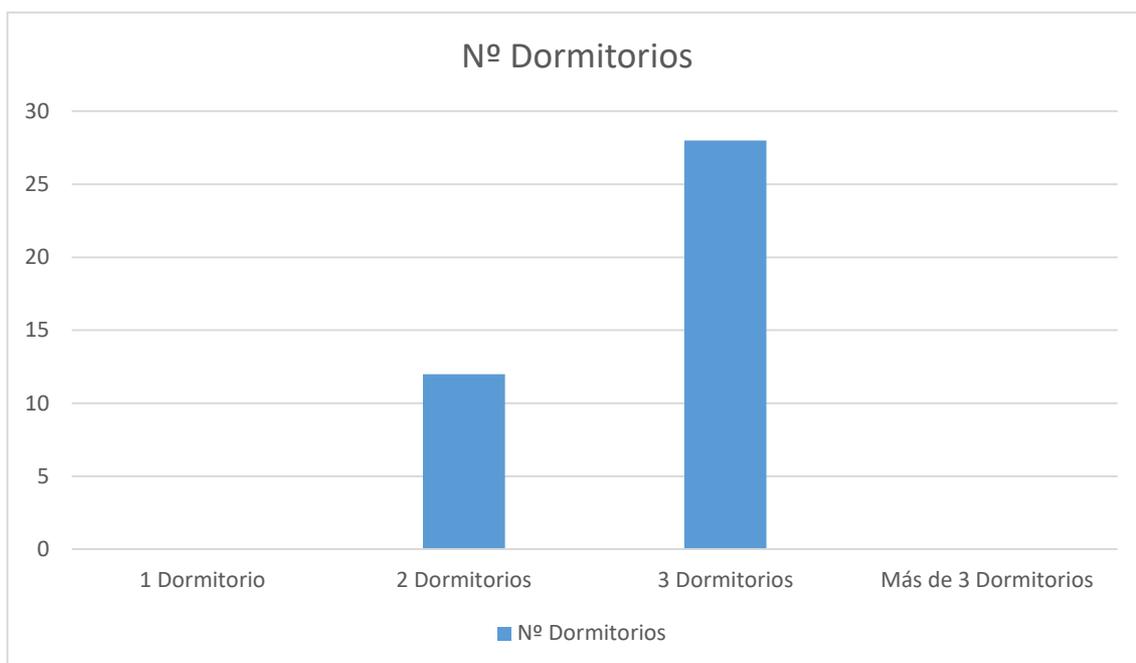
Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Navas de San Juan.

En cuanto al régimen de tenencia en el gráfico siguiente se expresan las posibles opciones, destacando que no hay demanda de viviendas en alquiler, y siendo muy similares los datos respecto al alquiler con opción a compra y la compra directa:



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Navas de San Juan.

Ean referencia al tamaño de las viviendas solicitadas el mayor número de solicitudes es para viviendas de tres habitaciones y en segundo lugar es para viviendas de dos habitaciones:



Fuente: Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida en Navas de San Juan.

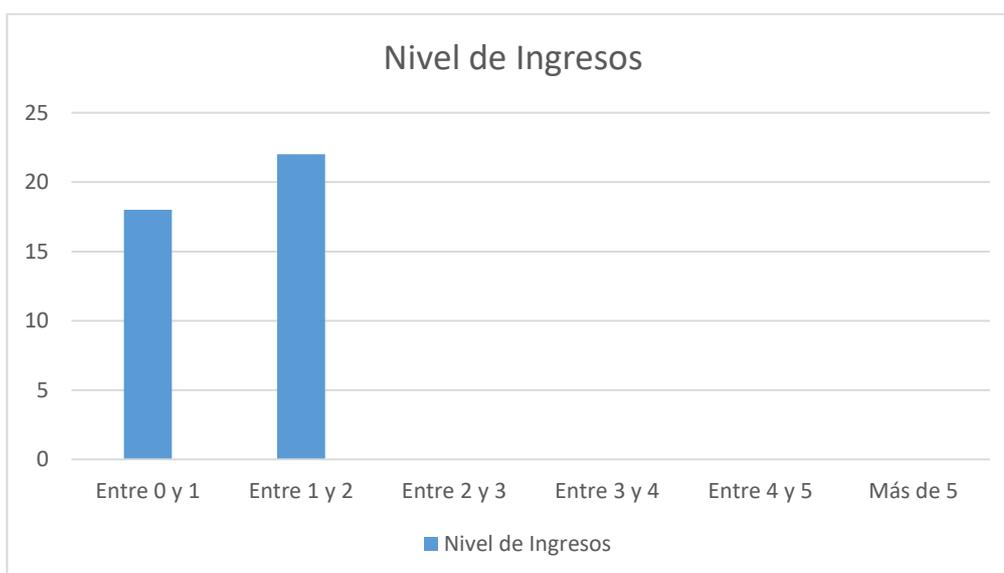
1.3.3 INGRESOS FAMILIARES DE LOS DEMANDANTES

El Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) es el índice empleado en España como referencia para la concesión de ayudas, subvenciones o el subsidio de desempleo. El IPREM se publica anualmente a través de la Ley de Presupuestos y su valor está fijado para el año 2018 está fijado en 537,84 Euros/mes, lo que supone unos ingresos anuales para 12 pagas de 6.454,03 Euros/año.

Las rentas familiares declaradas por los demandantes de viviendas en el Registro de Demandantes son escasas, encontrándose la mayoría entre menos de 1 IPREM y 2 IPREM. NO hay ningún demandante en régimen de alquiler.

NIVEL DE INGRESOS

	Alquiler	Alquiler con opción a compra	Compra
Entre 0 y 0,99 IPREM		12	10
Entre 1 y 1,99 IPREM		6	12
Entre 2 y 2,99 IPREM			
Entre 3 y 3,99 IPREM			
Entre 4 y 4,99 IPREM			
Más de 5 IPREM			
TOTAL			
Más de 5 IPREM	0		22
TOTAL	91	35	14



1.3.5 CRITERIOS DE ADJUDICACIÓN

Los demandantes a los que se les adjudicará una vivienda protegida han de cumplir de forma previa con las siguientes condiciones:

El demandante ha de estar inscrito en el Registro Público de Demandantes. El demandante ha de cumplir con los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate.

Una vez verificados los requisitos anteriores, las viviendas se adjudicarán de acuerdo con la baremación resultante de cada uno de los criterios que se exponen a continuación.

La puntuación queda detallada en el artículo 8 de la Ordenanza Reguladora del RPMDVP:

La antigüedad de la fecha de empadronamiento en el Padrón Municipal de Habitantes de Navas de San Juan inmediatamente anterior a la selección.

- Antigüedad en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.
- La pertenencia a grupos de especial protección.
- Los ingresos económicos de la unidad familiar o de la unidad de convivencia.

Las personas víctimas de violencia de género o del terrorismo y los emigrantes retornados obtendrán la máxima puntuación en la antigüedad de empadronamiento y en antigüedad en el registro.

El procedimiento de adjudicación de vivienda protegida está regulado en el artículo 9 de dicha Ordenanza. Ahora bien, tal y como se ha indicado, será necesario adaptar estos criterios a la normativa estatal y autonómica. En este sentido el artículo 5 del Decreto 141/2016, por el que se regula el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, ha modificado los **grupos de especial protección** establecidos por el anterior Plan. Son los siguientes:

- Las personas jóvenes menores de 35 años y las mayores de 65 años.
- Las personas con discapacidad y las personas en situación de dependencia,
- Las víctimas del terrorismo y demás personas incluidas en el artículo 3.a) de la Ley 10/2010, de 15 de noviembre.
- Las familias monoparentales.
- Las unidades familiares con menores a su cargo.
- Las personas procedentes de situaciones de rupturas de unidades familiares.



- Las víctimas de la violencia de género.
- Las personas emigrantes retornadas.
- Las personas inmigrantes en situación de exclusión social.
- Las personas sin hogar o en situación de emergencia habitacional.
- Las personas y las familias que han sido desposeídas de su vivienda habitual por situaciones de impago de su hipoteca o de la renta de alquiler, por causas sobrevenidas.
- Las que están en situación de desempleo, cuando la misma conlleve encontrarse en riesgo de exclusión social.
- Las familias con ingresos por debajo del umbral de pobreza.
- Las que se encuentren en situación o riesgo de exclusión social.

1.4 ANÁLISIS GENERAL DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN NAVAS DE SAN JUAN.

1.4.1 RÉGIMEN Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

1.4.2 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS. CESIÓN DE USO, ALQUILER Y PROPIEDAD.

1.4.3 VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y DESHABITADAS.

1.4.4 ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA.

1.4.1 RÉGIMEN Y TITULARIDAD DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS.

De los datos estadísticos de la Consejería de Fomento y Vivienda respecto al número de viviendas de promoción pública, no se han encontrado datos referidos a Navas de San Juan:

VPP	VPA	CV Y AD
Sin datos	Sin datos	Sin datos

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Parque Público de Viviendas.

La definición de las distintas categorías son las siguientes:

VPP: Viviendas de Promoción Pública.

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

VPA: Viviendas de Promoción Autonómica.

Son viviendas promovidas por AVRA en virtud de los correspondientes planes de vivienda. Se trata de viviendas de titularidad pública en régimen de arrendamiento.

CV Y AD: Compraventa y Acceso Diferido.

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

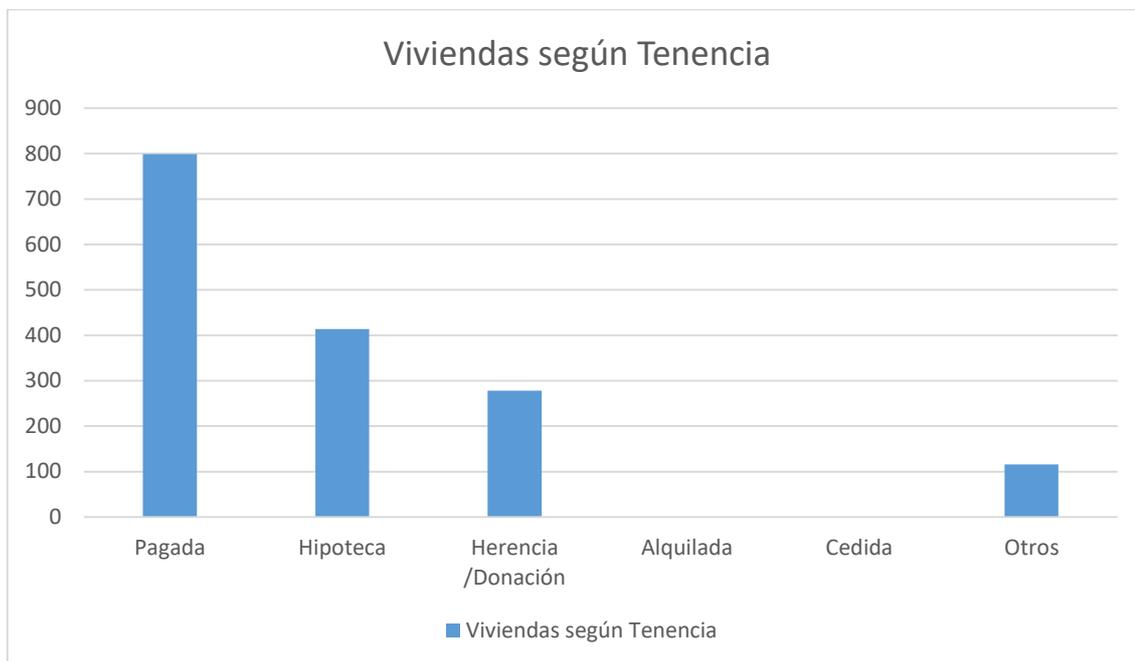
De lo que se deduce que en Navas de San Juan no existen en la actualidad viviendas de titularidad pública y por tanto no hay Parque Público de Viviendas.

