



5. INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

5.1. Análisis de la Población y Demanda Residencial.

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

Fuentes de datos:

- Registro de demandantes de vivienda protegida.
- Información procedente del área de servicios sociales del ayuntamiento.
- Organismos municipales en materia de vivienda.
- Otros datos complementarios que pudieran proporcionar organismos supramunicipales (Diputación, mancomunidades, Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía: IECA).

Se realiza una lectura de la necesidad de elementos residenciales cuando se ha tenido una lectura pausada de los elementos que son merecedores de dicha necesidad. Es por ello que se aborde en un primer escalón la evolución histórica de la población de la localidad para poder instruir el camino futuro en el que se desarrollará. Con un análisis de dicha población, de acuerdo a las estadísticas y demás datos facilitados por los distintos organismos al uso, se podrá hacer una mejor catalogación de la problemática actual a nivel de vivienda en la localidad.

En los distintos datos a tener en cuenta respecto a las principales entes demográficos se ha de marcar la línea paralela en cuanto al parque edificatorio residencial existente en la localidad, el cual se encuentra también relacionado con la propia idiosincrasia respecto a otros elementos que configuran el entorno cuales son equipamientos, aparcamientos, viales... y también, porque no, edad y relaciones sociales.

Los datos aportados, estadísticos en la mayoría, nos ayudan a cuantificar los elementos que habrá de poner en valor el presente documento. De esta manera, se podrá interpretar mejor el crecimiento poblacional como fenómeno demográfico y al unisono, establecer la estructura que vertebrará el mismo.

Se considera que la tónica existente a nivel histórico ha de mantenerse como línea aritmética a recorrer, sin existir saltos exponenciales que inicien puntos de inflexión que hagan tambalear las hipótesis que se estudian. Las líneas de estudio que se tocarán parten de un análisis a pie de calle tildado con una extrapolación estadística que podrán de manifiesto, indirectamente, los otros datos que harán falta para cualificar la necesidad residencial objeto de estudio.

En síntesis, el estudio que inicialmente abarcará el tema población declinará en el tema residencial, esto es, alcanzándose la relación entre usuario y elemento vividero, marcándose la prioridad en cuanto a superficies y unidades, en cuanto a elementos prescindibles y otros no negociables.

En este sentido, el análisis se realizará a partir de datos estadísticos básicos aportados por los entes dedicados a su recopilación y de la necesidad de vivienda vislumbrada (atendiendo a todos los estamentos sociales, con detalle para los conjuntos poblacionales en riesgo de exclusión social y residencial).

Es por ello que las cuestiones principales a tener en cuenta para realizar este análisis de la población y demanda residencial van encaminadas según los siguientes extremos:

- ¿Cuántas viviendas hay?
- ¿De qué tipo?
- ¿Cuántas están ocupadas?
- ¿Cuántas están "disponibles"?
- ¿Dónde están?
- ¿Qué características tienen?
- ¿Cuántas viviendas se necesitan?
- ¿Dónde?
- ¿Con qué características?
- ¿.....?

Los datos padronales y catastrales arrojarán luz acerca de estas cuestiones, donde indirectamente también se obtienen datos acerca de edad de la construcción, estado de ocupación, calidades...



Puente Genil se sitúa al sur de la provincia de Córdoba. Su término municipal limita con la provincia de Sevilla teniendo como poblaciones más próximas las de Herrera, Estepa, Casariche y Badolatosa; con la provincia de Córdoba tiene como poblaciones más cercanas Santaella, Moriles, Monturque Lucena y Aguilar de la Frontera; y con Málaga la más próxima es La Roda de Andalucía.

Según datos de IECA del año 2015, la superficie del término municipal es de 171 km².

Según datos de IECA del año 2017, la población es de 30173 habitantes, distribuida como sigue en cuadro adjunto:

	Año 2017	%
Puente Genil (Casco Urbano)	27696	91,79%
Los Arenales	0	0,00%
La Boca del Riguélo	40	0,13%
Cordobilla	271	0,90%
La Mina	173	0,57%
El Palomar	577	1,91%
Puerto Alegre	46	0,15%
Ribera Alta	319	1,06%
Ribera Baja	491	1,63%
Sotogordo	189	0,63%
Diseminado	371	1,23%
TOTAL MUNICIPIO	30173	100,00%

Donde se aprecia que el grueso de la población se ubica en el núcleo principal. De los núcleos secundarios es el de El Palomar el que se encuentra más poblado. El apartado de Diseminado se reparte por todo el término municipal.

5.1.1. Análisis Demográfico: proyección de población y hogares.

Se va a realizar un análisis demográfico teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio experimentado en la localidad orientado a obtener la proyección de la población por grupos de edad y sexo (0-15, 16-64, 65 y más de 65) y la estimación de los hogares. Ambos análisis se hacen para el periodo de vigencia del Plan.

Este análisis se realiza a partir de los datos estadísticos básicos aportados por:

- el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.
- el área de Servicios Sociales del Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil.
- Los organismos SIGE de la Diputación de Córdoba e Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA).

IECA dispone de proyecciones de hogares para el periodo 2012-2035 por ámbitos provinciales que nos sirven como información de referencia.

5.1.1.1. La conquista del territorio por la población de Puente Genil.

El siglo XIII es el que marca los primeros trazados de la villa. Fernando III, en el transcurso de la reconquista campa por estos fueros por aquellos años. Según los Apuntes Históricos de la Villa de Puente Genil, de Agustín Pérez de Siles y Prado y Antonio Aguilar y Cano (Sevilla 1874 y reeditados en 1984 por la Excmo. Diputación de Córdoba y la colección Anzur en coedición) el 23 de abril de 1240 "las armas cristianas tremolaban sus pendones en el castillo y villa de Lucena, a cuya conquista asistió el Santo Rey con toda su corte de obispos y ricos-hombres, caballeros e insignes varones que le acompañaron a la conquista de Jaén y Córdoba. Dueños ya de esta villa, dirigió sus armas contra las demás poblaciones y castillos limítrofes, obteniendo igual éxito sobre los de Poley, Anzur y otros".

El primer testimonio documental sobre la villa de La Puente se cita del 22 de septiembre de 1258. Lo que en principio tuvo connotaciones estratégicas en el entorno del río Genil (paso y defensa) al ser territorio fronterizo se convirtió con el paso del tiempo en ruta comercial. El siglo XVI supuso para el municipio el disponer de entidad como pueblo propiamente dicha.

El primitivo Pontón de Don Gonzalo, se erigió no como pueblo fortín sino como pueblo de huertas, su estrategia estaba en la defensa del río. Por tanto, el germen de esta ciudad-puente nace en el entorno del meandro que encuadra el caserío más antiguo de la localidad, en lo que los tratados más antiguos dieron en denominar: las casas consistoriales, el mesón, la iglesia, el hospital... Este trazado debió ser el situado entre el Soto, el Llano de San Sebastián y el puente, o lo que es lo mismo, el denominado Barrio Bajo. Y al otro lado del puente, el sitio de Miragenil iba configurando también su imagen urbana.

Las curvas del nivel no son obstáculo y la población toma cotas más altas. A finales del s. XVI la calle Veracruz ya contaba con algunas construcciones. Es durante los siglos XVII y XVIII cuando el caserío aumenta colmatando los vacíos urbanos que en los distintos "cuarteles y manzanas" restaban, y durante el XIX es cuando se alcanzan las cotas próximas a la zona de la actual Matallana.

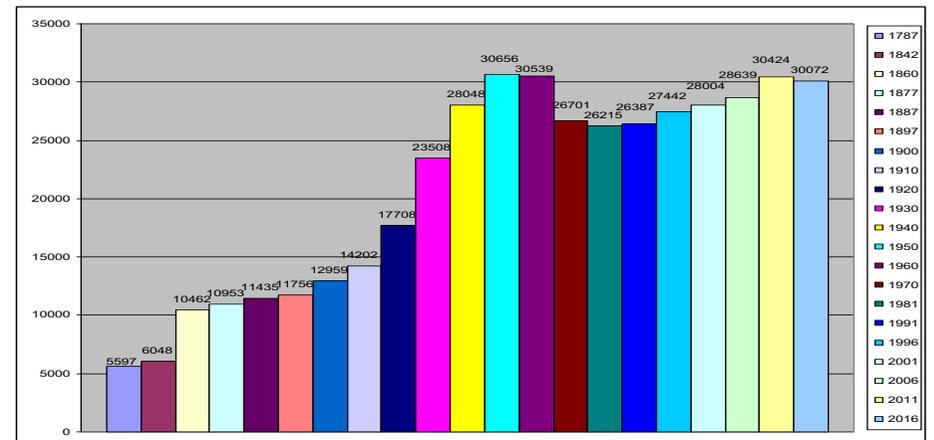
Es a partir del siglo XX cuando el desarrollismo se extiende en la planicie alta de la localidad, con un trazado ordenado, extendiéndose el perímetro de la misma desde el actual Paseo del Romeral hacia norte, este y sur. La ciudad actual tiene sus bordes hacia sur y este perfectamente definidos por los accidentes geográficos que limitan la edificación. Hacia el norte se encuentra la vía rápida que enlaza Estepa con Lucena. A día de hoy es la primera localidad más importante de la comarca de la Campiña Sur de la provincia de Córdoba (según la división comarcal propuesta por Cano García, G. 2002, junto a diez localidades).

Una vez introducido el devenir histórico de lo que es el caserío de la villa de Puente Genil, se puede llegar a entender mejor los aspectos que causan interés en el estudio de su población. En el análisis de la población se van a emplear como fuentes de información las facilitadas por el Censo de Población y Vivienda y los datos aportados por el Padrón Municipal de Habitantes.

Actualmente, Puente Genil forma parte del conjunto de ciudades medias de Andalucía, configurándose como punto de inflexión entre los núcleos de importancia regional y los elementos netamente rurales, admitiéndose una lectura de nodo principal de unión entre ambos elementos.



El crecimiento experimentado en el caserío del núcleo principal tiene su consecuente repercusión a nivel demográfico. Así lo testifica la gráfica que se obtiene con el censo desde 1787 a 2001 obtenido desde IECA del que se aporta la siguiente gráfica.



AÑO Censo	1787	1842	1860	1877	1887	1897	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996	2001	2006	2011	2016	
Localidad																						
Puente Genil	5597	6048	10462	10953	11435	11756	12959	14202	17708	23508	28048	30656	30539	26701	26215	26387	27442	28004	28639	30424	30072	
Crecimiento en % sobre la columna anterior		8,06%	72,98%	4,69%	4,40%	2,81%	10,23%	9,59%	24,69%	32,75%	19,31%	9,30%	-0,38%	-12,57%	-1,82%	0,66%	4,00%	2,05%	2,27%	6,23%	-1,16%	

Como se aprecia en la tabla adjunta, el crecimiento de la población en 2016 respecto al año 1981 queda escenificado con: un incremento de población de 3857 individuos que corresponde a un 14,71% más.

En este ciclo de años se aprecia como el crecimiento poblacional se establece en nivel cíclico, experimentando subidas y bajadas. Un claro ejemplo es en los años 70 cuando parte de la población emigra hacia el norte en búsqueda de más oportunidades laborales. A pesar de ser Puente Genil un pueblo industrial es el sector agrícola el que se ve castigado en este aspecto y parte de la población se ve obligada a tomar rumbo hacia nuevos horizontes.

Y tras un repunte hacia el año 96 fruto de la bonanza económica que existía el crecimiento entra en un periplo de subida homogénea de población hasta el pico de 2011 cuando el crecimiento experimenta un 6,23%, que a la vuelta del año 2016 significa un retroceso perdiéndose población respecto al registro citado en torno a un 1,16%.