1.4.2 RÉGIMEN DE TENENCIA DE LAS VIVIENDAS. CESIÓN DE USO, ALQUILER Y PROPIEDAD.

De los datos extraídos del Censo de Viviendas del año 2011, el régimen principal de tenencia es por compra. Un 67,23 % de las viviendas están adquiridas por compra. De éstas un 65,87 % están pagadas y un 34,13 % tienen pagos pendientes con entidades de crédito.

Las viviendas con préstamo hipotecario representan un 22,94 % del total de las viviendas. El número de viviendas adquiridas por herencia o donación es 15,41 % del total, mientras que otras formas de tenencia supone el 6,43 % del total.

Pagada	Pagos pendientes	Herencia o donación	Alquiler	Cedida gratis o a bajo precio	Otros	Total
799	414	278	-	-	116	1804



Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Vivienda.

1.4.3 VIVIENDAS PRINCIPALES, SECUNDARIAS Y DESHABITADAS.

El número total de viviendas en el municipio según el último censo de población de 2011 asciende a 2.827 viviendas, de las cuales 1804 son viviendas habituales, 252 son viviendas secundarias y 771 son viviendas vacías.

Vivienda principal	Vivienda secundarias	Viviendas vacías	Total
1804	252	771	2827

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Vivienda.

Comparando los datos del Censo 2001 con los de 2011 se puede apreciar un leve incremento en las viviendas principales, , un gran incremento en las viviendas secundarias y una disminución importante de las viviendas vacías.

Vivienda principal	Vivienda secundarias	Viviendas vacías	Total
1790	84	543	2417

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Vivienda. Censo 2001.

En cuanto a las parcelas catastrales urbanas del municipio las estadísticas arrojan los siguientes datos:

Número de Parcelas Urbanas		
Solares	Parcelas Edificadas	Total
269	2.743	3.012
Superficie de Parcelas Catastrales		
Solares	Parcelas Edificadas	Total
262.608	570.188	832.796

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Información Catastral.

1.4.4 ANÁLISIS DEL MERCADO DE VIVIENDA.

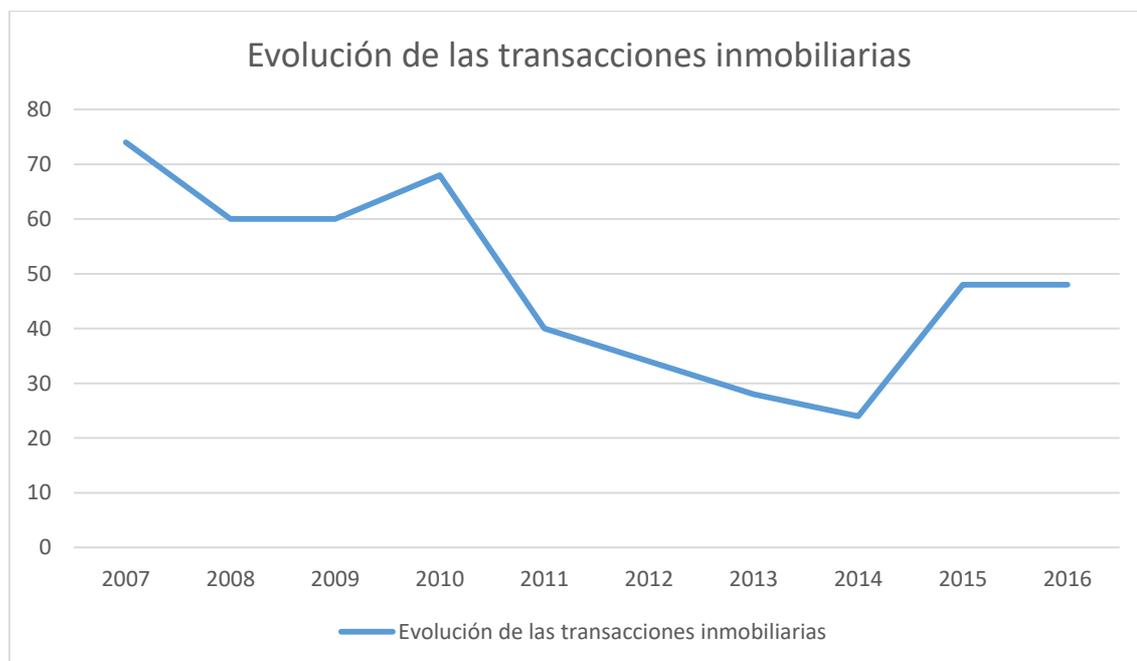
Para el análisis sobre la situación y evolución del mercado reciente de la vivienda en el municipio de Navas de San Juan, hemos solicitado la información disponible en determinados organismos públicos.

La evolución del sector inmobiliario va estrechamente vinculada a la evolución de la situación económica y del sector financiero. Tras unos años en los que la actividad inmobiliaria ha decaído de forma considerable, en este momento se atisba una recuperación y el incremento en la actividad.

La evolución de las transacciones inmobiliarias de Navas de San Juan, arroja los siguientes datos: la actividad cae un poco desde el año 2007 hasta el año 2010, pasando de 74 transacciones a 68. Es en el año 2011 cuando empieza la caída más fuerte con 40 transacciones y tocando suelo con 24 en el año 2014. En los años 2015 y 2016 comienza a recuperarse pero muy lentamente.

Año	Vivienda Nueva	Vivienda de Segunda Mano	Vivienda Libre	Vivienda Protegida	Total
2007	3	34	36	1	74
2008	3	27	30	0	60
2009	9	21	17	13	60
2010	9	25	32	2	68
2011	2	18	19	1	40
2012	0	17	17	0	34
2013	0	14	13	1	28
2014	0	12	12	0	24
2015	0	24	24	0	48
2016	0	24	24	0	48

Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Transacciones Inmobiliarias.





A modo de resumen respecto a las transacciones inmobiliarias podemos concluir que en Navas de San Juan, el efecto de la crisis económica y de financiación empezó a notarse a partir de 2011, llegando al mínimo de transacciones en 2014. En 2016 todavía está lejos de recuperar la actividad de 2007.

1.5 ANÁLISIS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDA. CONSERVACIÓN Y TIPOLOGÍA. INVENTARIO DE SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

1.5.1 ANÁLISIS GENERAL SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE NAVAS DE SAN JUAN.

1.5.2 DENSIDAD DE VIVIENDAS Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

1.5.3 INSTALACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

1.5.4 DETECCIÓN DE INFRAVIVIENDA. EL MAPA DE INFRAVIVIENDA EN ANDALUCÍA.

1.5.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.

1.5.6 INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUINOSAS.

1.5.7 INCIDENCIA DE LOS ANTERIORES PLANES AUTONÓMICOS DE VIVIENDA.

1.5.8 VIVIENDAS REHABILITADAS.

1.5.1. ANÁLISIS GENERAL SOBRE EL ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS DE NAVAS DE SAN JUAN.

De la recopilación de la información facilitada por el Censo de Población de viviendas del año 2011, con las rectificaciones de los datos consultados en la página Web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA), se elabora un primer diagnóstico sobre el parque de viviendas existente en el municipio de Navas de San Juan.

El parque de vivienda de Navas de San Juan presenta un buen estado de conservación.

Estado de los edificios				
Ruinoso	Malo	Con Deficiencias	Bueno	Total
11	55	179	2.138	2.383

Fuente: IECA. Explotación de los Censos de Población y Viviendas del INE.

En líneas generales el estado de conservación del parque de viviendas es bueno.



La mayor parte del parque de viviendas de Navas de San Juan se construye en las décadas de 1970 y 1980.



1.5.2 DENSIDAD DE VIVIENDAS Y TIPOLOGÍA EDIFICATORIA.

Según Las Normas Subsidiarias y la zonificación establecida por ella podemos hablar de:

- Casco Histórico.
- Ensanche.
- Zonas de Expansión

En el casco histórico se alojan la mayor parte de los elementos públicos, tanto espacios urbanos como institucionales, además de la mayor parte del equipamiento urbano. La altura predominante en esta zona es de tres plantas (Baja +2). Es bastante común encontrarse con viviendas tipo en las que predominan las dos plantas (Baja+1). En los últimos años también han proliferado los edificios plurifamiliares.

En cuanto a la densidad de viviendas, se define como el número de viviendas por hectárea. Los niveles establecidos por el artículo 10.1 A) d) de la LOUA son:

1. Densidad muy baja : 5 ó menos viviendas por hectárea.
2. Densidad baja: más de 5 y hasta 5 viviendas por hectárea.
3. Densidad media-baja: más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
4. Densidad media: más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
5. Densidad alta: más de 50 y hasta 70 viviendas por hectárea.
6. Densidad muy alta: más de 75 viviendas por hectárea.

En el caso de Navas de San Juan la densidad es muy homogénea en todo el casco antiguo, mientras que en las zonas de ensanche dicha densidad es más baja.

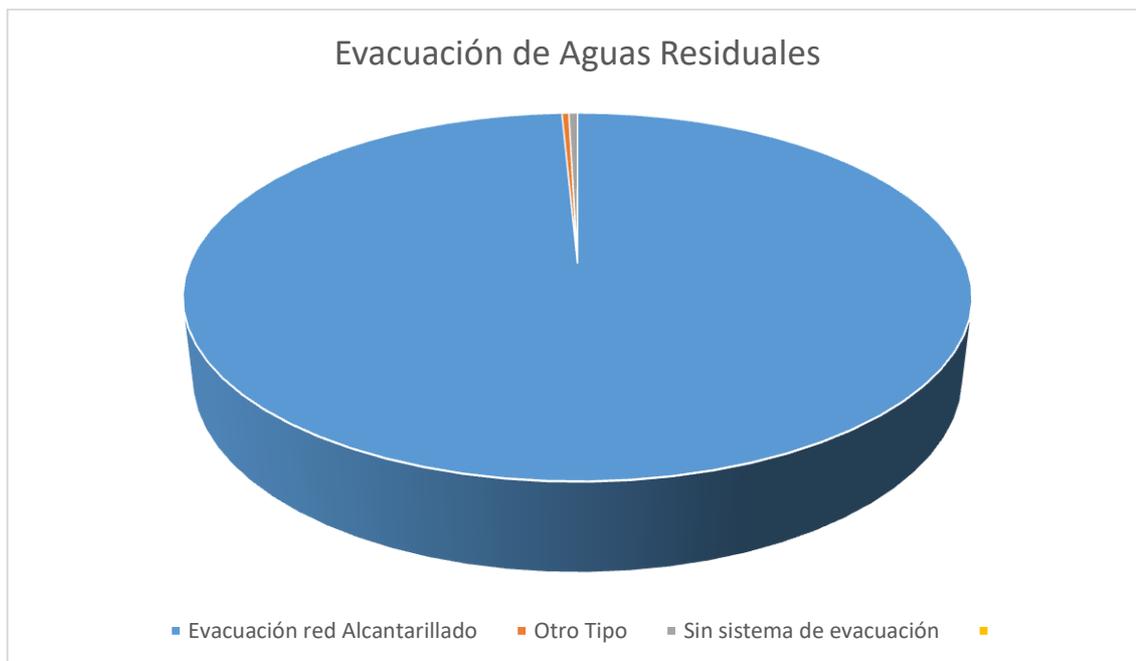
1.5.3 INSTALACIONES Y SERVICIOS EN LOS EDIFICIOS.

En este punto se analizan a nivel estadístico el estado de las instalaciones y servicios de los que disponen las viviendas en Navas de San Juan obtenidos del INE.