Este crecimiento en años específicos (franjas en torno a 50 años aproximadamente) es como sigue:

Localidad	AÑO censo	1787	1860	1900	1950	2001	2016
Puente Genil		5597	10462	12959	30656	28004	30072
% sobre la columna anterior			86,92%	23,87%	136,56%	-8,65%	7,38%

En este sentido, y sin el detalle de la tabla que aportaba más datos, se aprecia un crecimiento en el 2016 sobre el 2001 del 7,38% a pesar de significar eso un descenso de la población en este año 2016 de 352 personas menos que en año 2011.

A nivel comarcal, los datos que se han obtenido son los siguientes:

El hecho de encontrarse el municipio en el punto donde se encuentran las provincias de Córdoba, Sevilla y Málaga, a distancias similares de sus capitales de provincia, en una comarca regada por las aguas del caudaloso Genil, sus gentes pronto tomaron el testigo que la situación estratégica marcaba por herencia y se pusieron al frente haciendo del municipio el abanderado industrial de la zona, actitud que llena el espíritu emprendedor de sus gentes.

Localidad	AÑO Censo	1787	1860	1877	1900	1930	1950	1981	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Aguilar de la Frontera		7474	12422	11663	13311	15896	15815	12605	13114		13421			
Santaella		1627	2934	2453	2980	4588	6910	5225	5728		5925			
Lucena		17669	20982	19545	21294	26933	36181	30105	32173	34786	37028	40143	42560	42615
Montalbán		2185	2667	2872	2965	4148	4553	4150	4500		4617			
Monturque		564	1037	1016	1306	2194	2894	2017	2005		1962			
Moriles						3356	3684	3648	3660		3730			
Puente Genil		5597	10462	10953	12959	23508	30656	26215	26387	27442	28004	28639	30424	30072
Herrera		1418	4552	5042	6021	7103	7505	5097	5700		6113			
Estepa		7034	9098	8614	8773	9047	9913	9787	10961		11882			
Casariche		830	2627	3424	3805	4127	5189	4413			5244			
Badolatosa		1334	2488	2871	2991	4088	4333	2907			3176			

Se observa que la vecina población de Lucena experimenta un crecimiento en el año 2016 respecto al año 1981 del 41,55% (correspondiendo a 12510 personas) muy superior respecto al que presenta Puente Genil en esas mismas fechas ya citado del 14,71% (correspondiendo a 3857 personas).

Resulta paradójico que siendo Aguilar de la Frontera, por genealogía histórica, la cabeza de partido judicial, sea Puente Genil el motor de la actividad empresarial. Quizá el hecho de ser la primera localidad Andaluza y segunda de España en tener instalación eléctrica sea un aval para sus gentes donde hicieron de la industria en tiempos pasados la credencial más loable para el futuro. Y entre tanto llegó el ferrocarril, el desarrollismo edificatorio y el posicionamiento en el panorama empresarial e industrial.

Se aportan datos de algunas poblaciones que por proximidad pueden ser centros neurálgicos al igual que Puente Genil, en un entorno próximo como base para el estudio posterior. Citamos en este extremos a las ciudades de Lucena (Córdoba), Osuna (Sevilla) y Antequera (Málaga), junto con Puente Genil. El motivo de haber escoger estas ciudades es por proximidad a Puente Genil, en los

extremos provinciales limítrofes más próximos a la misma y que tienen un marcado peso administrativo y económico en el panorama actual.

Año Censo	1787	1842	1860	1877	1887	1897	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Localidad	1787	1842	1860	1877	1887	1897	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996	2001	2006	2011	2016
Lucena	17669	16652	20982	19545	21013	18538	21294	21020	22063	26933	32257	36181	28604	27978	30105	32173	34786	37028	40143	42560	42615
Puente Genil	5597	6048	10462	10953	11435	11756	12959	14202	17708	23508	28048	30656	30539	26701	26215	26387	27442	28004	28639	30424	30072
Osuna	15763	15508	17873	16894	18126	17739	17826	15292	15629	18399	23380	23350	20957	21466	16047	16791	17211	16848	17594	17973	17738
Antequera	20266	17012	25851	25481	27001	24387	31665	32215	31654	32910	38530	43576	42753	41276	35765	38765	40179	40289	44032	41854	41065

A la vista de los datos expuestos en esta tabla se concluye que en líneas generales el trazado de la línea que toma el **crecimiento poblacional puede ser uniforme** en estos núcleos a excepción de Lucena, estableciéndose desde el año 1981 un crecimiento del 41,55% para Lucena, **14,71% para Puente Genil**, 10,54% para Osuna y 14,82% para Antequera. Sin embargo, calculado el promedio de todos los censos analizados se establece un crecimiento medio en cada una de estas localidades de la siguiente forma: 5,11% para Lucena, 1,18% para Osuna, 4,54% para Antequera y 9,90% para Puente Genil. **En líneas generales se puede decir que es el núcleo de Puente Genil el que a nivel comarcal ha consolidado un crecimiento estable con el paso del tiempo** aunque en el momento actual esté tirando a la baja el mismo, quizá por la coyuntura económica.

Estos datos ponen de manifiesto lo siguiente, que nos sirven para suscribir el crecimiento edificatorio en el municipio:

Que: el municipio de Puente Genil consta de varias áreas, fruto de cómo se ha ido asentando en el territorio. Esto es, inicialmente la economía sustentada en la agricultura dio pie a la configuración de varios núcleos poblacionales (pedanías y otros diseminados agrupados) que quedaron con menor superficie y elementos edificatorios en el entorno del núcleo principal. El núcleo propiamente dicho se ha visto incrementado en superficie a raíz de los crecimientos experimentados en los últimos años principalmente, aunque dicho avance poblacional se podía prever a raíz de las series vistas en las tablas anteriores.

Que: los usos administrativos, comerciales y residenciales (fundamentalmente primera residencial) se emplazan en el núcleo principal. En los núcleos secundarios (pedanías y otros) concentra usos residenciales mayoritariamente con algunos elementos de segunda residencial. Y en las urbanizaciones de Cañada de la Plata, San Luis y otros es donde constan los elementos de segunda residencial. En este último grupo se encuentran las áreas diseminadas y/o agrupadas, con connotaciones suburbanas situadas en el entorno del núcleo principal, caracterizadas por contener viviendas unifamiliares aisladas.

Que: la colonización del territorio por parte del municipio principal queda marcada por los accidentes geográficos (el río, la vía rápida que une Lucena con Estepa, los desniveles existentes en la zona de Río de Oro y el ferrocarril en la zona más al este del núcleo. La trama urbana se levanta entre estos cuatro puntos cardinales donde los posibles terrenos a futuro sólo quedarían en la zona norte de la población. Por lo que en el casco urbano de Puente Genil se une edificación en altura en la zona centro con edificación de baja densidad en el perímetro de dicho centro, con puesta en valor del río que recorre el perímetro de la población y al final del puente, Miragenil.

5.1.1.2. Emplazamiento actual de la localidad de Puente Genil.

Puente Genil cuenta en la actualidad con un núcleo principal y otros núcleos secundarios, además de varios elementos diseminados en todo su término municipal que llegan de actividad la localidad. A continuación se relacionan los mismos según figuran en IECA:

Núcleo principal:

- Puente Genil

Núcleos secundarios:

- Los Arenales
- Boca del Rigüelo
- Cordobilla
- La Mina
- El Palomar
- Puerto Alegre
- Ribera Alta
- Ribera Baja
- Sotogordo
- Diseminado

A continuación se aportan datos obtenidos de IECA en relación a la población existente en estos núcleos y su relación con el núcleo principal.

	1991	1996	2000	2005	2010	2015	2016	2017	% respecto a 2017
Puente Genil (Casco Urbano)	23728	24704	25342	26062	27747	27758	27637	27696	91,79%
Los Arenales	272	188	280	105	0	0	0	0	0,00%
Boca del Rigüelo	0	68	63	46	41	39	40	40	0,13%
Cordobilla	273	258	314	311	286	272	271	271	0,90%
La Mina	163	108	179	184	183	178	177	173	0,57%
El Palomar	528	530	667	646	624	594	582	577	1,91%
Puerto Alegre	0	31	0	0	0	38	44	46	0,15%
Ribera Alta	271	163	218	213	243	275	299	319	1,06%
Ribera Baja	439	442	472	497	491	476	482	491	1,63%
Sotogordo	308	286	281	240	215	204	197	189	0,63%
Diseminado	405	694	93	239	415	333	343	371	1,23%
TOTAL MUNICIPIO	26387	27472	27909	28543	30245	30167	30072	30173	100,00%

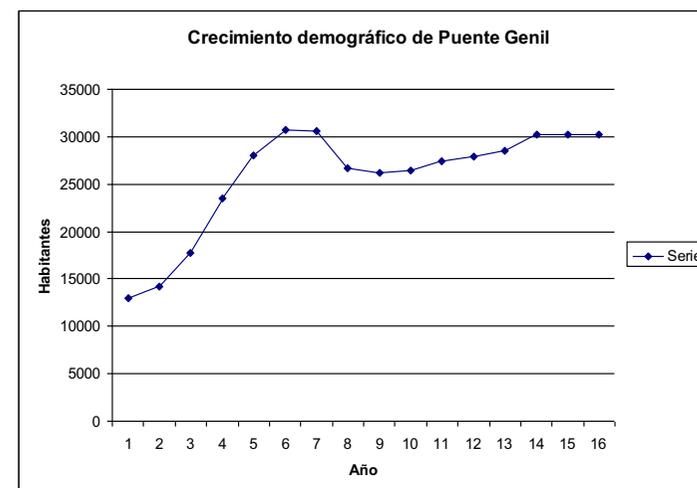
Con lo que se aprecia que los núcleos secundarios han ido perdiendo población a excepción de Puerto Alegre, Ribera Alta, y Ribera Baja que han ganado con el paso del tiempo. El casco urbano del núcleo principal es el que absorbe el grueso del incremento de población en el municipio.

5.1.1.3. Evolución de la población desde 1900 hasta la actualidad.

Como ha quedado de manifiesto en el apartado 5.1.1.1. el crecimiento de la población ha sido paulatino, con carácter general, con el paso del tiempo en el municipio. Donde únicamente se ha producido un detrimento es en la década de los años 60 del pasado siglo fruto de la emigración que sufrió la comarca hacia focos industrializados del norte del país o incluso fuera de nuestras fronteras, con el abandono consiguiente de las tareas rurales vinculadas a la agricultura y a la ganadería. Esta misma casuística se pone de manifiesto en los restantes pueblos que comparten comarca con Puente Genil.

Puente Genil	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Año	1900	1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1981	1991	1996	2000	2005	2010	2015	2017
Habitantes	12959	14202	17708	23508	28048	30656	30539	26701	26215	26387	27442	27909	28543	30245	30167	30173
Incremento		9,59%	24,69%	32,75%	19,31%	9,30%	-0,38%	-12,57%	-1,82%	0,66%	4,00%	1,70%	2,27%	5,96%	-0,26%	0,02%

El promedio de esta banda de valores arroja un crecimiento de la población entre los años 1900 hasta 2017 del 6,35%, a pesar el crecimiento casi nulo de los últimos años, donde la población parece haberse estancado.



Total habitantes en el municipio

Figura 01. Fuente: INE. Padrón Municipal. 2016



Evolución de la población 1996- 2016.

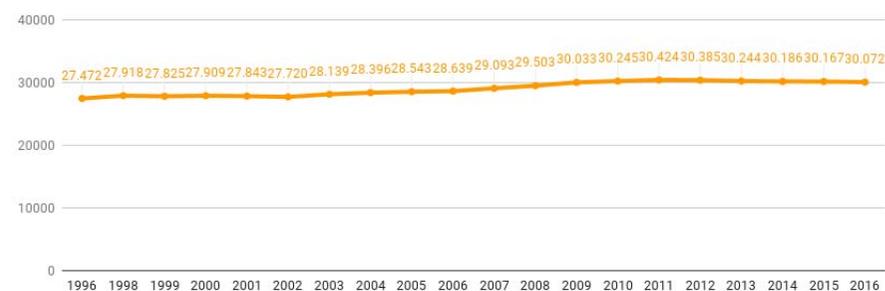


Figura nº 02. Fuente: IECA. Padrón municipal.