Puesto que los gráficos que se exponen a continuación se expresan en función del porcentaje de viviendas, conviene recordar que el número total de viviendas censadas en el año 2011 asciende a 2.827 viviendas, de las cuales 1804 son viviendas habituales, 252 viviendas secundarias y 771 viviendas están vacías.

Evacuación de aguas residuales

De los datos extraídos del Censo de Población 2011 del Instituto Nacional de Estadística cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal el 96,54 %, esto es, unas 2.207 viviendas, siendo tan solo 20 de ellas las que disponen de otro sistema de evacuación como son fosas sépticas o sistemas autónomos, y 34 de ellas no disponen de Sistema de evacuación de aguas.



Edificios Adaptados

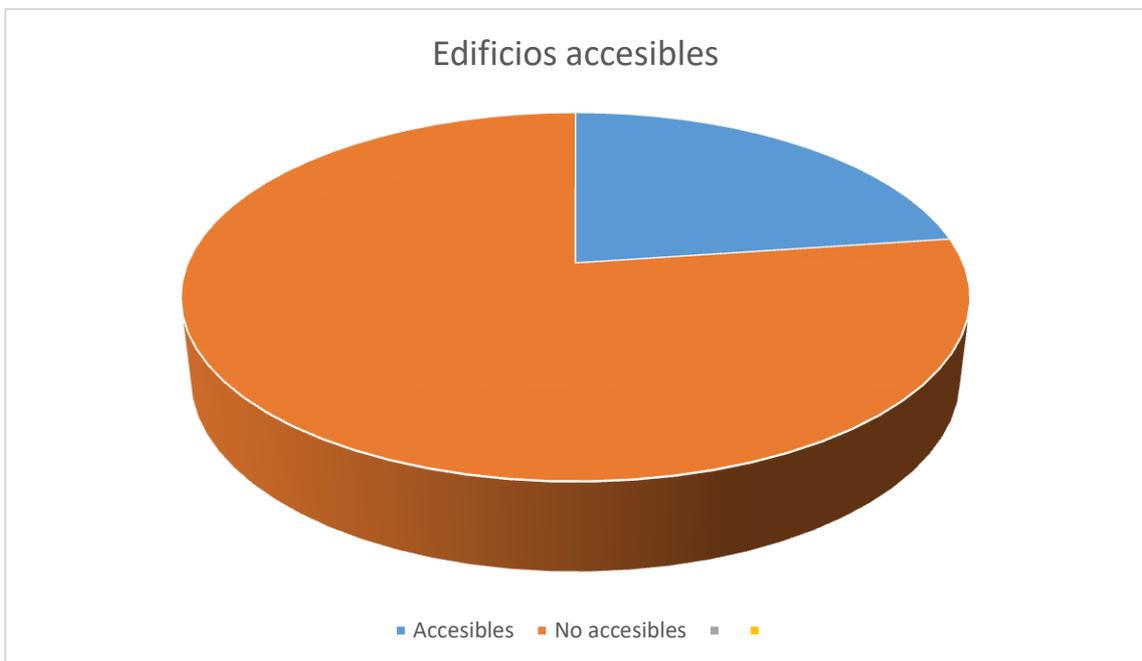
De un total de 2.406 inmuebles de edificios censados, incluidos los que no están destinados a vivienda tan sólo 549 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno.

Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas puede acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.

La accesibilidad de un edificio mide el grado en el que todas las personas pueden visitar o acceder a un edificio independientemente de sus capacidades técnicas, cognitivas o físicas, pudiendo realizar la misma acción que pudiera llevar a cabo una persona sin ningún tipo de discapacidad.

Garantizar la accesibilidad universal es indispensable e imprescindible, ya que se trata de una condición necesaria para la participación de todas las personas por igual independientemente de las posibles limitaciones funcionales que puedan tener.

En cuanto a la instalación de ascensor, tan solo 5 cuentan con ascensor, pero hay que tener en cuenta que la mayoría de las edificaciones de Navas de San Juan solo tienen tres plantas de altura.



1.5.4 DETECCIÓN DE INFRAVIVIENDA. EL MAPA DE INFRAVIVIENDA EN ANDALUCÍA.

Según la información proporcionada por los Servicios Municipales, el municipio de Navas de San Juan no presenta problemas graves de infravivienda y chabolismo en relación a número total de viviendas censadas.

El mapa urbano de Infravivienda de Andalucía.

Se define como un instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda en Andalucía, que tiene por objeto servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las medidas a desarrollar.

La identificación de las situaciones de infravivienda es contenido mínimo del Plan Municipal de Vivienda de Navas de San Juan. De esta forma se podrán financiar actuaciones de rehabilitación promovidas por sus residentes, previa convocatoria pública de la Consejería de Fomento y Vivienda a los Ayuntamientos, que permitan su transformación en viviendas dignas y adecuadas.

1.5.5 CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE EDIFICACIÓN PROBLEMÁTICA DE CONSERVACIÓN. EL INFORME DE EVALUACIÓN DE EDIFICIOS.

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

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

En este sentido, el PVRA establece que es imprescindible presentar para el Programa de Rehabilitación Autonómica de Edificios el Informe de Evaluación del Edificio al que hace

referencia el artículo 29 del R.D.L. 7/2015, de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, modificada por sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, cumplimentado y suscrito por técnico competente y con fecha anterior a la formalización de la petición de la ayuda.

De igual forma, la Disposición Transitoria cuarta del PVRA establece que el Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016, ofrece un modelo de Informe en su Anexo II, que podrá ser utilizado para dar cumplimiento a este requisito hasta que la Comunidad Autónoma no regule uno propio.

El municipio de Navas de San Juan no ha establecido estas ordenanzas, lo cual no impide que el Ayuntamiento actúe de oficio de acuerdo a los criterios que establece la LOUA. Tampoco dispone de un Registro Municipal de Inspección Técnica de la Edificación.

No se disponen de informes técnicos sobre la problemática de conservación y adecuación de la normativa técnica de la edificación de las viviendas existentes que permita analizar los ámbitos de especial problemática que en este sentido hubiera en el municipio.

1.5.6 INVENTARIO SOLARES Y EDIFICACIONES RUINOSAS.

Las políticas urbanísticas municipales deben perseguir, según se establece en la normativa urbanística andaluza, la protección del patrimonio histórico y del urbanístico, arquitectónico y cultural, velar por el cumplimiento de los deberes de conservación y rehabilitación de las construcciones y edificaciones existentes, así como la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad ya existente atendiendo a su conservación, cualificación, reequipamiento y, en su caso, remodelación.

Por otra parte, y dentro del ámbito normativo estatal se establece que las Administraciones Públicas deben adoptar medidas que aseguren la realización de las obras de conservación, y la ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, de regeneración y renovación urbanas que sean precisas y, en su caso, formularán y ejecutarán los instrumentos que las establezcan, cuando existan situaciones de insuficiencia o degradación de los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad de las edificaciones, obsolescencia o

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

Se entiende por edificaciones ruinosas tanto aquellas que han sido declaradas en estado de ruina legalmente, como aquellas que podrían tener dicha consideración previa tramitación del correspondiente expediente administrativo, todo ello en virtud de las patologías y del estado de conservación que presenten.

Por tanto, es objeto de dicho inventario la evaluación previa de los solares y edificaciones ruinosas existentes en la localidad de Navas de San Juan, con la finalidad de que a la vista del mismo, poder constituir un **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**. La constitución del citado registro, así como la aprobación de la correspondiente ordenanza que lo regule, constituirán la base legal necesaria para poder llevar a cabo una política municipal de rehabilitación y conservación tanto del patrimonio histórico actual, como del resto de edificios existentes y que se encuentren en mal estado de conservación, posibilitando de esta forma la aplicación de las medidas previstas en la legislación urbanística andaluza, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

Este inventario se redacta como un documento abierto, pudiendo realizarse nuevas incorporaciones de inmuebles susceptibles de ser recogidos al tiempo que se pueden dar de baja aquellos otros en los que se haya realizado una intervención adecuada que les haga perder la condición por la cual fueron incluidos en el mismo.

Los solares y edificaciones ruinosas incluidas son:

***Índice de edificaciones y construcciones ruinosas y/o inadecuadas:**

- **R1: C/ Alta, 40, esquina con Santa Rita.**
- **R2: C/ Alta, 9.**
- **R3: C/ Capitán Bonet, 2.**
- **R4: C/ Concepción, 8.**

- **R5: C/ Concepción, 12.**
- **R6: C/ Concepción, 41.**
- **R7: Ctra. Arquillos, 45.**
- **R8: C/ Del Sol, 34.**
- **R9: C/ El Santo, 5.**
- **R10: Pablo Iglesias, 32.**

***Índice de solares sin contruir en Casco Urbano según Ayuntamiento:**

No se incluyen solares en el registro por parte del Ayuntamiento.

1.5.7 INCIDENCIA DE LOS ANTERIORES PLANES AUTONÓMICOS DE VIVIENDA.

De los datos Estadísticos obtenidos de pagina Web de la Consejería de Vivienda y Fomento se obtienen el cómputo total actuaciones que se han iniciado en el municipio de Navas de San Juan en materia de vivienda y en ejecución de los anteriores planes autonómicos de vivienda y suelo puestos en marcha en Andalucía.

De estas tablas siguientes se extraen conclusiones generales sobre la repercusión y participación tanto de la administración local como de la población en políticas que en materia de vivienda ha puesto en marcha la Consejería, ya que recoge datos sobre los expedientes iniciados, esto es, los que se quedan a nivel de solicitud, por lo que no se diferencia entre los expedientes tramitados, los realmente ejecutados y los no finalizados.

AÑO	POBLACIÓN	ALQUILER	VENTA	REHABILITACIÓN	SUELO	TOTAL ACT. PROTEGIDAS
III PAVS 1999-2002						
1999-2002	5.097	0	27	55	0	82
IV PAVS 2003-2007						
2003-2007	5.052	0	2	181	0	183
Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012						
2008	5.053	1	10	15	0	26
2009	5.030	0	2	16	0	16
2010	5.021	1	0	5	0	6
2011	5.000	0	0	5	0	5
2012	4.982	0	0	0	0	0
Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2013-2015						
2013	4.895	0	0	7	0	7
2014	4.790	0	0	0	0	0
2015	4.712	0	0	8	0	8
2016	4.597	1	0	6	0	6

Fuente: Estadística de la Consejería de Vivienda y Fomento

1.5.8 VIVIENDAS REHABILITADAS.

El Ayuntamiento de Navas de San Juan tiene un registro de las personas que demandan o solicitan información sobre rehabilitación de viviendas o sobre convocatorias de Subvenciones de rehabilitación (Subvenciones de Rehabilitación Autonómica de Viviendas acogido al IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y al Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008-2012).

Las personas que se han acogido finalmente a este programa quedan reflejadas en el siguiente cuadro:

REHABILITACIÓN AUTONÓMICA	BENEFICIARIOS
Programa 2004	13
Programa 2006	21
Programa 2008	21
Programa 2009	3
TOTAL	58

La repercusión que los distintos Programas de Rehabilitación de Viviendas han tenido en Navas de San Juan queda reflejada en el **Plano 04 de “Incidencia de los Planes de Vivienda y Suelo de la Junta de Andalucía”**, en el que se observa que dichas solicitudes se distribuyen en el parcelario de forma muy homogénea.

No se disponen de datos sobre la concesión de las ayudas concedidas del Programa de Adecuación Funcional de viviendas de la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía y de su incidencia en el municipio.