Con los datos que arroja la gráfica sobre la evolución de la población en el período 1996-2016 se aprecia que el crecimiento se ha establecido uniformemente, experimentando en algunos años un descenso en el crecimiento de la misma, si bien la variación es muy mínima, por lo que puede establecerse que año a año la población tiende a estabilizarse pero realizando el mismo estudio en periodos de 5 años o incluso de 10 años el crecimiento de la población se puede considerar ascendente.

Volcando a % los datos arriba indicados tenemos en la tabla un crecimiento que disminuye con el paso de los años, dando como resultado un crecimiento interanual medio del 0,65%, porcentaje que se asimilará para calcular las previsiones de crecimiento de la población en el municipio para los años siguientes.

1996	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
27472	27918	27825	27909	27843	27720	28139	28396	28543	28639	29093	29503	30033	30245	30424	30385	30244	30186	30167	30072	30173
4,11%	1,62%	-0,33%	0,30%	-0,24%	-0,44%	1,51%	0,91%	0,52%	0,34%	1,59%	1,41%	1,80%	0,71%	0,59%	-0,13%	-0,46%	-0,19%	-0,06%	-0,31%	0,34%

Considerando para ver el crecimiento interanual de los últimos 10 años se obtiene un crecimiento interanual del 0,37%:

2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
29503	30033	30245	30424	30385	30244	30186	30167	30072	30173
1,41%	1,80%	0,71%	0,59%	-0,13%	-0,46%	-0,19%	-0,06%	-0,31%	0,34%

Evolución de la población desde 2006 y proyección hasta 2035 (Fuente: IECA)**EVOLUCIÓN (2006-2016) Y PROYECCIÓN (2020-2035)**

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
N.º HABITANTES	28639	29093	29503	30033	30245	30424	30385	30244	30186	30137	30072

A partir del año 2016 se espera un promedio de crecimiento en descenso de la población del orden del -1,02% entre los años 2016 y 2035.

	2016	2018	2020	2022	2025	2027	2030	2032	2035	2037	2038
N.º HABITANTES	30072	29800	29639	29511	29373	29373	29149	29041	28864		

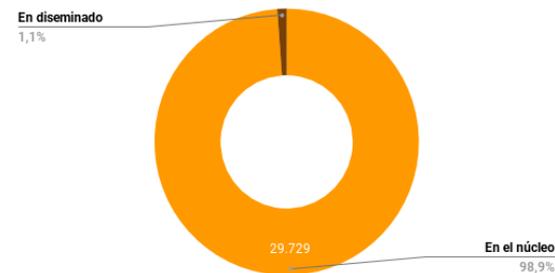
Atendiendo al periodo de 2018-2022 (periodo similar al de la vigencia del PMVS de Puente Genil) el descenso poblacional esperado se encuentra en el -0,97%.

5.1.1.4. Distribución de la población en el término municipal.

El municipio queda integrado, como se ha puesto de manifiesto, por varios conjuntos edificatorios. En gráfica adjunta se puede ver como es el núcleo principal el que aglutina el grueso de la población. Esto es así, porque en los núcleos secundarios el movimiento poblacional es hacia el núcleo principal, despojándose actualmente o bien convirtiéndose en posibles polos de segunda residencia.

Población residente en núcleos de población y en diseminados

Figura 05. Fuente: IECA, Padrón Municipal 2016



Extrayendo datos desde IECA a través de los nomencladores de población desde el año 1996 hasta la fecha se puede hacer un breve recorrido por el emplazamiento de la población dentro del término de Puente Genil. Véase tabla adjunta con los datos seriados ordenados por años en las columnas:

	1991	1996	2000	2001	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Puente Genil (Casco Urbano)	23728	24704	25342	25336	25924	26062	26144	26514	26956	27513	27747	27910	27897	27764	27728	27758	27637	27696
Los Arenales	272	188	280	257	119	105	97	75	56	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Boca del Rigüelo	0	68	63	62	48	46	45	46	42	41	41	41	41	41	41	39	40	40
Cordobilla	273	258	314	307	310	311	308	289	291	295	286	290	282	284	284	272	271	271
La Mina	163	108	179	174	186	184	183	182	180	182	183	182	183	183	184	178	177	173
El Palomar	528	530	667	661	658	646	630	536	531	578	624	620	611	610	607	594	582	577
Puerto Alegre	0	31	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	34	38	44	46
Ribera Alta	271	163	218	214	214	213	217	240	240	238	243	259	278	281	275	275	299	319
Ribera Baja	439	442	472	467	486	497	513	519	516	502	491	499	478	474	488	476	482	491
Sotogordo	308	286	281	259	242	240	239	234	225	220	215	215	217	211	210	204	197	189
Diseminado	405	694	93	106	209	239	263	458	466	464	415	408	398	396	335	333	343	371
TOTAL MUNICIPIO	26387	27472	27909	27843	28396	28543	28639	29093	29503	30033	30245	30424	30385	30244	30186	30167	30072	30173

Se aprecia que es el núcleo principal, el casco urbano de Puente Genil, el que absorbe el grueso de la población. El crecimiento experimentado por el total de la población en el año 2017 desde 1991 ha sido del **14,35%**, siendo el casco urbano el que en su propio concepto la evolución ha experimentado un crecimiento del **16,72%**.

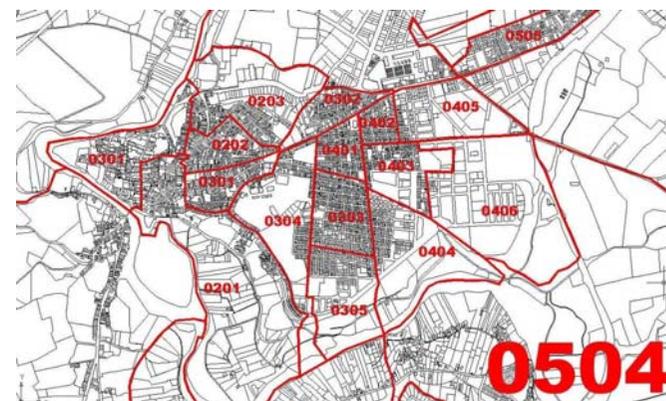
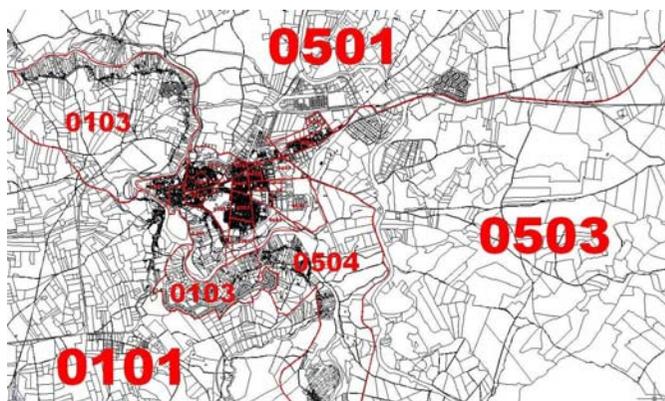
En el documento de Estrategias de Desarrollo Urbano Sostenible Integrado (EDUSI) 2016-2022 elaborado por el Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil se ponen de manifiesto los siguientes puntos en su apartado II.1.1.4 Retos Demográficos en relación a la población:

- **Posibles riesgos de NO renovación de la población joven a medio plazo.** Falta de capacidad de retención y de atracción de personas jóvenes dada la falta de expectativas de progreso. Se proponía una mayor actuación sobre los jóvenes y sus necesidades.
- **Envejecimiento de la población.** Pérdida de población activa e incremento de la dependencia.
- Conflictos sociales entre los inmigrantes.

En dicho documento de Estrategia DUSI, el municipio de Puente Genil se puede dividir y codificar según nomenclátor del Ministerio de Fomento como sigue, por distritos. Entre los datos aportados en la tabla adjunta figuran los siguientes, que ponen de manifiesto las bondades y las carencias, por distritos, del municipio:

- Distrito
- Sección
- Unidades Poblacionales
- Personas
- Edad media
- Hogares
- Tamaño Medio Hogar
- Viviendas
- Porcentaje Vdas. NO principales
- Antigüedad Media Edificios
- Viviendas en buen estado
- Viviendas en edificios ruinosos
- Viviendas en edificios malos
- Viviendas en edificios deficientes

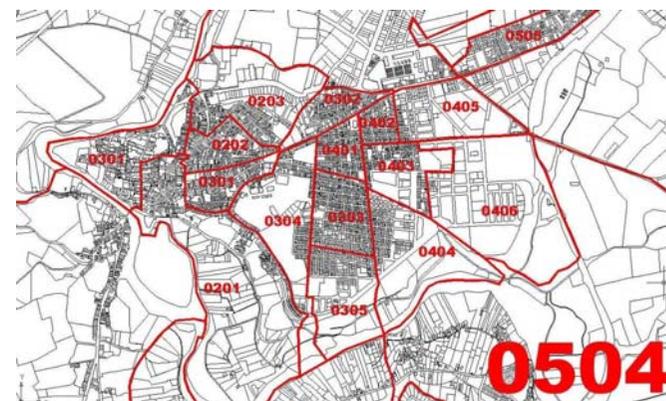
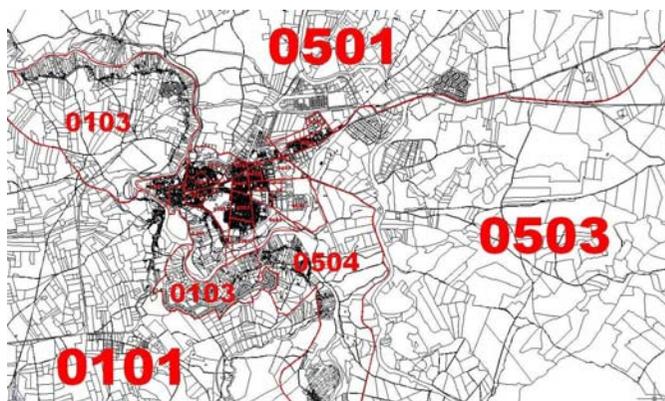
Los datos están referidos al Censo de Población y Viviendas 2011 (INE) pero es muy orientativo para situarse en cada uno de los escenarios. Para la codificación de cada uno de los distritos nos remitimos al documento **EDUSI**, del cual hacemos un pequeño extracto con los siguientes datos:



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

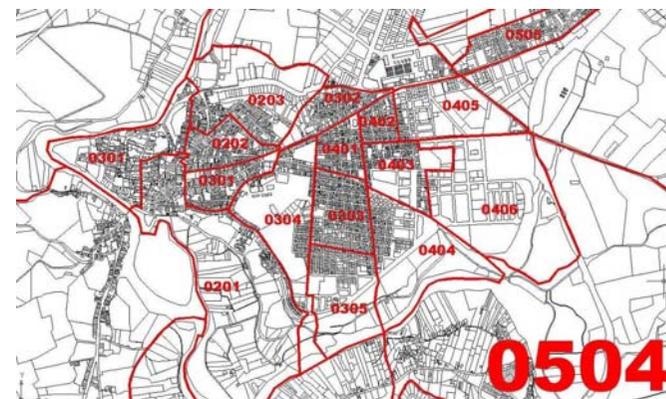
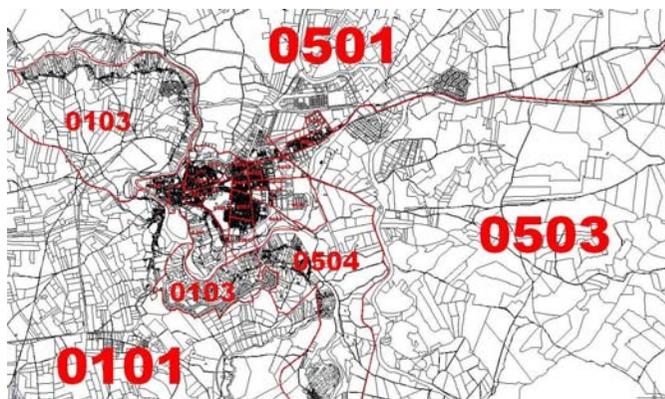
Distrito	1	1	1
Sección	1	2	3
Unidades Poblacionales	Miragenil; Las Palomas; La Mina	Barrio Bajo; Señor del Rio	Ribera Baja; Ribera Alta
Personas	990	1155	435
Edad media	45,73	39,95	43,85
Hogares	375	445	180
Tamaño Medio Hogar	2,65	2,59	2,44
Viviendas	620	665	555
Porcentaje Vdas. NO ppales	39,58%	33,19%	67,96%
Antigüedad Media Edificios (años)	31,70	57,30	34,60
Viviendas en buen estado	80,10%	80,60%	90,00%
Viviendas en edificios ruinosos	1,90%	0,00%	0,00%
Viviendas en edificios malos	0,38%	1,52%	2,51%
Viviendas en edificios deficientes	17,60%	17,80%	7,50%