1.6 ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAIDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

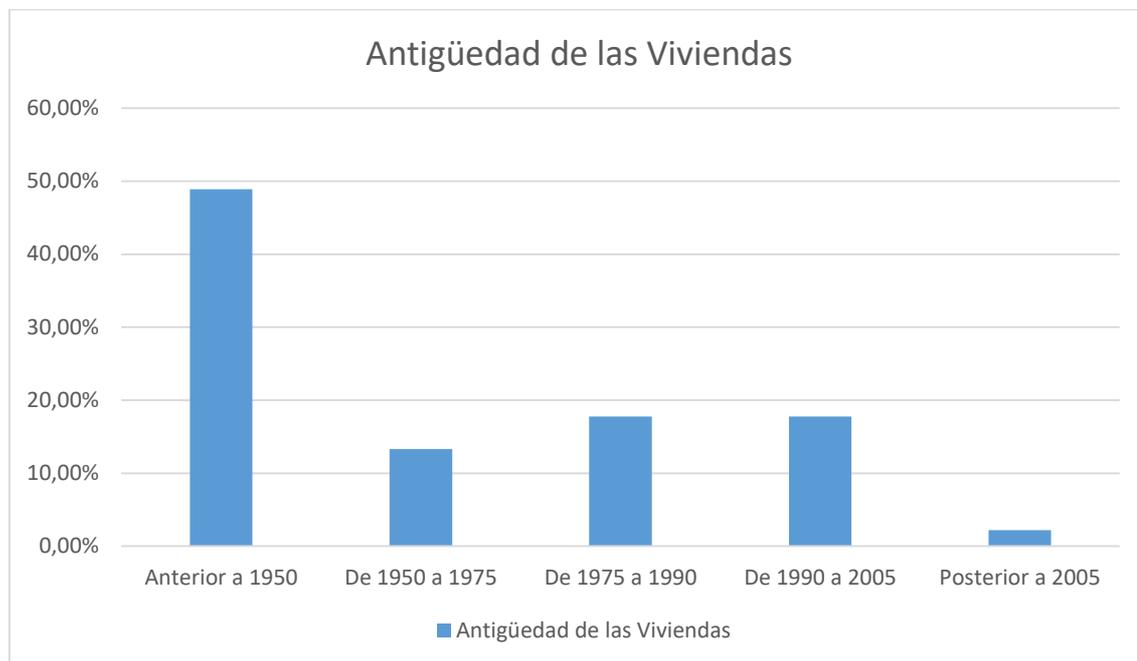
Como ya se ha indicado al inicio de este capítulo, el Ayuntamiento de Navas de San Juan ha difundido entre su población una encuesta mediante la cual se pretenden obtener datos que establezcan, no solo la demanda y la necesidad de vivienda protegida, sino el grado de satisfacción real de la población con su vivienda habitual, pues en ella se incluyen cuestiones referentes tanto al estado de conservación y uso de las edificaciones como al régimen de tenencia o circunstancias familiares y económicas de los propietarios o arrendatarios de las mismas.

De la encuesta de población, se desprenden los siguientes datos:

Del total de las viviendas existentes en el núcleo de **Navas de San Juan** se han obtenido datos a través de la encuesta de población de 45 viviendas, repartidas por todo el núcleo, lo que nos puede dar una idea general de cómo se encuentra actualmente el parque de viviendas de Navas de San Juan y sus residentes. Teniendo en cuenta que el total de las viviendas familiares en el término es de 2.827, según datos del Censo de Población y Viviendas 2011 del INE, las viviendas encuestadas son el 1,59 % del total.

Antigüedad de las Viviendas				
Anterior a 1950	De 1950 a 1975	De 1975 a 1990	De 1990 a 2005	Posterior a 2005
22	6	8	8	1

Fuente: Encuesta necesidades de Vivienda y Rehabilitación



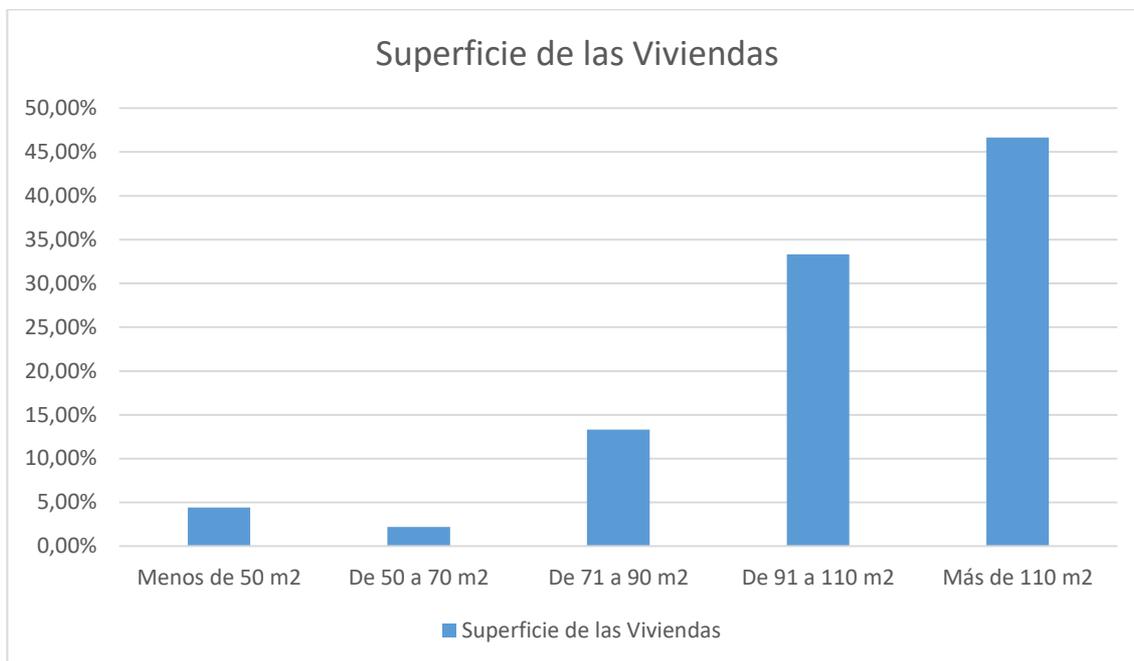
Fuente: Encuesta necesidades de Vivienda y Rehabilitación

De las 45 viviendas encuestadas la mayor parte de las edificaciones fueron construidas con anterioridad al año 1950 suponiendo el 48,88 % del total, mientras que el 17,77 % fue entre los años 1975 y 1990 y entre los años 1991 y 2005. Entre los años 1950 y 1975 se construye el 13,33 % de las viviendas encuestadas y el 2,22 % a partir de 2005.

Tipología de las Viviendas			
Unifamiliar entre medianeras	Unifamiliar Edificación Abierta	Edificio de Viviendas	Otro
28	8	6	3

Fuente: Encuesta necesidades de Vivienda y Rehabilitación

De las viviendas encuestadas 28 son viviendas unifamiliares entre medianeras, 8 son unifamiliares en edificación abierta y tan sólo 6 se encuentran en edificios de viviendas. El 46,66 % tienen una superficie de mas de 110 m², el 33,33 % tienen entre 90 y 110 m², y el 20 % tienen menos de 90 m². La mayoría de las viviendas cuentan con tres dormitorios, 20, seguidas de las de cuatro y dos dormitorios, 10 y 8 viviendas respectivamente.



Fuente: Encuesta necesidades de Vivienda y Rehabilitación

Viviendas por número de dormitorios					
Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de Cinco
	8	20	10	3	4

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

1.7.1 INTRODUCCIÓN

1.7.2 EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE NAVAS DE SAN JUAN.

1.7.3 EL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO. SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL.

1.7.4 VALORACIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA DE HOGARES. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO.

1.7.5 CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

1.7.6 LAS RESERVAS DE SUELO PREVISTAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA POR EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

1.7.1 INTRODUCCIÓN

En este apartado se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación urbanística, presente y futura, y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda.

El objetivo de este estudio es señalar cuales son los suelos residenciales vacantes, las previsiones de suelo destinado a vivienda protegida, las posibilidades de aumento de estas reservas de suelo y se identificarán, si procede, los suelos dotacionales para alojamientos públicos.

Determinar el grado de satisfacción de la población con las políticas públicas de vivienda desde el punto de vista de la planificación urbanística requiere en el caso de Navas de San Juan de un doble análisis.

En primer lugar se ha de contemplar la ordenación vigente en el municipio y su capacidad residencial, esto es, la establecida por la Normas Subsidiarias y sus posteriores modificaciones.

En segundo lugar se tendrá en cuenta la planificación urbanística que en materia de vivienda propone el nuevo Plan General, no sólo en relación a la reserva de suelo para la construcción de viviendas protegidas en cantidad necesaria para cubrir la demanda estimada, sino también las establecidas desde el punto de vista de la rehabilitación edificatoria, regeneración urbana y mejora del espacio público.

1.7.2 EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE NAVAS DE SAN JUAN.

Planeamiento vigente. Normas Subsidiarias.

El planeamiento vigente en el municipio de Navas de San Juan son una Normas Subsidiarias (en adelante NN.SS) aprobadas el 3 de junio de 1986 y publicadas el 14 de julio de 1986.

Estas NN.SS. definen las siguientes normas:

- Normas Generales.
- Normas para Planes y Proyectos.
- Normas de Planeamiento.
- Normas Generales de Edificación.
- Normas de Gestión.

Cabe destacar la Clasificación que establece tres tipos de suelo:

- Suelo Urbano.
- Suelo apto para Urbanizar.
- Suelo no Urbanizable.

El punto en el que se define la delimitación global define las siguientes zonas:

- Casco Antiguo.
- Ensanche.
- Áreas de Expansión.

Posteriormente se han aprobado una modificación puntual de las Normas Subsidiarias y la Adaptación de las NN.SS al la LOUA. Son las siguientes:

- Modificación de las Normas Subsidiarias para la redefinición del perímetro de Suelo Urbano. Aprobada el 05/02/1996 y publicada el 31/12/1996.
- Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA. Publicada el 12/07/2010 y publicada el 03/08/2010.

En definitiva, el planeamiento urbanístico de Navas de San Juan actualmente vigente son las Normas Subsidiarias y una modificación puntual, además de la Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias a la LOUA.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

En este momento el Nuevo PGOU en tramitación se encuentra derogado por revisión.

1.7.3 EL PATRIMONIO PÚBLICO DEL SUELO. SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL.

El concepto legal de patrimonio público de suelo se encuentra definido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana en adelante (TRLRURJ), que dispone lo siguiente:

1. Con la finalidad de regular el mercado de terrenos, obtener reservas de suelo para actuaciones de iniciativa pública y facilitar la ejecución de la ordenación territorial y urbanística, integran los patrimonios públicos de suelo los bienes, recursos y derechos que adquiera la Administración en virtud del deber a que se refiere la letra b) del apartado 1 del artículo, 18, sin perjuicio de lo demás que determine la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

El artículo 18 del TRLRURJ regula los *“deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística y a las actuaciones edificatorias”*.

En este punto no hay constancia de suelos de titularidad pública por parte del Ayuntamiento de Navas de San Juan

1.7.4 VALORACIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA DE HOGARES. LA NECESIDAD DE VIVIENDA DEL MUNICIPIO.

De los datos socio-económicos analizados en el punto anterior se hace un breve resumen con el fin de valorar la evolución de la población y las necesidades de vivienda en función del tamaño de los hogares.

Así, de los datos extraídos del Padrón Municipal, para el año 2017 se muestran un total de 2.827 viviendas construidas para una población total de 4.597 habitantes.

Para llegar a una estimación del crecimiento poblacional se han utilizado los datos de la explotación obtenida a partir de la tabla de poblaciones de Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA). Así, la proyección de población para Navas de San Juan muestra la siguiente evolución por quinquenios:

Para el año 2020 la población será de 4.372 habitantes. Para el año 2025 la población será de 4.161 habitantes. Para el año 2030 la población será de 4.001 habitantes.