Distrito	2	2	2
Sección	1	2	3
Unidades Poblacionales	Buenos Aires; Albaicín	Zona Histórica	Cantarerías; Cuesta del Molino
Personas	1315	1225	1195
Edad media	40,87	48,57	43,11
Hogares	455	515	440
Tamaño Medio Hogar	2,89	2,38	2,73
Viviendas	715	655	595
Porcentaje Vdas. NO ppales	36,44%	21,49%	26,40%
Antigüedad Media Edificios (años)	37,70	39,10	37,20
Viviendas en buen estado	77,20%	91,20%	90,00%
Viviendas en edificios ruinosos	0,68%	0,35%	0,19%
Viviendas en edificios malos	17,15%	0,52%	2,44%
Viviendas en edificios deficientes	4,90%	7,90%	7,30%



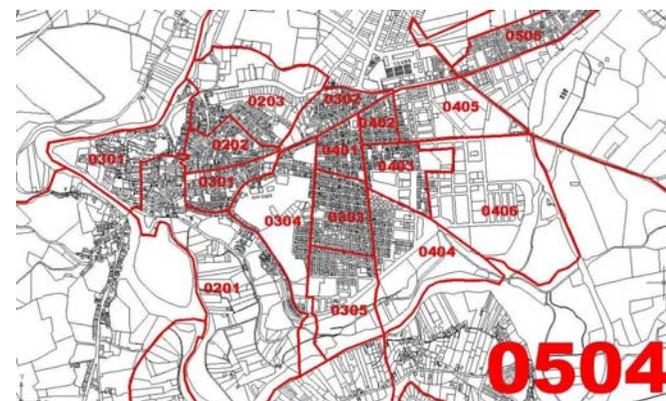
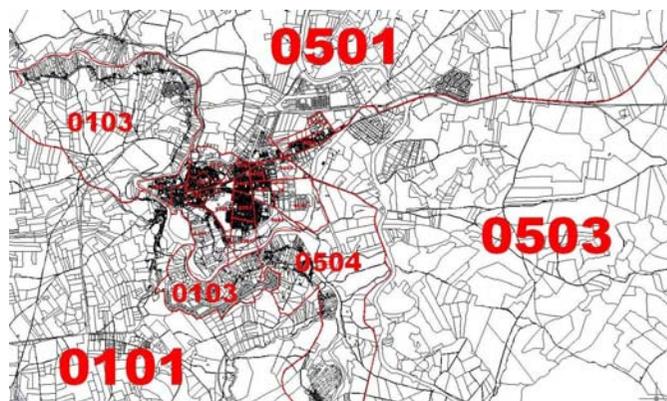
Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Distrito	3	3	3	3	3
Sección	1	2	3	4	5
Unidades Poblacionales	Aguilar; Tintor; Sol; San Cristóbal	Susana Benitez; Garcia Lorca; Fco. Vila; Manuel Reina	Vicente Alexandre; Pérez Carrascosa; Tirso de Molina; Ignacio de Loyola; Cristóbal Colón; Reyes Católicos; Daoiz y Velarde	Cruz del Estudiante; Miguel Romero; Paseo Fosforito; Parque Los Pinos	Luis Vives; Principe de Asturias; Hispanidad; Las Pitas; Antonio Serrano; Teresa de Calcuta
Personas	1795	1735	1815	1480	1065
Edad media	44,68	38,19	43,43	41,49	31,04
Hogares	640	635	625	475	380
Tamaño Medio Hogar	2,81	2,74	2,89	3,14	2,81
Viviendas	790	800	830	565	540
Porcentaje Vdas. NO ppales	19,28%	21,01%	24,48%	16,26%	29,77%
Antigüedad Media Edificios (años)	33,40	27,80	34,80	25,20	15,20
Viviendas en buen estado	92,80%	90,10%	92,60%	97,10%	93,70%
Viviendas en edificios ruinosos	0,15%	0,00%	0,69%	0,00%	1,36%
Viviendas en edificios malos	0,45%	0,66%	1,93%	0,00%	4,52%
Viviendas en edificios deficientes	6,60%	9,20%	4,80%	2,90%	0,50%



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Distrito	4	4	4	4	4	4
Sección	1	2	3	4	5	6
Unidades Poblacionales	Barrio Alto; Avda. Andalucía	Gravina; Manuel Melgar; Aguilar y Cano	Baldomero Jiménez; Manuel de Falla; Ramón y Cajal	Jesús Nazareno; Pérez Carrascosa; León XIII; Ceuta; Ramón y Cajal	Churruca; Isaac Peral; Calderón de la Barca; Pza. José Cabello; Manuel Melgar	Barrio La Pitilla; Antonio Romero; Seneca; Gabriel Morón; Elio Antonio de Nebrija
Personas	1000	1135	1200	1255	2100	1970
Edad media	51,55	46,00	39,76	38,33	37,41	27,94
Hogares	450	440	445	475	700	745
Tamaño Medio Hogar	2,23	2,58	2,69	2,62	3,00	2,65
Viviendas	595	550	515	600	800	790
Porcentaje Vdas. NO ppales	24,54%	20,10%	13,67%	20,71%	12,42%	5,77%
Antigüedad Media Edificios (años)	44,80	28,00	28,50	23,10	22,80	22,80
Viviendas en buen estado	96,50%	98,00%	97,00%	59,20%	99,50%	100,00%
Viviendas en edificios ruinosos	0,17%	0,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Viviendas en edificios malos	0,52%	0,00%	1,28%	0,22%	0,00%	0,00%
Viviendas en edificios deficientes	2,80%	1,30%	1,70%	40,60%	0,50%	0,00%



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Distrito	5	5	5	5	5
Sección	1	2	3	4	5
Unidades Poblacionales	El Rabanal; Puerto Alegre; Los Arenales; Cañada de la Plata; Estacada del Llano; Cerro del Gato; PI Huerto del Francés	Barrio Juan Rejano; Barrio Quevedo	Barranco del Lobo; Huertos Familiares; Cordobilla; PI San Pancracio	El Palomar; Sotogordo; Majada Vieja; Boca del Rigüelo	Avda. Estación; Burgos; Murcia; Almería; Jaén; Cádiz; Málaga
Personas	2475	980	1615	920	1260
Edad media	38,76	27,05	33,39	39,3	38,49
Hogares	840	300	540	320	410
Tamaño Medio Hogar	2,95	3,26	2,98	2,87	3,09
Viviendas	1220	345	830	490	635
Porcentaje Vdas. NO ppales	31,36%	12,45%	34,80%	34,83%	35,68%
Antigüedad Media Edificios (años)	26,40	19,60	37,90	40,49	37,90
Viviendas en buen estado	77,10%	26,90%	85,60%	94,20%	85,60%
Viviendas en edificios ruinosos	0,00%	6,53%	0,41%	0,00%	0,41%
Viviendas en edificios malos	2,17%	40,99%	1,62%	0,79%	1,62%
Viviendas en edificios deficientes	20,80%	25,60%	12,40%	5,00%	12,40%

En líneas generales se ve como se reparte la población, a fecha 2011, en el municipio (distritos) y la relación existente entre la población y el parque de viviendas en el mismo.

Es posible establecer una primera toma de contacto en relación al estado que presentan los edificios, la edad de la población que los ocupa y el ratio entre viviendas y hogares.

5.1.1.5. Pirámide de población.

Analizando la estructura piramidal de la población se tendrán datos que sean de interés en cuanto a la posterior proyección de población y hogares, al objeto de sustanciar la demanda residencial posible en el municipio. Los datos obtenidos desde IECA son los siguientes:

Pirámide de población.

Estructura de la población por edades y sexo. Año 2016

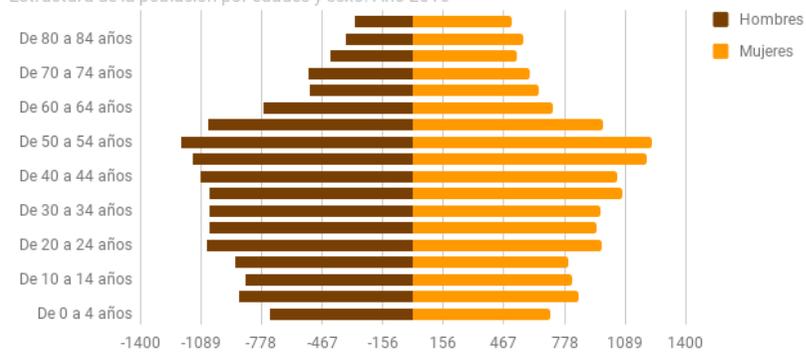


Figura 03. Fuente: IECA. Padrón Municipal 2016

Población por grupos de edad y sexo

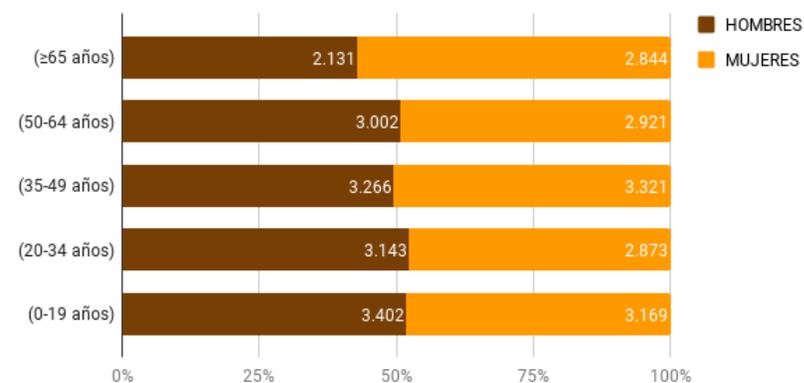
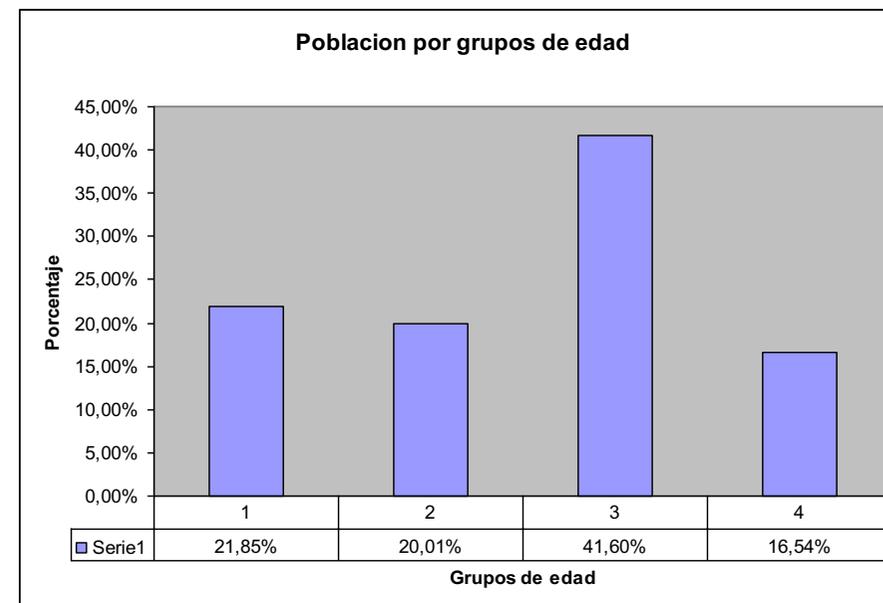


Figura nº 04. Fuente: IECA. Padrón Municipal 2016

Con estos grupos de población y sexo se obtienen los siguientes datos de interés:



Donde los grupos de edad al año 2016 son:

Columna	Edad	hombres	mujeres	total	%
1	0-19 años	3402	3169	6571	21,85%
2	20-34 años	3143	2873	6016	20,01%
3	35-64 años	6268	6242	12510	41,60%
4	> 65 años	2131	2844	4975	16,54%
	total	14944	15128	30072	100,00%

la vista de los datos obtenidos se aprecia que el grupo más numeroso es el de 35-64 años con un 41,60%. La franja de edad de 20-64 años también es muy voluminosa con un 61,61% del total de la población. En número de habitantes según los datos aportados son 12510 personas en la banda de 35-64 años, y 18526 personas en la banda de 20-64 años.

De estos datos a primera vista se puede decir que el 20,01% de la población, que corresponde a **6016 personas, son susceptibles de generar nuevos hogares**, nueva vivienda ocupada en el municipio. **Esta población es la que se encuentra en la banda de edad de 20 a 34 años.**

5.1.1.6. Análisis del crecimiento demográfico.

El análisis del crecimiento demográfico se plantea a través de la tasa de crecimiento natural y de la tasa de crecimiento migratorio. Con esto obtendremos datos de interés para el estudio del comportamiento futuro de la población en el municipio.

Tasa de crecimiento demográfico. 2005-2016 (Base 2000)



Figura nº 08. Fuente: IECA

TASA DE CRECIMIENTO NATURAL (Fuente: IECA)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
N.º NACIMIENTOS										271	269
N.º DEFUNCIONES										257	281
DIFERENCIA	102	81	153	120	91	52	52	43	-1	14	-12
TASA (tanto por mil o/oo)	3,57	2,80	5,18	4,01	3,00	1,71	1,72	1,42	-0,03	0,46	-0,40

A partir de 2008 comienza un descenso que coincide con la crisis económica y financiera.

Componentes del crecimiento demográfico. 2005-2015

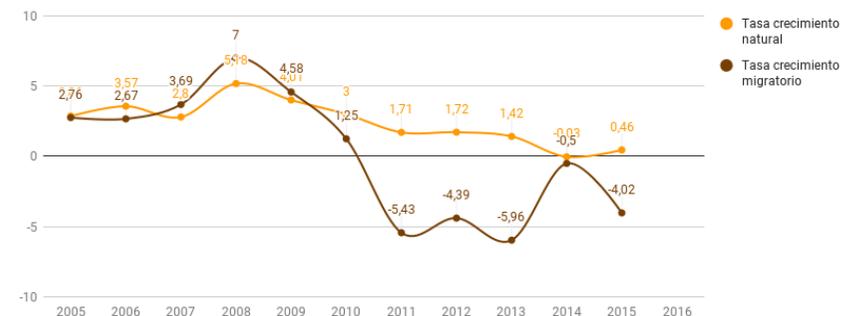


Figura nº 09. Fuente: IECA

TASA DE CRECIMIENTO MIGRATORIO (Fuente: IECA)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
ALTAS										672	
BAJAS										793	
DIFERENCIA	76	107	207	138	38	-165	-133	-180	-15	-121	
TASA (o/oo)	2,67	3,69	7,00	4,58	1,25	-5,43	-4,39	-5,96	-0,50	-4,02	

A partir de 2008 se produce la salida del municipio de individuos, incluso por encima de la inmigración que se pudiera dar. Y aunque en el año 2014 se produce un repunte compensado con las llegadas, se sigue manteniendo la tónica siendo mayor el número de bajas al de altas.

A la vista de los gráficos aportados se aprecia que la tasa de crecimiento natural (diferencia entre nacimientos y defunciones) arroja valores positivos según la base del año 2000, pero, en la figura nº 9 se observa que los valores reales han sido algo distintos a las previsiones (fruto de la crisis económico financiera), lo que quiere decir que la tasa de crecimiento tiene valores próximos a cero.

Respecto a la tasa de crecimiento migratorio se aprecia que desde el año 2008 la tasa va descendiendo hasta alcanzar valores negativos que aunque en el año 2014 parece que se aproxima al punto de equilibrio cero, vuelve a descender en el año 2015. Esto quiere decir que aunque hay inmigrantes en el municipio que producen altas, a partir del año 2008 se han producido muchas bajas, o lo que es lo mismo, parte de la población ha emigrado fuera de la misma. Esta lectura tiene fácil interpretación por coincidir el ciclo existente a partir del año 2008 con la crisis económico financiera, con lo que muchos individuos han marchado fuera de las fronteras del municipio al objeto de mejorar, en búsqueda de otras opciones a su situación laboral y calidad de vida.

5.1.1.7. Proyección de Población y Hogares.

A continuación se realiza un análisis demográfico municipal, teniendo en cuenta las tasas de crecimiento y decrecimiento natural y de saldo migratorio, orientado a la obtención de la proyección de población desagregada por grupos de edad y sexo (0-15, 16-64, 65 y más de 65) y la estimación de los hogares. Ambas proyecciones se obtendrán para el periodo de vigencia del Plan y diferenciadas para cada año del periodo de vigencia.

Además de los medios necesarios para el estudio de esta proyección, se han consultado las gráficas que resultan de los datos aportados por el IECA, que dispone de proyecciones de población para municipios de más de 10.000 habitantes en el horizonte 2009-2035. En estos datos habrá que tener en cuenta las proyecciones que el planeamiento pueda derivar. Igualmente, el IECA dispone proyecciones de hogares para el periodo 2012-2035 por ámbitos provinciales que pueden utilizarse como información de referencia.

5.1.1.7.1. Proyección de la población.

En la figura nº10 adjunta la proyección de la población en el periodo 2020-2035 se prevé que tenga el siguiente ritmo de crecimiento:

Año	2016	2020	2025	2030	2035
Población	30072	29639	29373	29149	28864
Porcentaje Proyección sobre el periodo anterior		-1,44%	-0,90%	-0,76%	-0,98%

El promedio de la proyección de la población que se espera experimente la misma arroja un valor del -1,02% respecto a los valores porcentuales aquí indicados.

Proyección de la Población 2020-2035

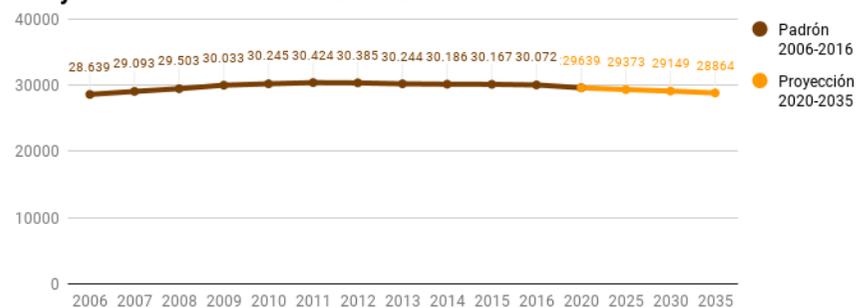


Figura nº10. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Realizando el estudio para la población de 16 a 34 años en el periodo 2020-2031 se obtienen los siguientes valores:

Año	2020	2022	2024	2026	2028	2030	2031
Población	6823	6660	6595	6511	6345	6273	6209
Porcentaje Proyección sobre el periodo anterior		-2,39%	-0,98%	-1,27%	-2,55%	-1,13%	-1,02%

El promedio de la proyección de la población que se espera experimente la misma arroja un valor del -1,56% respecto a los valores porcentuales aquí indicados.

Proyección de la población de 16 a 34 años en el periodo 2020-2031

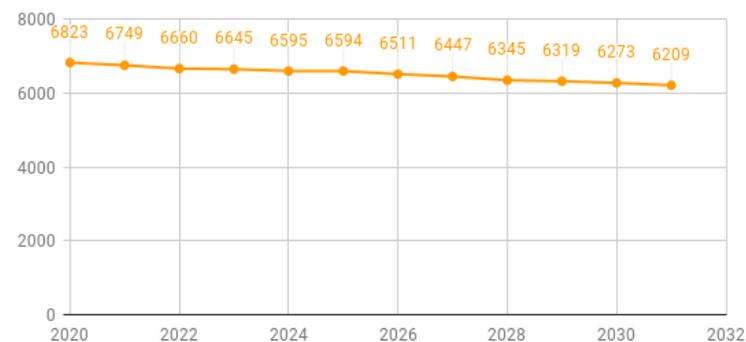


Figura nº 11. Fuente: IECA. Ámbito: Municipio.

5.1.1.7.2. Proyección de los hogares.

La ratio de personas que integran el hogar es la relación existente entre las viviendas principales del municipio y la población integrante del municipio. Según los datos de INE (Censo 2011) en Puente Genil la ratio es de 2,78 personas por hogar (dato que está por encima del existente para la comarca y para la provincia) como se aprecia en la gráfica núm. 13 adjunta.

Tamaño medio del hogar

Número de personas

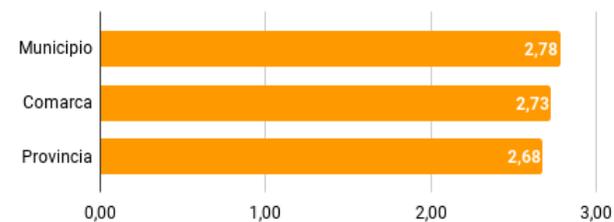


Figura nº 13. Fuente: INE. Censo 2011

En el cómputo de hogares es interesante el muestreo que arrojan las siguientes gráficas relativas al año 2011.

Hogares según su tamaño

■ 1 persona ■ 2 personas ■ 3 personas ■ 4 personas ■ 5 personas ■ 6 o más personas

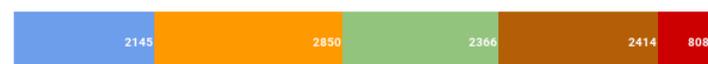


Figura nº 12. Fuente: INE. Censo 2011

Se pone de manifiesto que en el año 2011, donde la ratio era de **2,78 personas por hogar**, dejaba los siguientes % en relación a la distribución de la población en las viviendas ocupadas, donde las de 2, 3 y 4 individuos eran las más numerosas.

Población Media por Hogares	1	2	3	4	5	>6	Total
Hogares	2145	2850	2366	2414	808	232	10815
%	19,83%	26,35%	21,88%	22,32%	7,47%	2,15%	100,00%

Según los porcentajes obtenidos el **70,55% de la población ocupa una vivienda en la que el ratio de individuos es de 2 a 4**. El 19,83% de la población ocupa la vivienda en solitario. Y el porcentaje restante, es decir, el 9,62% ocupa la vivienda con un número de individuos en número 5 o superior. En conclusión:

- las unidades familiares de 1 individuo (emancipación/personas solteras...) o 2 individuos son el grueso de las viviendas ocupadas (ascendiendo la ocupación al **46,18%**)
- las unidades familiares con 3 ó 4 individuos alcanza una ocupación del **44,20%**
- el resto sólo llega hasta el **9,62%**

Con esto se llega a la conclusión de que **las unidades familiares, en Puente Genil, integradas por 1 a 4 miembros por hogar** (es decir, por vivienda), son las más numerosas, dado que **abarcen el 90,38% de la totalidad**.