Por lo tanto de estos datos se desprende que las variaciones anuales a partir del año 2016 mantienen un ritmo de crecimiento de la población decreciente, es decir, que la variación positiva anual será cada vez menor.

Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, la población de Navas de San Juan era de 5.000 habitantes, que se agrupaba en un total de 1.804 hogares. Resultando un número de 2,77 de habitantes por hogar.

En relación al tamaño de los hogares prevalecen los constituidos por 2 personas en un porcentaje del 29,21 %, seguido por los de 4,1 y 3 personas, en una proporción del 23,78 %, 21,84% y 16,46% respectivamente.

La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos y se ha tomando como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial. El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es del año 2016 a 2031, dado que el último dato disponible a nivel provincial es del Censo de 2011. Se obtienen las siguientes conclusiones:

En el crecimiento por tamaño del número de hogares influyen los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia.

En general se produce un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción de número de personas que viven en cada hogar.

1.7.5 CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En el Casco Histórico de Navas de San Juan existen cierto número de viviendas desocupadas, pero estas no satisfacen la demanda interna por varios motivos:

- Muchas viviendas no están en venta.
- Las que están en venta tienen un alto precio en el mercado, por lo que dificultan la compra, en especial para los jóvenes, que son los principales demandantes de vivienda protegida según los datos que se muestran en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda.

Por lo que para para valorar la capacidad residencial actual, hay que hacer referencia al Patrimonio Público de Suelo, en el que se incluyen las parcelas de titularidad municipal que podrían ser destinadas a la construcción de viviendas protegidas. No obstante, en este momento no hay parcelas de titularidad municipal destinadas a la construcción de viviendas de promoción pública.

1.7.6 LAS RESERVAS DE SUELO PREVISTAS PARA VIVIENDA PROTEGIDA POR EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

Se determinarán a lo largo del desarrollo del nuevo PGOU.

1.8 CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

- Los datos actualizados obtenidos del INE y del IECA señalan que las variaciones anuales a partir de 2017 mantienen un ritmo de no crecimiento decreciente, es decir, que la variación negativa anual será cada vez menor. Así, para el periodo 2017-2020 se prevé un crecimiento negativo del 1,22 % anual, para el periodo 2021-2025 un crecimiento negativo del 1,20 % anual y para el periodo en 2026-2030 un crecimiento negativo del 0,96 % anual.
- Según los datos del Censo de Población y Vivienda de 2011, la población de Navas de San Juan era de 5.000 habitantes, que se agrupaba en un total de 1804 hogares. Resultando un número de 2,77 de habitantes por hogar.
- En la actualidad se han previsto varias zonas de suelo para la construcción de viviendas protegidas según el PGOU, no obstante éste se encuentra actualmente derogado por revisión. No se ha aportado una estimación concreta sobre el número de viviendas protegidas que podrían construirse en dichas parcelas por parte de los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Navas de San Juan, por lo que si se estima conveniente realizar alguna promoción de viviendas, sería el Ayuntamiento en ese momento el que tendría que realizar el cálculo.
- Según los datos obtenidos del análisis del Registro de Demandantes de vivienda Protegida, el régimen de tenencia preferido por el 55 % de las solicitudes es el de Compra, mientras que un 45% prefiere el Alquiler con Opción a Compra. Sorprende que la mitad de los demandantes que se inclinan por la compra directa de vivienda protegida tengan una renta no superior a una vez el IPREM.
- Por Grupos de Especial Protección, la demanda de vivienda protegida en un porcentaje elevado que solicitan los jóvenes menores de 35 años se centra en los Programas de Alquiler con Opción a compra. Esta preferencia puede encontrarse en las dificultades económicas de las familias y los jóvenes, la dificultad de acceso al crédito y los precios máximos de venta para el Ámbito Territorial 2º al que pertenece Navas de San Juan.
- El Programa de Intermediación en el Mercado de Alquiler PIMA, puesto en marcha por la Consejería de Fomento y Vivienda en Andalucía a lo largo de 2014, pretendía estimular que las viviendas vacías afloraran y se alquilaran a demandantes de vivienda, a un precio máximo de 600 euros mes, bastante razonable para un propietario. Además este programa PIMA, incentivaba con un seguro gratuito para garantizar al arrendador el pago de los recibos

morosos del arrendatario, un seguro de defensa jurídico y un seguro de hogar. En definitiva, un programa que debería incentivar que los propietarios arrendaran sus viviendas vacías. Pues bien, el resultado no ha sido el esperado, ya que en Navas de San Juan no se ha adherido ni una sola vivienda a este programa.

- El Registro de Solares y Edificaciones Ruinosas se constituye como una herramienta eficaz para facilitar la intervención de la Administración municipal y evitar así el deterioro y abandono de la ciudad histórica. Se configura además como una fuente de consulta e información para aquellos ciudadanos que interesados en adquirir la propiedad de fincas, estén dispuestos a edificarlas para uso propio o para promoción inmobiliaria.
- El suelo urbano consolidado de Navas de San Juan es muy compacto y uniforme cuanto a altura de las edificaciones y a la tipología edificatoria se refiere. Tal y como se deriva del estudio de la reserva de vivienda protegida prevista por el PGOU, la mayor parte de los nuevos crecimientos residenciales propuestos en suelo urbano no consolidado se localizan fuera del actual límite actual del suelo urbano consolidado.
- Si se relaciona este dato con las necesidades presentes y futuras de la población que se han ido analizando a lo largo de este Documento se estima que con esta previsión se cubre la demanda de vivienda protegida en los términos establecidos por este Plan Municipal de Vivienda. Teniendo en cuenta que hasta el momento existen 40 solicitudes en el Registro Municipal de Vivienda.
- Por último, tras girar durante el segundo trimestre del año 2018 una encuesta entre la población para valorar su grado de satisfacción con su vivienda habitual, entendida esta como parte del Plan de Comunicación y Participación Ciudadana incluido en el presente Plan Municipal de Vivienda y Suelo, se concluye que de las 45 viviendas encuestadas, en 15 de ellas, alguna de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda por algún motivo, bien sea por emancipación, trabajo, por el tamaño de la vivienda, problemas de accesibilidad, rehabilitación, etc. Un porcentaje residual de las personas encuestadas conoce la existencia del Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del municipio de Navas de San Juan.
- Por lo tanto sí existe una demanda actual de vivienda protegida no satisfecha en Navas de San Juan. Hay que entender que el superávit de suelo destinado a vivienda protegida en suelo urbano no consolidado incluido en unidades de

ejecución como una previsión de suelos, ya que de ellos tan solo un tanto por ciento del suelo residencial clasificado por el PGOU iniciará su desarrollo a medio y largo plazo y tan solo una vez aprobado definitivamente.

BLOQUE II

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

- 2.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ACTUACIONES PREVISTAS.**
- 2.2 ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA. FICHAS.**
- 2.3 ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.**

2.1 MEMORIA JUSTIFICATIVA DE ACTUACIONES PREVISTAS.

2.1.1 INTRODUCCIÓN.

2.1.2 ANÁLISIS DAFO.

2.1.3 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE NAVAS DE SAN JUAN.

2.1.1 INTRODUCCIÓN.

El Documento de Análisis y Diagnóstico contiene un estudio pormenorizado sobre la población del municipio de Navas de San Juan y sus necesidades en materia de vivienda, con un apartado específico para personas y colectivos en riesgo de exclusión social y desahucios. Describe la estructura urbana residencial y las características del parque de viviendas existente y su estado de conservación, con una especial mención a las situaciones de infravivienda. Y ha cuantificado la disponibilidad de suelo para la construcción de vivienda protegida en sus diferentes categorías.

De dicho estudio se obtienen las claves para elaborar el presente Programa de Actuación, el cual determinará los objetivos y estrategias que han de perseguir las políticas públicas municipales en materia de vivienda y rehabilitación, las cuales se aplicarán bajo los principios de eficacia, igualdad y transparencia, y siempre en coordinación con otras estrategias de tipo social, económico y medioambiental.

2.1.2 ANÁLISIS DAFO.

El análisis DAFO es un estudio de carácter estratégico que pretende establecer las fortalezas, las debilidades, las oportunidades y las amenazas del Plan de Vivienda y Suelo expresado en un gráfico o matriz cuadrada. Se compone de un doble análisis: interno (debilidades y fortalezas) y externo (amenazas y oportunidades). Se analiza así la realidad de la que nace el Plan para poder tomar decisiones de futuro, ya que es una herramienta que ayuda a establecer las estrategias para que éste sea viable.

El análisis DAFO ayuda a plantearnos las acciones que deberíamos poner en marcha para aprovechar las oportunidades detectadas y eliminar o preparar el proyecto contra las amenazas teniendo conciencia de sus debilidades y fortalezas.

ANÁLISIS INTERNO: DEBILIDADES Y FORTALEZAS.

- **Debilidades.** Elementos del documento que lo hacen especialmente vulnerable a las variaciones de su entorno. También llamados puntos débiles. Son aspectos que limitan o reducen la capacidad de desarrollo efectivo de la estrategia del Plan y que constituyen una amenaza para la organización y que deben, por tanto, ser controladas y superadas.
- **Fortalezas.** Elementos del Plan que posibilitan una mejor ejecución del mismo. Son los llamados puntos fuertes. Son capacidades, recursos y otras ventajas competitivas que deben y pueden servir para explotar oportunidades.

ANÁLISIS EXTERNO: AMENAZAS Y OPORTUNIDADES.

Amenazas. Hechos potenciales que impiden el logro de los objetivos previstos en el Plan. Se define como toda fuerza del entorno que puede impedir la implantación de una estrategia, o bien reducir su efectividad, o incrementar los riesgos de la misma, o los recursos que se requieren para su implantación, o bien reducir los ingresos esperados o su rentabilidad.

Oportunidades. Hechos potenciales que facilitan al proyecto la determinación y logro de objetivos estratégicos. Es todo aquello que pueda suponer una ventaja competitiva para el desarrollo del Plan. Su origen puede situarse en cambios en el mercado a gran o pequeña escala, cambios políticos relacionados con el sector, cambios en el modo de conducta sociales, perfiles de población, estilos de vida...

<p>DEBILIDADES</p> <ul style="list-style-type: none">*Inestabilidad laboral de la población. Envejecimiento de la población.*Emigración de jóvenes por falta de empleo.*Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado. Falta de accesibilidad de los edificios y viviendas.*Desconocimiento del estado de conservación de los edificios.*Falta de implicación del sector privado.*Falta de actualización de datos censales y catastrales.*Desconfianza de los propietarios para poner su vivienda en alquiler.*Desinformación del ciudadano, en especial sobre la existencia del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.	<p>FORTALEZAS</p> <ul style="list-style-type: none">*Gran implicación de la administración local para el desarrollo efectivo de políticas municipales en materia de vivienda.*Conocimiento de la realidad social y económica interna del municipio por los Servicios Municipales.*Casco urbano consolidado compacto, que favorece la dotación y mejora de infraestructuras y la rehabilitación de áreas concretas.*Existencia de patrimonio municipal de suelo destinado a viviendas protegidas.*Existencia de un Registro de Demandantes de Vivienda Protegida actualizado, regulado por ordenanza municipal desde el año 2009.*Existencia de un exhaustivo inventario de solares y edificaciones ruinosas, en el cual se incluye una ficha individual de cada bien inmueble perfectamente documentada.
<p>AMENAZAS</p> <ul style="list-style-type: none">* Excesiva tramitación del nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.*Consecuencias negativas de la crisis económica y financiera de los últimos años.*Falta de crédito hipotecario para promotor y adquirente,	<p>OPORTUNIDADES</p> <ul style="list-style-type: none">*Buena respuesta ciudadana ante la encuesta difundida por el Ayuntamiento para valorar el grado de satisfacción de la población con su vivienda habitual, y por la cual se ha dado a conocer la existencia del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida y de la Oficina de Intermediación Hipotecaria.

<p>con la consiguiente paralización de la actividad promotora.</p> <p>*Falta de mantenimiento de los inmuebles por dificultades económicas de sus propietarios y coste excesivo de las obras de rehabilitación.</p> <p>*Cambio legislativo y cambio político.</p> <p>*Dificultades económicas de las Administraciones con competencia en materia de vivienda para la dotación de subvenciones para el fomento del alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.</p> <p>*Como régimen de tenencia el ciudadano, con independencia de su nivel de renta, prefiere la vivienda en propiedad antes que en régimen de alquiler.</p>	<p>*Posibilidad de acceder a fondos europeos destinados a la rehabilitación y regeneración urbana a través de planes de intervención intermunicipales.</p> <p>*Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a partir de un inventario existente.</p> <p>*Plan de vivienda enfocado a la rehabilitación de áreas concretas del casco urbano consolidado.</p> <p>*Existencia de una Oficina de Intermediación Hipotecaria que la Diputación de Jaén, mediante convenio con cada municipio, pone a disposición de los propietarios de vivienda, sea protegida o no.</p>
---	---

2.1.3 OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE NAVAS DE SAN JUAN

El Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Navas de San Juan se redacta como un instrumento de intervención pública cuyo objetivo principal es resolver las necesidades residenciales de toda aquella población a la que el sector privado, por sí sólo, excluye de su iniciativa.

Tras el estudio de la población y de sus necesidades en materia de vivienda, del parque de viviendas existente y de su estado de conservación y de los suelos disponibles para construcción de viviendas protegidas, procede a continuación la definición de los objetivos y estrategias.

Por lo tanto, los objetivos y estrategias constituyen el hilo conductor que articula la elaboración del Programa de Actuación, el cual constituirá la base para la aplicación efectiva de las políticas públicas municipales que en materia de vivienda y rehabilitación se desarrollaran en el municipio de Navas de San Juan a medio y largo plazo.

Se definen los siguientes objetivos con sus correspondientes estrategias:

OBJETIVO 1: ACCESO DE LOS CIUDADANOS A UNA VIVIENDA DIGNA Y ADECUADA A SUS NECESIDADES.

Se garantiza el acceso a una vivienda digna y adecuada a las familias en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas. Para ello se tendrá en cuenta la demanda de vivienda no satisfecha clasificada por niveles de renta, con una consideración especial sobre personas y colectivos en riesgo de exclusión social, personas sin hogar y desahucios y con atención especial a las circunstancias de las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida del Ayuntamiento de Navas de San Juan. Todo ello en relación a la capacidad de respuesta del municipio en materia de vivienda y rehabilitación.

Estrategias.

1.1 Puesta en el mercado de suelo urbanizado.

Con la puesta en el mercado de suelo de titularidad municipal ya urbanizado, al precio de referencia para promotores de vivienda para uso propio, se fomenta la construcción de viviendas sujetas a un régimen de protección municipal que se inclina más por la vivienda en propiedad frente al alquiler.

Es necesario hacer asequible el acceso para los destinatarios del Plan Municipal de Vivienda con el límite máximo de ingresos de 5,5 veces IPREM previsto en el Plan Andaluz.

Se fomentará los programas de urbanización para los promotores, cuando el suelo previsto para los nuevos crecimientos residenciales se desarrolle. Para ello será necesario valorar la creación de un sistema de ayudas para aquellos que adquieran parcelas municipales, con destino a su puesta en el mercado con algún tipo de protección pública.

1.2 Previsión de oferta de suelo para vivienda protegida por el nuevo PGOU.

Quedan por determinar en el nuevo PGOU.

1.3 Fomento de la vivienda de alquiler social.

No hay ningún solicitante inscrito en el RPDV que demande una vivienda en régimen alquiler, porcentaje que coincide con las familias que poseen una renta mínima inferior a una vez el IPREM.

Es una necesidad real atender a aquellos colectivos que se encuentran en situación de escasos ingresos o en riesgo de exclusión social. Por tanto la modalidad prioritaria para atender esta demanda tendría que centrarse en programas de viviendas sociales con un alquiler bajo o subvencionado, o bien, para determinados colectivos en riesgos de exclusión social la creación de Alojamientos Protegidos de Promoción Pública.

Lo cual debe venir encabezado por la Comunidad Autónoma que es en la reside la competencia (y por tanto la que dispone de fondos financieros) para ejercer esta obligación y cumplir con los derechos de los ciudadanos.

1.4 Fomento del parque residencial de viviendas en alquiler.

Desarrollo de actuaciones que incidan e incentiven el mercado de arrendamiento de viviendas, mediante el fomento de que las viviendas deshabitadas se incorporen a una bolsa de viviendas para su cesión en arrendamiento, con desarrollo similar al PIMA. Se incentivará su arrendamiento a través de programas del Plan Estatal.

OBJETIVO 2: REACTIVACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO.

Revitalizar el municipio tanto a nivel económico como social y para materializar políticas efectivas en materia de vivienda y rehabilitación.

Estrategias.

2.1 Puesta en marcha de la tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística que se halla en fase de tramitación por parte de la Comisión Provincial de Urbanismo de la Junta de Andalucía.

2.2 Puesta en marcha del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Existen en Navas de San Juan edificaciones ruinosas en mal estado de conservación. También existen numerosos solares, cuya presencia ha aumentado en los últimos años, situación agravada por la larga crisis que el sector inmobiliario ha sufrido desde que se inició a finales de 2007.

En estos casos la legislación urbanística vigente establece la obligación de sus propietarios de rehabilitar las fincas ruinosas y de edificar los solares, de forma que de no hacerlo en los plazos establecidos, las fincas en cuestión se incluyen en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones ruinosas, registro público accesible a todos los ciudadanos, y que gestiona el propio Ayuntamiento. Para ello será necesario aprobar su correspondiente Ordenanza Reguladora en la que se establezcan la regulación del Registro así como del procedimiento de ejecución mediante la sustitución del procedimiento de ejecución mediante sustitución del propietario incumplidor.

Una vez incluidos en dicho Registro Público, si los propietarios persisten en el incumplimiento del deber de rehabilitar/edificar, las fincas se declaran en situación de “venta forzosa” para su ejecución por sustitución del propietario incumplidor, mediante “concurso público”.

Se configura pues el RMS como una fuente de consulta e información para aquellos ciudadanos que interesados en adquirir la propiedad de fincas, estén dispuestos a edificarlas para uso propio o promoción inmobiliaria.

2.3 Elaboración de Pliegos de Condiciones para la adjudicación los terrenos pertenecientes al patrimonio municipal de suelo.

De esta forma se sacarán a licitación suelo urbanizado de titularidad municipal con destino preferente a la construcción de vivienda protegidas, en los que se pudieran contemplar mecanismos para incentivar la iniciativa privada, tales como el aplazamiento del

pago del suelo hasta el momento de la obtención de la calificación provisional de las viviendas o establecer una cláusula de resolución de la adjudicación de suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción, entre otras, todo ello en función de la disponibilidad presupuestaria del Ayuntamiento y sin perjuicio de las líneas de subvención que para los beneficiarios prevén las disposiciones estatal y autonómica en materia de vivienda.

OBJETIVO 3: FACILITAR LA GESTIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA.

Favorecer las condiciones de acceso al parque de viviendas salvando los obstáculos que pudieran dificultar la gestión para acceder a una vivienda.

Estrategias.

3.1 Información, gestión y tramitación de ayudas.

El personal de Ayuntamiento continuará con las labores de favorecer y facilitar al ciudadano todas las funciones de gestión, tramitación y ayudas relacionadas con la vivienda protegida.

3.2 Información y gestión de cooperativas.

Parece conveniente que el Ayuntamiento asuma funciones de impulso de las cooperativas. Para ello pondrá los medios necesarios para mejorar la información y gestión de las mismas, apoyando todo aquello que fuera necesario para la consecución de este objetivo.

OBJETIVO 4: PARTICIPACIÓN Y COLABORACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES.

Estrategias.

4.1 Financiación estatal y autonómica.

Para financiar las actuaciones y hacer efectivas las determinaciones del Plan Municipal de Viviendas de Navas de San Juan será necesario coordinar las actuaciones y subvenciones en materia de vivienda protegida, de rehabilitación edificatoria y de regeneración urbana tanto con la administración estatal, a través del Ministerio de Fomento, como con la autonómica, mediante la Consejería de Fomento y Vivienda.

En este sentido hay que destacar que el Ministerio de Fomento ha elaborado el borrador del Real Decreto del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en el que ofrecerá ayudas al alquiler y adquisición de vivienda para jóvenes, personas mayores y personas en situación de desahucio.

El Ministerio de Fomento ha de suscribir convenio de colaboración con las Comunidades Autónomas para la ejecución de los Planes Estatales de Vivienda.

4.1 Fondos Europeos para la vivienda.

Se debe contemplar con optimismo esta estrategia de trabajo, ya que con demasiada frecuencia la vivienda queda marginada y no adecuadamente coordinada con los objetivos financieros europeos, de manera que no solo se aumenten las posibilidades de financiación, sino también la visualización social del carácter de la vivienda como sujeto activo de la construcción de la ciudad y de la ciudadanía, convirtiendo esta como una línea elegible de los fondos europeos. En este sentido, se entiende prioritario que se usen fondos europeos para evitar la degradación de los pueblos, frenar la despoblación, eliminar la infravivienda en Navas de San Juan, toda vez que existen diferentes municipios donde también existe este fenómeno habitacional que debe erradicarse, y existen líneas permitidas por el reglamento de los fondos europeos, para destinarlos a esta solución.

Esta estrategia se puede plantear desde un punto de vista supramunicipal, con el territorio como soporte común y municipios con características e intereses comunes que precisen de una intervención unitaria. En este sentido se entiende que es la Diputación Provincial la Administración más indicada para desarrollar esta línea de actuación.

OBJETIVO 5: REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA

Impulsar las actuaciones dirigidas a fomentar la conservación, mantenimiento y rehabilitación de aquellas viviendas que lo necesiten, fomentando medidas que mejoren la eficiencia de uso del parque de viviendas existente y dando prioridad a la eliminación de la infravivienda.

Estrategias.

5.1 Fomento de la rehabilitación de viviendas y mejora de la eficiencia energética y accesibilidad de los edificios.

Para ello el municipio de Navas de San Juan se acogerá a los Programas que por convocatoria recoge el Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, y que son los siguientes:

Programa de transformación de infravivienda. Programa de rehabilitación autonómica de edificios. Programa de adecuación funcional básica de viviendas. Rehabilitación singular.

En todo lo no previsto se estará a lo dispuesto en los correspondientes planes autonómicos y estatales en esta materia.

5.2 Regeneración urbana de la ciudad.

Delimitar los espacios públicos urbanos que sean objeto de regeneración de la ciudad consolidada, con el fin de perseguir un modelo de ciudad más sostenible y accesible y siempre en el marco de la iniciativa de la “Ciudad Amable” promovida por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.

Se prestará especial atención a aquellos ámbitos urbanos que afecten a sectores de población en riesgo de exclusión social, incluidos los supuestos de infravivienda, con el fin de invertir la degradación urbana y residencial y favorecer la cohesión social y económica de la ciudad.

Para conseguir los objetivos fijados en el presente documento, se hace necesaria la colaboración entre entidades públicas y privadas, articulando subvenciones públicas junto con las aportaciones económicas de los propietarios, a fin de regenerar aquellas zonas o barrios de la ciudad con mayor densidad de población y degradación producida por el envejecimiento del parque edificatorio y las dotaciones urbanas.

2.2 ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA. FICHAS.