Población según régimen de tenencia de la vivienda

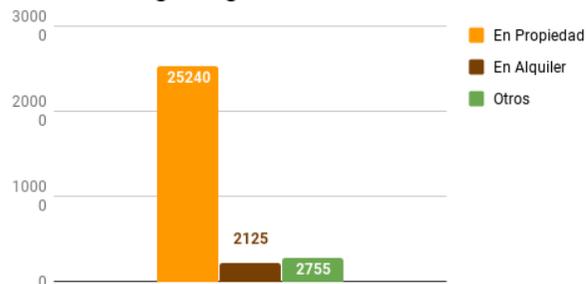


Figura nº 15. Fuente: INE. Censo 2011

Población según el estado del edificio de residencia

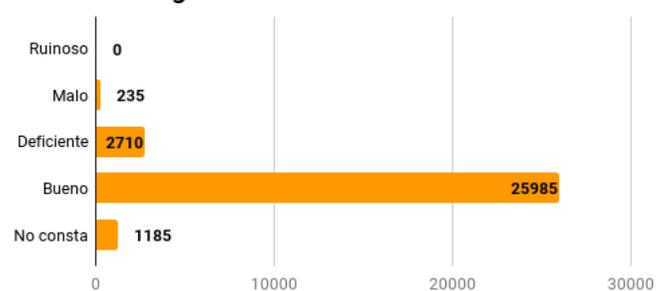


Figura nº 16. Fuente: INE. Censo 2011

Extendiendo el análisis al año 2016 se tienen los siguientes datos (que antes han sido aportados para el año 2011).

Así la población media por vivienda, según el Padrón Municipal de Habitantes 2016 es como se indica en la gráfica núm. 7 adjunta. En la gráfica núm. 6 se pone de manifiesto el número de individuos que reside por parcela catastral.

Población media por vivienda

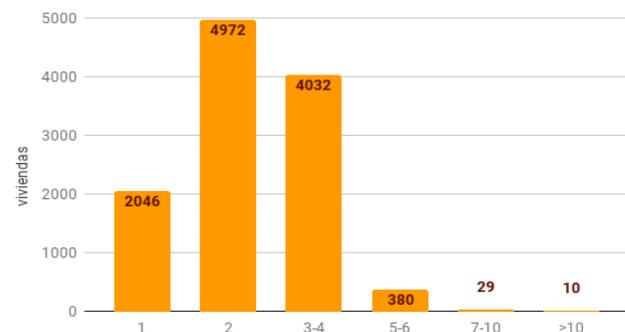


Figura nº 07. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. 2016

Población residente por parcela catastral

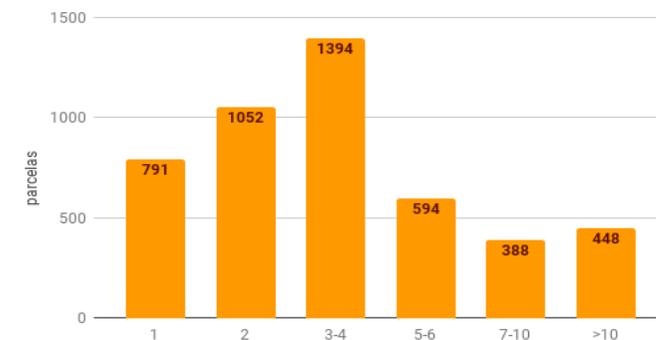


Figura nº 06. Fuente: Padrón Municipal de Habitantes. 2016

Se observa que la gran mayoría de la población se distribuye en viviendas ocupadas por 2, 3 y 4 individuos.

Población Media por vivienda	1	2	3-4	5-6	7-10	>10	Total
Viviendas	2046	4972	4032	380	29	10	11469
%	17,84%	43,35%	35,16%	3,31%	0,25%	0,09%	100,00%

Según los porcentajes obtenidos el **78,51% de la población ocupa una vivienda en la que el ratio de individuos es de 2 a 4**. El 17,84% de la población ocupa la vivienda en solitario. Y el porcentaje restante, es decir, el 3,65% ocupa la vivienda con un número de individuos en número 5 o superior. En conclusión:

- las unidades familiares de 1 individuo (emancipación/personas solteras...) o 2 individuos son el grueso de las viviendas ocupadas (ascendiendo la ocupación al **61,19%**)
- las unidades familiares con 3 ó 4 individuos alcanza una ocupación del **35,16%**
- el resto sólo llega hasta el **3,65%**

Con esto se llega a la conclusión de que **las unidades familiares, en Puente Genil, integradas por 1 a 4 miembros por hogar** (es decir, por vivienda), dado que **abarcan el 96,35% de la totalidad**.

Como se ha podido apreciar, la progresión experimentada por la población residente en los hogares del municipio, en los años aportados, es como sigue:

Población Media por Hogares	1	2	3-4	De 5 en adelante	Total
Hogares 2011	2145	2850	4780	1040	10815
% 2011	19,83%	26,35%	44,20%	9,62%	
Hogares 2016	2046	4972	4032	419	11469
% 2016	17,84%	43,25%	35,16%	3,75%	
% incremento 2016 sobre 2011	-4,62%	74,46%	-15,65%	-59,71%	6,05%

En conclusión se puede sacar lo siguiente, a tenor del crecimiento experimentado desde 2011 hasta 2016, que servirá para el estudio de la proyección de hogares:

- Los hogares integrados por 1 individuo han descendido en un 4,62% del año 2011 al 2016.
- Los hogares integrados por 2 individuos han crecido en un 74,46% del año 2011 al 2016.
- Los hogares de 3-4 individuos han descendido en un 15,65% del año 2011 al 2016.
- Y los hogares de 5 miembros en adelante han descendido en un 59,71% del año 2011 al 2016.

De los 654 hogares nuevos contabilizados en el periodo entre 2011 y 2016 el número de los mismos destinados a cada uno de los segmentos de individuos son los siguientes:

Población Media por Hogares	1	2	3-4	De 5 en adelante	Total
Hogares incrementados entre 2011-2016	117	283	230	24	654
% sobre incremento 2011-2016	17,84%	43,35%	35,16%	3,65%	100%

Número total de viviendas

Figura nº 34. Fuente: Catastro Urbano. Año 2016

13736

Es decir, las unidades de 1-2 individuos aglutinan el grueso de los hogares con un **61,19%**, y son las que han experimentado un crecimiento importante respecto al resto de unidades de hogar. A pesar de haber tenido un descenso del -4,62% los hogares de 1 individuo en el lustro considerado, este descenso no ha sido tan alto como el que presentan los hogares de 3-4 individuos (-15,65%) y los de 5 o más individuos (-59,71%). **El máximo crecimiento se ha experimentado con los hogares de dos individuos (43,35%) representado 283 nuevos hogares del total de 654 contabilizados.**

En el computo total de viviendas en 2016, según Catastro Urbano, existen 13736 viviendas. Este número corresponde a 11469 hogares (83,50% del total de las viviendas existentes, y son viviendas ocupadas), **y 2267** (16,50% del total de viviendas correspondiente a NO hogares) corresponden a **vivienda de segunda residencia y/o vivienda vacía.**

Los datos aquí aportados nos sirven para hacer una serie al objeto de prevenir el ratio de personas por hogar habría que considerar en el horizonte 2020. En la gráfica núm. 14 se aprecia una reducción en la ratio.

Evolución del tamaño medio del hogar

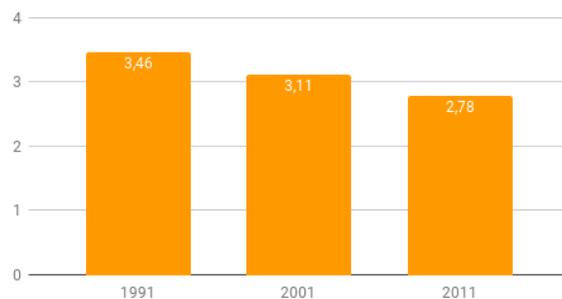


Figura nº 14. Fuente: INE. Censos 1991, 2001 y 2011

La variación entre 1991 y 2001 corresponde a 0,35 puntos. Anualmente se podría considerar un descenso de 0,0350.

La variación entre 2001 y 2011 corresponde a 0,33 puntos. Anualmente se podría considerar un descenso de 0,0330.

Considerando que la progresión se repita, se puede estimar que en el periodo 2011-2021 el descenso sería de 0,0310 anualmente, por lo que **en 2021 la ratio a considerar sería de 2,47 personas por hogar**. Estos datos son compatibles con el momento económico que vive el municipio, donde se tiende a unidades residenciales más menudas, con menos individuos y con viviendas de menos superficie. **En el presente año 2018, la ratio se puede tildar de 2,56 personas por hogar**.

5.1.2. Análisis de las Necesidades actuales de Vivienda.

La determinación de las necesidades de vivienda de las familias residentes en el municipio se realiza a partir del análisis demográfico del apartado anterior, de los datos contenidos en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida y de la información facilitada al efecto por el propio Ayuntamiento de Puente Genil a través de Servicios Sociales. En este estudio se incluirá la tipología de vivienda y régimen de acceso demandado.

Para la consideración de las necesidades estimadas se considerarán dos componentes fundamentales:

- La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.
- La necesidad relacionada con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial. Para ello se recomienda seguir la clasificación establecida por FEANTSA (Federación Europea de Organizaciones Nacionales que Trabajan con "Personas sin Hogar") diferenciando las 4 categorías siguientes según su situación residencial:

Categoría	Situación residencial	Tipologías
Sin techo.	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernoctan en un albergue nocturno.
Sin Vivienda.	Personas alojadas que no disponen de vivienda	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar, albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica	Ocupación ilegal o sin título Inmigrantes en situación irregular
	Vivienda en situación de inseguridad económica	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda*
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar	Situación de maltrato
Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamientos no convencionales	Caravanas, chabolos, estructuras temporales, etc.
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna**	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.
	Hogares en situación de grave hacinamiento	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar
	Vivienda no adecuada a las necesidades	Discapacitados en viviendas no adaptadas.

* Además de la situación de desahucio, se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.

** Nos referimos con ello a un espacio vital que:

- No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso

El análisis de las categorías anteriores y su cuantificación es importante para conocer la población que representa y evaluar las necesidades residenciales más perentorias que deben ser abordadas por el Plan Municipal de Vivienda y Suelo.

5.1.2.1. La necesidad general de vivienda que no conlleva medidas sociales complementarias.

La necesidad general de vivienda asociada a los procesos de emancipación, necesidad de cambio de vivienda por no adaptarse a sus necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias

5.1.2.1.1. Proyección de la población según datos históricos del censo.

Correspondería a la necesidad natural de vivienda que tradicionalmente se ha venido estableciendo. Esto es, la resultante de una emancipación de los individuos del hogar familiar, la búsqueda de otras opciones a la vivienda de la que se dispone (cambio por calidades constructivas, por emplazamiento...)

En este grupo poblacional encontramos a los grupos de edad entre los 16 y los 34 años, que según la gráfica siguiente alcanza una previsión de población entre los años 2020 y 2031 como sigue:

Año	2020	2022	2024	2026	2028	2030	2031
Población	6823	6660	6595	6511	6345	6273	6209
Porcentaje Proyección sobre el periodo anterior		-2,39%	-0,98%	-1,27%	-2,55%	-1,13%	-1,02%

El promedio de la proyección de la población que se espera experimente la misma arroja un valor del -1,56% respecto a los valores porcentuales aquí indicados.

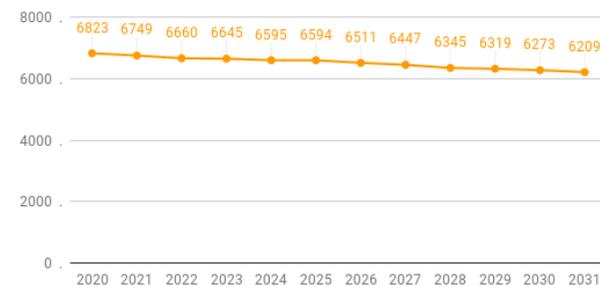
Proyección de la población de 16 a 34 años en el periodo 2020-2031

Figura nº 11. Fuente: IECA. Ámbito: Municipio.

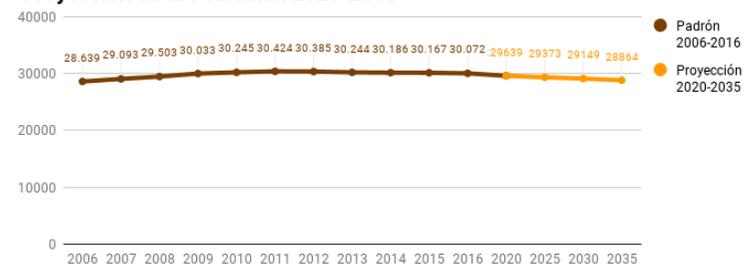
Proyección de la Población 2020-2035

Figura nº10. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

La proyección de la población citada para el período 2020-2031 toma arranque en los datos obtenidos para 2016 según la gráfica núm. 4 citada en el apartado sobre Pirámide de Población, donde los datos aportados son los siguientes:

Población por grupos de edad y sexo

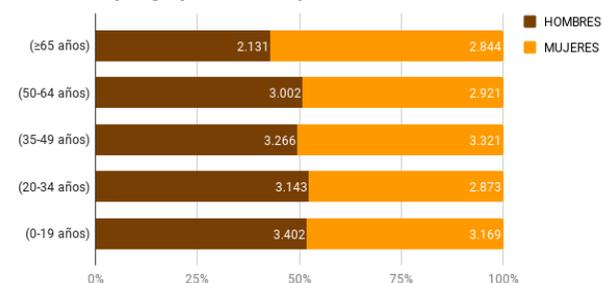


Figura nº 04. Fuente: IECA. Padrón Municipal 2016

Edad	hombres	mujeres	total	%
0-19 años	3402	3169	6571	21,85%
20-34 años	3143	2873	6016	20,01%
35-64 años	6268	6242	12510	41,60%
> 65 años	2131	2844	4975	16,54%
total	14944	15128	30072	100,00%

Por lo que, el grueso de la población que en 2016 es susceptible de emanciparse se encuentra en la franja de edad de 20-34 años, correspondiendo a 6016 personas.

Según la ratio de personas por vivienda antes deducida (2,625 pers/vda) para el año 2016 serían necesarias un número de viviendas que resulta de aplicar al número de personas indicado para la franja de edad considerada la ratio citada, por tanto: **6016 personas / 2,625 (ratio de personas por hogar) = 2292 viviendas según los datos del año 2016**. El valor de 2,625 pers/vda se ha obtenido de la secuencia practicada para la proyección de hogares en el período 2011-2021 adjunta, donde se ha analizado que anualmente el valor de la media de personas por hogar en la década 2011-2021 decrece 0,031 personas/año:

Año	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Media Pers/vda	2,78	2,749	2,718	2,687	2,656	2,625	2,594	2,563	2,532	2,501	2,47

En conclusión, la necesidad de vivienda no satisfecha en Puente Genil para el período 2018-2023 (5 años de vigencia del plan) se puede cifrar en las 2292 viviendas calculadas según los datos 2016 pero actualizándolas a fecha media del intervalo temporal considerado.

Así, por tanto, considerando para nuestro análisis un punto intermedio de la secuencia, como bien puede ser el año 2020, donde la media de personas por vivienda es de 2,501 y la proyección de población en la banda de 16 a 34 años toma la cuantía de 6823 individuos, la necesidad de vivienda no satisfecha para el período 2018-2023 sería: 6823 personas / 2,501 pers/vda = **2728 viviendas como demanda natural de vivienda sin condicionantes sociales específicos**.

Además, vamos a considerar un 10% de la población que se proyecta para 2020 en la banda de edad de los 35 a los 64 años considerando que la progresión es la misma que para el total de la población del municipio arroja la tabla adjunta que resulta de la gráfica núm. 10 adjunta:

Proyección de la Población 2020-2035

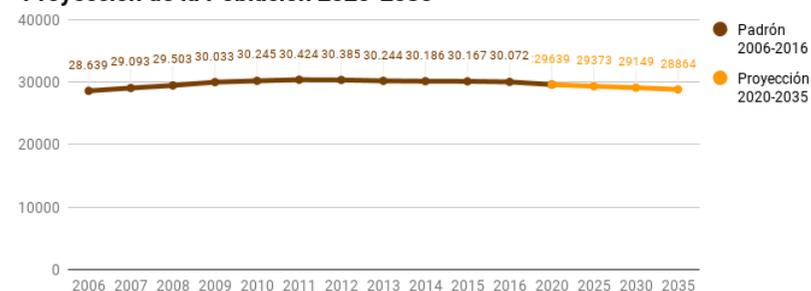


Figura nº10. Fuente: Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía.

Año	2016	2020	2025	2030	2035
Población	30072	29639	29373	29149	28864
Porcentaje Proyección sobre el periodo anterior		-1,44%	-0,90%	-0,76%	-0,98%

Por tanto, en 2020 la proyección de la población sita en el segmento de edad 35-64 años comprenderá un total de población de: 12510 (personas en 2016) x -1,44% = 12320 personas.

A este número de individuos se le estima un 10% que presentarán cambios en las necesidades de la vivienda que ocupan, incidiendo en extremos de tamaño, emplazamiento, rehabilitación... lo cual representaría un total de 1232 personas que buscarían (demandarían) otra vivienda alternativa a la que pueden estar ocupando. Ya que el ratio adoptado es de 2,501 pers/vda, resultaría que este grupo de población demandaría un total de 1232 personas / 2,501 pers/vda = **493 viviendas como demanda de otros grupos de edad distintos al anterior**. Este número de viviendas sí podría ser susceptible de otra casuística como es el de la accesibilidad, adecuación... y no en el de vivienda de nueva construcción propiamente dicha.

El total de viviendas demandadas en el municipio se puede cifrar, para el periodo de vigencia del Plan Municipal de Vivienda y Suelo, de: 2728 vdas + 493 viviendas = **3321 viviendas para los próximos cinco años, de las cuales 2728 pasarían por las demandadas por la franja de gente joven (20-34 años) y 493 por la franja de gente mayor (35-64 años)**.

La franja de edad establecida entre los 0-19 años y >65 años se considera que no tienen movimiento respecto a la situación que ocupan, puesto que los primeros son dependientes de otras bandas de edad, y los segundos no presentan movimientos en sí.

En esta cuantía total se puede establecer que parte de la demanda será para cubrir necesidades propias asociadas a los procesos de emancipación y parte a cambios de vivienda por no adaptarse a las necesidades (tamaño, accesibilidad, necesidades de adaptación, de rehabilitación, etc.), que no conlleva medidas sociales complementarias.

En el cálculo de esta demanda no se han tenido en cuenta condicionantes específicos relacionados con algunos segmentos sociales del municipio. El cálculo se ha establecido genérico, atendiendo sólo a la proyección de la población sin tener en cuenta más datos.

5.1.2.1.2. Proyección de la población según planeamiento.

A nivel de planeamiento, en el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Puente Genil se hace la siguiente previsión de viviendas, en los ámbitos que están en proceso de ejecución o en situación de planificación:

1. Para este PMVS no se entra en contabilizar las que forman parte del Suelo Urbano Consolidado puesto que ya han terminado su proceso urbanizador y forman parte del número de viviendas contabilizadas en el municipio. Es decir, no forman parte de futuras unidades a generarse. En este extremo, por la incorporación de las actuaciones ya desarrolladas en la categoría de Suelo Urbano se incorporaron 486 nuevas viviendas, y por las actuaciones ya desarrolladas en suelo urbanizable ya ejecutadas se incorporaron 1832 nuevas viviendas a esta categoría de suelo urbano. Este número total de 2318 no se pueden contabilizar como oferta futura de vivienda puesto que ya forman parte del parque de viviendas del municipio de Puente Genil.
2. Respecto a las futuras viviendas ubicadas en Suelo Urbano No Consolidado de Carácter Transitorio, con ordenación detallada, las actuaciones previstas dentro de esta categoría de Áreas de Reforma Interior (ARIT) que propone el PGOU son 2145 nuevas viviendas. (En este caso, al tratarse de un ámbito con ordenación pormenorizada ya establecida por el PGOU, en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, se respeta la misma por no ser exigible para esta actuación la reserva de vivienda protegida, siendo los criterios y objetivos de ordenación y las determinaciones urbanísticas de este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio los establecidos por el planeamiento vigente).

3. Respecto a las futuras viviendas ubicadas en Suelo Urbano No Consolidado, en Áreas de Reforma Interior Sin Iniciar su tramitación (ARI), con ordenación pormenorizada, que corresponde a zonas donde precise renovarse, mejorarse, o rehabilitarse el ámbito y sus elementos mediante actuaciones integradas de reforma interior, que propone el PGOU son 578 nuevas viviendas. (En este ámbito quedan eximidas la nuevas edificaciones de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida que establece la LOUA en virtud de lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, de donde se deduce que quedan eximidas todas aquellas "áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del Documento de Adaptación Parcial", es decir, todos aquellos ámbitos de unidades de actuación no desarrolladas pero que cuenten con ordenación pormenorizada establecida por el PGOU).
4. Respecto a las futuras viviendas ubicadas en Suelo Urbano No Consolidado, en Áreas de Reforma Interior Sin Iniciar su tramitación (ARI), con ordenación diferida, que corresponde a zonas donde la finalidad básica es la regularización del tejido residencial existente, así como la requalificación del mismo (y donde el 30% de la nueva edificabilidad residencial se destinará a vivienda sometida a algún régimen de protección). En estas zonas no hay un número explícito de viviendas planificado, por lo que no vamos a cuantificar un número concreto de viviendas, además de no ser un número representativo.
5. Respecto a las futuras viviendas ubicadas en Suelo Urbanizable Ordenado, en ámbitos de suelo urbanizable que cuentan con ordenación detallada (es decir, con Plan Parcial aprobado definitivamente) y que continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución. En estos se encuentra el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT) y propone el PGOU un total de 379 nuevas viviendas (que según la ficha de planeamiento corresponden 118 viviendas sometidas a algún régimen de protección). Este suelo cuenta con la ordenación detallada (es decir, que tiene redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación).
6. Respecto a las futuras viviendas ubicadas en Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en ejecución, (SUOT) que son aquellos ámbitos del Suelo Urbanizable que provienen del PGOU y que a la entrada en vigor de la Adaptación a la LOUA cuentan con ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de desarrollo y han iniciado su actividad de ejecución. En éste se proponen un total de 315 nuevas viviendas. Este suelo cuenta con la ordenación detallada (es decir, que tiene redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación).
7. Respecto a las futuras viviendas ubicadas en Suelo Urbanizable Sectorizado, (SUS) que es el integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por el PGOU, y que corresponde con el Suelo Urbanizable que no cuenta con Aprobación Definitiva del Plan Parcial antes del 20 de enero de 2007 o bien que no han iniciado su tramitación. En la Adaptación Parcial del PGOU a la LOUA se recogen las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada preceptiva establecida por el planeamiento vigente. En éste se proponen un total de 116 nuevas viviendas (donde 39 viviendas están sometidas a algún régimen de protección).

En el cómputo total de las viviendas previstas por planeamiento se han computado:

- 2145 + 578 = 2723 viviendas en Suelo Urbano No Consolidado
- 379 + 315 = 694 viviendas en Suelo Urbanizable Ordenado
- 116 viviendas en Suelo Urbanizable Sectorizado

Ascendiendo el total a: $2723 + 694 + 116 = 3533$ viviendas nuevas según el documento de Adaptación a la LOUA del PGOU de Puente Genil.

De las viviendas cuantificadas como nuevas corresponden, según fichas de planeamiento, un total de $137+118+39 = 294$ viviendas protegidas. Las restantes serían $3533 - 294 = 3239$ viviendas libres.