2.2.1 ACTUACIONES PROTEGIDAS.

Son actuaciones protegidas en materia de vivienda los siguientes programas.

- 1- Vivienda protegida para venta.
- 2- Vivienda protegida para uso propio.

Se califican como viviendas protegidas las sujetas a lo establecido en la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo y el Reglamento de Viviendas Protegidas de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 149/2006, de 25 de julio, junto con las especificaciones contenidas en el Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020, Decreto 2016/2020, de 2 de agosto.

Las viviendas rehabilitadas podrán derivarse de una promoción de nueva construcción, terminación, rehabilitación o reforma integral.

Selección de las personas destinatarias.

1- La selección de las personas destinatarias de vivienda protegida se realizará mediante el Registro Público Municipal, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.

2- La adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido.

Subvenciones, ayudas y bonificaciones.

Las actuaciones protegidas podrán ser beneficiarias de una o varias líneas de subvención, que el Ayuntamiento establecerá de forma concreta para cada programa, siempre en función de la disponibilidad presupuestaria, y con independencia de las ayudas que para los beneficiarios establezcan los programas estatales y autonómicos vigentes en cada momento.

Módulo básico y precio de referencia.

El módulo básico para la determinación del precio de referencia es de 758 euros por metro cuadrado útil de vivienda.

El precio de referencia se calcula:

Modulo básico x superficie útil de la vivienda x coeficiente Siendo dicho coeficiente:

- 1,5 para viviendas protegidas en régimen especial o alojamientos protegidos.
- 1,6 para viviendas protegidas en régimen general.
- 1,8 para viviendas protegidas de precio limitado.

Duración del régimen de protección.

En virtud del artículo 9.1 del Reglamento de Viviendas Protegidas de Andalucía, las viviendas y alojamientos protegidos calificados al amparo del Plan de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 mantendrán su régimen de protección durante 30 años. Y no podrán ser objeto de descalificación, sin perjuicio de que si los suelos sobre los que se edifiquen las viviendas y alojamientos protegidos están calificados urbanísticamente con el uso pormenorizado de vivienda protegida, se mantenga dicho régimen legal mientras permanezca la calificación de suelo.

Viviendas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento.

En aplicación de lo establecido en el artículo 17.8 de la LOUA, el 50% o en su caso el porcentaje que establezca el PMVS, de las viviendas que se prevean sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento medio del área de reparto que le corresponda a la Administración habrá de destinarse a los grupos de menor índice de renta que se determine en el correspondiente programa de viviendas protegidas, esto es, familias cuyos ingresos no superen en 2,50 veces el IPREM.

El artículo 31 del PVRA recoge que dichas viviendas se califican de régimen especial y preferentemente se cederán en alquiler o se destinaran a cooperativas de cesión de uso, salvo que el presente plan municipal de vivienda y suelo justifica el destino de estos suelos a otro programa, siendo necesario en este caso el informe previo favorable de la Consejería competente en materia de vivienda.

Precio del suelo destinado a vivienda protegida.

No podrá exceder del 15% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o de referencia del metro cuadrado por la superficie útil de dichas viviendas y anejos vinculados.

Si existen locales comerciales o anejos no vinculados, el precio del terreno destinado a estos usos no podrá exceder del 30% del importe que resulte de multiplicar el precio máximo de venta o referencia de las viviendas por los metros cuadrados de la superficie útil de dichos locales y anejos vinculados.

I. VIVIENDA PROTEGIDA PARA VENTA.

Las calificaciones de vivienda protegida, tanto en venta como en alquiler podrán acogerse a los distintos programas que se relacionan a continuación, siendo los destinatarios:

- Programas de viviendas protegidas de régimen especial: se destinan a unidades familiares que no superen en 2,50 veces el IPREM.
- Programa de viviendas protegidas en régimen general: se destinan a unidades familiares que no superen en 3,50 veces el IPREM.
- Programa de viviendas protegidas de precio limitado: se destinan a unidades familiares que no superen en 5,50 veces el IPREM.

Siendo el IPREM el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples, que para el año 2018 es de 537,84 €/mes.

Tendrán prioridad en la adjudicación aquellos beneficiarios con menor índice de renta.

II. VIVIENDA PROTEGIDA PARA USO PROPIO.

El objeto del presente programa es facilitar la promoción de viviendas protegidas para uso propio, destinadas a familias con ingresos que no superen el límite establecido con carácter general para los destinatarios del Plan (5,5 veces el IPREM). Y ello con independencia de la baremación que resulte por menores ingresos, en los procesos de selección o adjudicación.

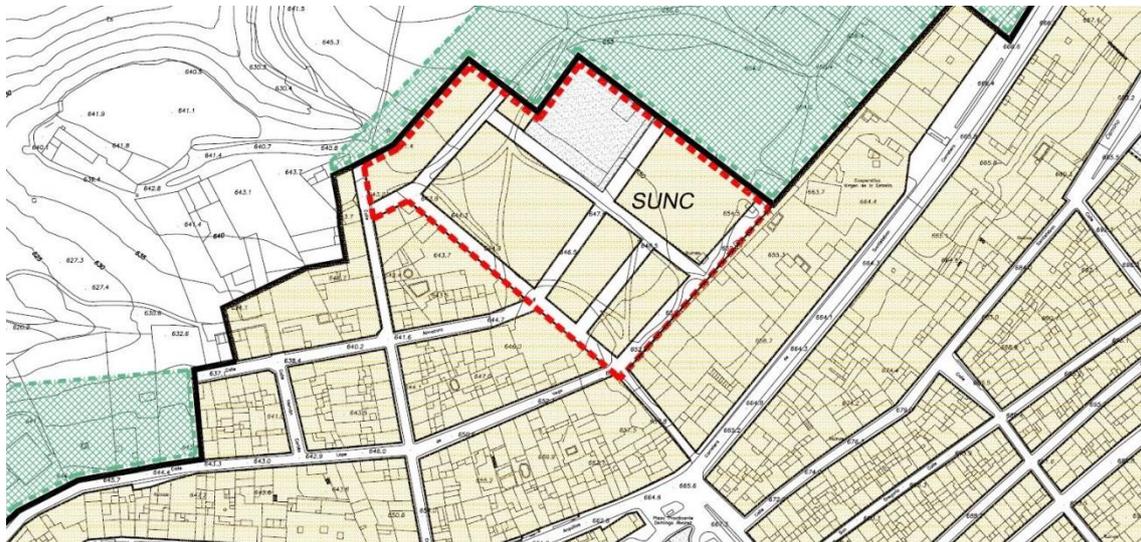
En las promociones que se acojan a este Programa, podrán reservarse viviendas para jóvenes, familias con personas en situación de dependencia, o familias numerosas, en los porcentajes previstos en el Plan Municipal de Vivienda. En el supuesto que no hubiera bastantes solicitudes para cubrir dichos porcentajes, las viviendas serán adjudicadas a otros solicitantes que cumplan los requisitos exigidos.

2.2.2 FICHAS.

2.2.2.1 PREVISIÓN DE SUELO RESERVADO PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO SEGÚN PGOU EN TRAMITACIÓN. FICHAS

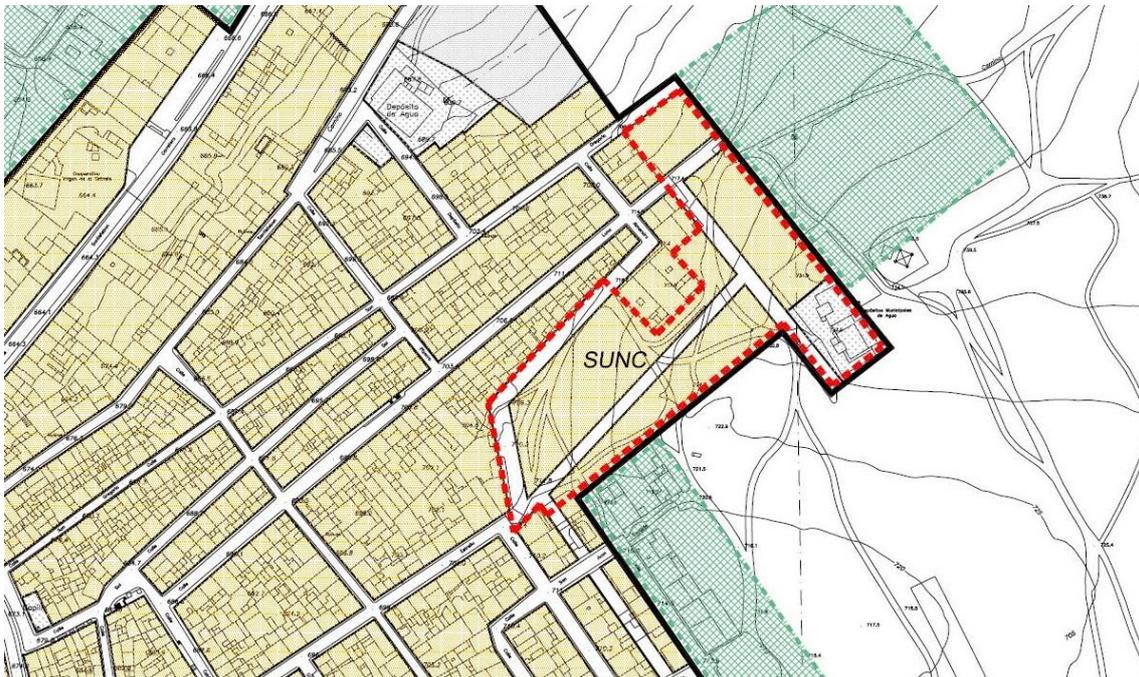
FICHA 1

Suelo Urbano No Consolidado. Sector SUNC- 01.



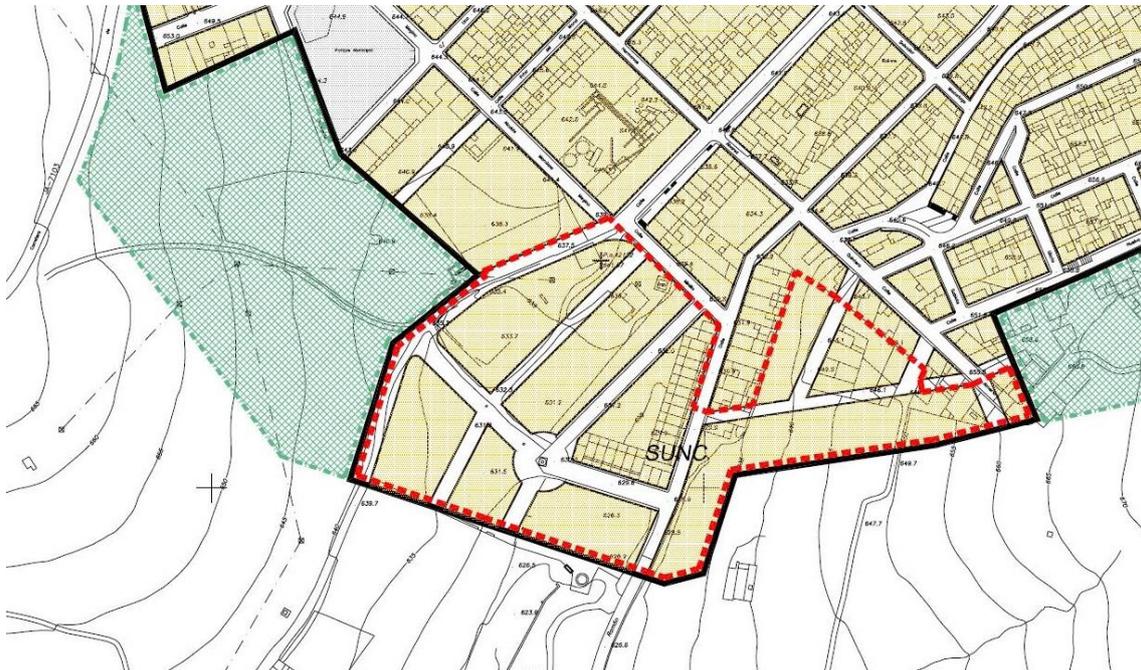
FICHA 2

Suelo Urbano No Consolidado. Sector SUNC- 02.



FICHA 3

Suelo Urbano No Consolidado. Sector SUNC- 03.



2.3. ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

2.3.1 REHABILITACIÓN EDIFICATORIA.

Instrumentos y objetivos concretos de la Rehabilitación.

1- El Ayuntamiento de Navas de San Juan, para alcanzar el más eficaz cumplimiento de los objetivos de conservación, rehabilitación y puesta en valor de su patrimonio urbano, promoverá, en colaboración con las administraciones competentes en dicha materia, la realización de Programas de Rehabilitación o Fomento de actividades específicas que contribuyan a poner en valor su patrimonio edificado.

2- El Ayuntamiento de Navas de San Juan podrá contemplar, entre otros aspectos, los siguientes:

La mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones, en especial de las situaciones de infravivienda que pudieran existir.

Fomentar la coexistencia de usos compatibles con el residencial que dinamicen la actividad del Casco Histórico (usos artesanales, usos turísticos...).

Fomentar la rehabilitación de los edificios catalogados y sus elementos de interés dentro de las categorías de protección asignadas.

La restauración o puesta en valor de los bienes protegidos y de sus entornos, tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de murallas o edificios valiosos de su patrimonio histórico.

La revitalización económica y cultural del Conjunto Histórico, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras.

3- Para la consecución de estos objetivos se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios así como en las características socioeconómicas de la población, para precisar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas.

Actuaciones protegidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación de viviendas.

Serán todas aquellas actuaciones recogidas en los programas financiados por los planes de vivienda estatal y autonómica, a los cuales el municipio de Navas de San Juan se acogerá por convocatoria.

Decreto 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020.

DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

1. MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

1.1 Programa de transformación de infravivienda.

1.2 Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda

2. REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

2.1 Programa de rehabilitación autonómica de edificios.

2.2 Programa de rehabilitación autonómica de viviendas.

2.3 Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

3. REHABILITACIÓN URBANA.

3.1 Áreas de Rehabilitación Integral.

3.2 Regeneración del espacio público.

Plan Estatal de Viviendas 2016-2021.

Este Plan Estatal se halla en fase de borrador, a la espera de aprobación definitiva. A grandes rasgos, las políticas estatales han perseguido los siguientes objetivos:

- Contribuir a que los deudores hipotecarios para 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 eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación.
- Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los dos elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.

La gestión de las ayudas del Plan corresponderá, como en los anteriores, a la Comunidad Autónoma de Andalucía. La colaboración entre ella y el Ministerio de Fomento se instrumentará mediante los Convenios correspondientes, en los que se establecerán la previsión de cantidades a aportar en cada anualidad por la Administración General del Estado, así como los compromisos de cofinanciación de las actuaciones que, en su caso, asuma la Comunidad Autónoma. Se dará prioridad a las actuaciones cofinanciadas.

La colaboración privada se fomenta por diversas vías. En primer lugar, mediante la posibilidad de que el órgano competente de la Comunidad Autónoma actúe a través de entidades colaboradoras, previa la suscripción del correspondiente convenio de encomienda de gestión, en el que se detallarán las funciones encomendadas. En segundo lugar, para canalizar su intervención en la ejecución de las actuaciones de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, por cualquier título y, en particular, mediante los contratos de cesión, permuta o arrendamiento y los convenios de explotación que a tal efecto se suscriban, atribuyéndose a los sujetos privados que intervengan en estas actuaciones amplias facultades y la condición de entidades urbanísticas colaboradoras.

2.3.2 ÁREAS DE REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.

Debido a las actuaciones a lo largo de los últimos años en materia de rehabilitación y obras de mejora en el núcleo urbano, se han ido acometiendo diferentes programas tanto en viviendas como en zonas susceptibles de rehabilitación.

No se han considerado áreas específicas de rehabilitación y regeneración urbana, más allá de que se irán acometiendo los programas necesarios a medida que se estime conveniente, de acuerdo con las necesidades específicas en zonas concretas.

Dichos programas se ejecutarán de acuerdo a la normativa vigente en cada momento, teniendo en cuenta las viviendas de manera individual y no como zonas de los núcleos de población.

Redactora: **Dña. Eva Merino Bautista, Arquitecta**

En colaboración con: **EXMO. AYUNTAMIENTO DE NAVAS DE SAN JUAN**



SANTISTEBAN DEL PUERTO



EL PORROSILLO



NAVAS DE SAN JUAN



ARQUILLOS



PMVS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Excelentísimo Ayuntamiento de
Navas de San Juan



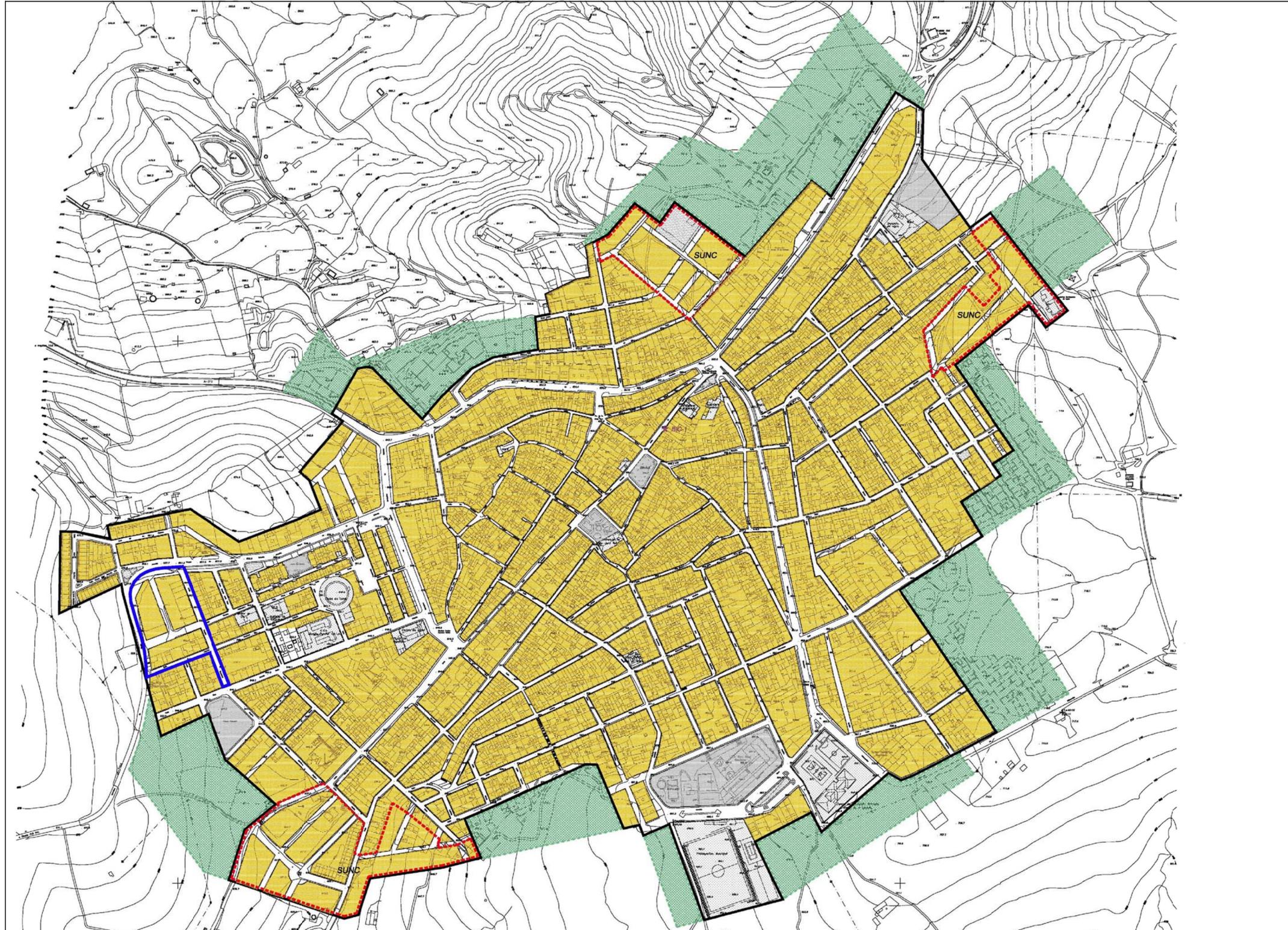
JULIO 2018

PLANO Nº 1

Sin Escala

PLANO DE SITUACIÓN
TÉRMINO MUNICIPAL
"Navas de San Juan"

EVA MERINO BAUTISTA
ARQUITECTA



Llave de colores (Llave)		Color	Descripción
[Green]	Verde	Verde	Suelo urbano (SUNC)
[Yellow]	Amarillo	Amarillo	Suelo urbano (SUNC)
[Blue]	Azul	Azul	Suelo urbano (SUNC)
[Red]	Rojo	Rojo	Suelo urbano (SUNC)

Llave de colores (Llave)		Color	Descripción
[Green]	Verde	Verde	Suelo urbano (SUNC)
[Yellow]	Amarillo	Amarillo	Suelo urbano (SUNC)
[Blue]	Azul	Azul	Suelo urbano (SUNC)
[Red]	Rojo	Rojo	Suelo urbano (SUNC)

PMVS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Excelentísimo Ayuntamiento de Navas de San Juan



JULIO 2018

PLANO Nº 2

Sin Escala

PLANO DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO y EXPANSION "Navas de San Juan"

EVA MERINO BAUTISTA
ARQUITECTA



LEYENDA

Viviendas construidas



PMVS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Excelentísimo Ayuntamiento de
Navas de San Juan



JULIO 2018

PLANO Nº 3

Escala 1/5.000

PLANO DE VIVIENDAS DE
PROMOCIÓN PÚBLICA
"Navas de San Juan"

EVA MERINO BAUTISTA
ARQUITECTA

0 100 200 300
Metros



LEYENDA

- Programa Rehabilitación 2.001
- Programa Rehabilitación 2.002
- Programa Rehabilitación 2.004
- Programa Rehabilitación 2.006
- Programa Rehabilitación 2.007
- Programa Rehabilitación 2.009

PMVS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Excelentísimo Ayuntamiento de
Navas de San Juan



JULIO 2018

PLANO Nº 4

Escala 1/5.000

PLANO DE PROGRAMAS DE
REHABILITACIÓN AUTÓNOMICA
"Navas de San Juan"

EVA MERINO BAUTISTA

ARQUITECTA

0 100 200 300
Metres



LEYENDA

Actuación en Infravivienda


PMVS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO
Excelentísimo Ayuntamiento de
Navas de San Juan



JULIO 2018

PLANO Nº 5

Escala 1/5.000

PLANO DE PROGRAMAS DE
TRANSFORMACIÓN DE LA
INFRAVIVIENDA
"Navas de San Juan"

EVA MERINO BAUTISTA
ARQUITECTA



LEYENDA

Edificaciones Ruinosas



Solares sin edificar



PMVS

PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO

Excelentísimo Ayuntamiento de
Navas de San Juan



JULIO 2018

PLANO Nº 6

Escala 1/5.000

PLANO DE REGISTRO DE SOLARES
Y EDIFICACIONES RUINOSAS
"Navas de San Juan"

EVA MERINO BAUTISTA

ARQUITECTA

100 0 100 200 300
Metros