En conclusión, 2728 que son las previstas para los próximos 5 años por razones de emancipación son un número similar a las previstas por el documento de planeamiento (2723) planificadas en Suelo Urbano No Consolidado. Por lo que se puede hacer constar que las previsiones de crecimiento del PGOU, salvando las distancias de la edad del mismo por ser un documento vigente desde el año 1991, está dentro de los parámetros de demanda de vivienda que se puede establecer en el municipio.

Las otras viviendas antes cuantificadas (que corresponderían a la demanda posible de los situados en la franja 35-64 años) que son 493 viviendas están más vinculadas a la transformación de la vivienda existente y otra serie de cualificaciones que podrían tener cabida en otros ámbitos además de en éste.

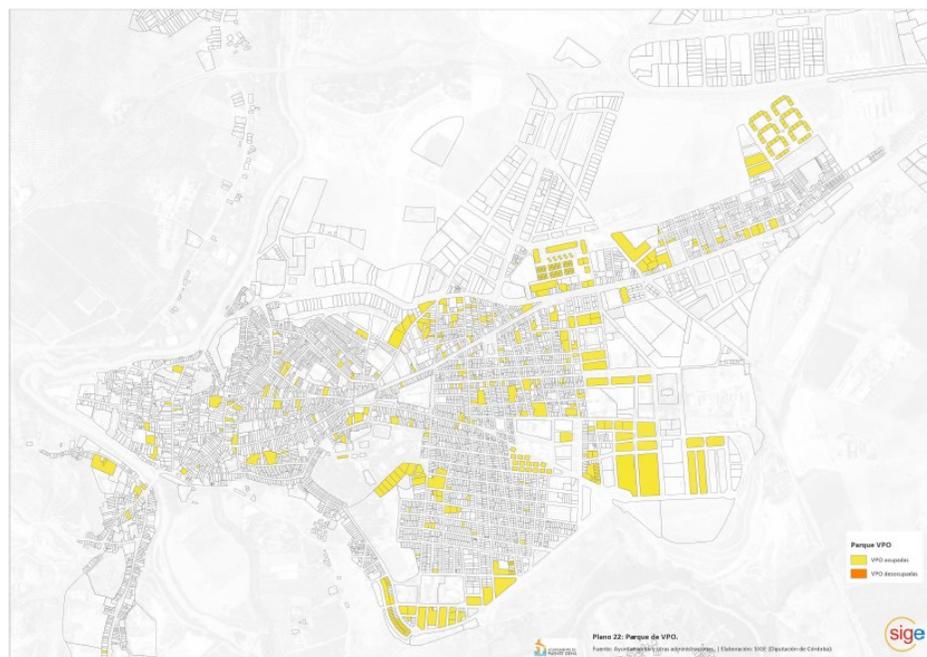
Por lo que la **demanda de vivienda** en el municipio de Puente Genil, para los próximos 5 años se puede cifrar en **2723 viviendas**.

5.1.2.1.3. Proyección de la población según datos históricos de vivienda protegida.

En el municipio se han podido cuantificar las viviendas protegidas (de iniciativa pública y privada) y las viviendas denominadas de renta libre.

Superan en mayor medida las de renta libre sobre las demás, y respecto a las protegidas son las de iniciativa privada las más numerosas respecto a las de iniciativa pública.

El parque de viviendas protegidas se encuentra distribuido por todo el caserío, e incluso en los núcleos secundarios existen elementos de esta índole, sin embargo las públicas se encuentran focalizadas en unos puntos concretos (véase planimetría adjunta).





Viviendas Protegidas de Promoción Pública (Consejería de Fomento y Vivienda). Fuente: Agencia de Vivienda y Rehabilitación Andaluza (AVRA) y Delegación Municipal de Servicios Sociales.

- **12 viviendas (CO-5429-VP).** Viviendas de los Maestros. Año 2010 (hay otra calificación anterior, pero se desconoce la fecha)
- **50 viviendas (CO-90/080-V).** Viviendas calle Bailén. Año 1997
- **17 viviendas (CO-90/02-AS).** Viviendas pasaje El Carmen. Año 1994
- **50 viviendas (CO-90/100-V).** Viviendas grupo Concejal Rodríguez Chia. Año 1994
- **20 viviendas (CO-84/230-V).** Viviendas grupo Lope de Vega. Año 1989
- **90 viviendas (CO-82/020-V).** Viviendas Miguel de Cervantes (Quevedo 8). Año 1988
- **101 viviendas (CO-81/060-V).** Viviendas Miguel de Cervantes. Año 1986
- **30 viviendas (CO-80/150-V).** Viviendas grupo Lope de Vega. Año 1983
- **288 viviendas (CO-110-III/74).** Viviendas grupo Juan Rejano. Año 1981
- **50 viviendas (CO-4098).** Viviendas grupo López Tienda. Año 1968
- **80 viviendas (CO-3133).** Viviendas grupo José Luis Arrese. Año 1962
- **180 viviendas (CO-0417).** Viviendas grupo Jesús Nazareno. Año 1957
- **8 viviendas (CO-1120).** Viviendas grupo José Antonio. Año 1957 (algunas desaparecidas)

En total, descontando las últimas 8, existe un parque de vivienda protegida de promoción pública de **968** unidades en el municipio. Estas viviendas se encuentran contabilizadas desde el año 1957 hasta la fecha.

En las mismas, tras consultas realizadas a Servicios Sociales del Ayuntamiento de Puente Genil se tiene lo siguiente:

	Información facilitada por Servicios Sociales	Información facilitada por AVRA
12 viviendas (CO-5429-VP) Maestros		
50 viviendas (CO-90/080-V) Bailén	Nº total de viviendas en la promoción: 50 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 46 - Nº de viviendas en arrendamientos deshabitadas: 4 (1 vivienda pendiente de rehabilitación)	Nº total de viviendas en la promoción: 50 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 50
17 viviendas (CO-90/02-AS) Pasaje El Carmen	Nº total de viviendas en la promoción: 17 - Nº de viviendas en Propiedad: 1 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 14 - Nº de viviendas en arrendamientos deshabitadas: 2 (2 viviendas pendientes de adjudicación)	Nº total de viviendas en la promoción: 17 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 17
50 viviendas (CO-90/100-V) Concejal Rodríguez Chia	Nº total de viviendas en la promoción: 50 - Nº de viviendas en Propiedad: 1 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 49	Nº total de viviendas en la promoción: 50 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 50
20 viviendas (CO-84/230-V) Grupo Lope de Vega	Nº total de viviendas en la promoción: 20 - Nº de viviendas en Propiedad: 5 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 15	Nº total de viviendas en la promoción: 20 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 20
90 viviendas (CO-82/020-V) Miguel de Cervantes (Quevedo 8)	Nº total de viviendas en la promoción: 90 - Nº de viviendas en Propiedad: 13 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 72 (1 vivienda ocupada de forma ilegal) - Nº de viviendas en arrendamientos deshabitadas: 5 (2 viviendas pendientes de rehabilitación)	Nº total de viviendas en la promoción: 90 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 90
101 viviendas (CO-81/060-V) Miguel de Cervantes		Nº total de viviendas en la promoción: 101 - Nº de viviendas en Propiedad: 56 - Nº de viviendas en arrendamiento: 45
30 viviendas (CO-80/150-V) Lope de Vega		Nº total de viviendas en la promoción: 30 - Nº de viviendas en Propiedad: 30 - Nº de viviendas en arrendamiento: 0
288 viviendas (CO-110-III/74) Juan Rejano		Nº total de viviendas en la promoción: 288 - Nº de viviendas en Propiedad: 288 - Nº de viviendas en arrendamiento: 0
50 viviendas (CO-4098) López Tienda		
80 viviendas (CO-3133) José Luis Arrese		Nº total de viviendas en la promoción: 80 - Nº de viviendas en Propiedad: 80 - Nº de viviendas en arrendamiento: 0
180 viviendas (CO-0417) Jesús Nazareno		Nº total de viviendas en la promoción: 180 - Nº de viviendas en Propiedad: 180 - Nº de viviendas en arrendamiento: 0
8 viviendas (CO-1120) José Antonio		

En conclusión se saca, por tanto, la siguiente estadística:

Nº Vdas.	Expediente	Fecha Calificación Definitiva	Dirección	Viviendas en propiedad habitadas	Viviendas en propiedad deshabitadas	Viviendas en alquiler habitadas	Viviendas en alquiler deshabitadas	% ocupación	% en propiedad particular
12	CO-5429-VP	antigua	Grupo Viviendas de los Maestros	12				100%	100%
50	CO-90/080-V	07/10/1997	Grupo calle Bailén	0		46	4	92%	0%
17	CO-90/02-AS	19/ /1994	Grupo Pasaje del Carmen	1		14	2	88,24%	5,88%
50	CO-90/100-V	06/05/1994	c/. Concejal Rodríguez Chia	1		49		100%	2,04%
20	CO-84/230-V	12/06/1989	Grupo Lope de Vega	5		15		100%	25%
90	CO-82/020-V	04/10/1988	Miguel de Cervantes (Quevedo 8)	13		72	5	94,44%	14,44%
101	CO-81/060-V	01/04/1986	Miguel de Cervantes	56		45		100%	55,45%
30	CO-80/150-V	03/11/1983	Lope de Vega	30				100%	100%
288	CO-110-III/74	30/11/1981	Juan Rejano	288				100%	100%
50	CO-4098	antigua	López Tienda	50				100%	100%
80	CO-3133	14/07/1962	Grupo José Luis Arrese	80				100%	100%
180	CO-0417	15/07/1957	Grupo Jesús Nazareno	180				100%	100%

En los datos aquí aportados no se ha tenido en cuenta las posibles viviendas vacías y/o pendientes de rehabilitación y/o ocupadas ilegalmente. Los datos que aporta AVRA no son específicos en este extremo, los de la Delegación de Servicios Sociales del Ayuntamiento son más explícitos. Sin embargo, en la relación sólo se pretende recoger las posibles unidades residenciales, que dispone la administración pública, como bolsa de vivienda protegida, es por ello que para lo que nos ocupa, las referencias que se encuentran en propiedad particular se han descargado (sólo se contabilizan las líneas no sombreadas de la tabla anterior).

Por lo tanto, el **parque de viviendas protegidas de titularidad pública, existentes en el municipio de Puente Genil asciende a 252 viviendas**. Este parque de viviendas es relativamente joven puesto que la promoción más antigua cuenta con fecha de calificación definitiva 01/04/1986 (32 años).

NOTA: el grupo Juan Rejano, según AVRA se encuentra en régimen de compraventa. En conversación telefónica comentan que se encuentra en propiedad particular, pero en Servicios Sociales de Puente Genil nos indican que son propiedad de AVRA. Considerándose Juan Rejano como integrante del parque de vivienda protegida, la cantidad total asciende a 540 viviendas protegidas.

Viviendas Protegidas de Promoción Privada (Consejería de Fomento y Vivienda). Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda.

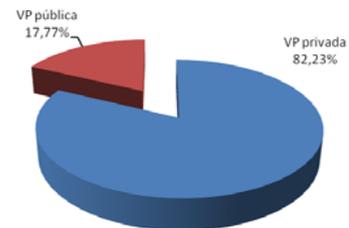
Se han obtenido datos desde la Consejería de Fomento y vivienda desde el año 1979 donde consta el primer expediente de vivienda de promoción pública. En la relación adjunta se han relacionado las viviendas protegidas desde el año 1981, considerándose como tal la fecha de Calificación Definitiva de los expedientes. En total **el parque de vivienda protegida, de iniciativa privada, en el municipio de Puente Genil es de 3045 viviendas** (frente a las 658 viviendas de iniciativa pública).

El total de vivienda protegida existente en el municipio corresponde a 3703 viviendas. La edad de dicho parque de viviendas es de 37 años. En tanto por ciento, el reparto de vivienda protegida en el municipio es como sigue:

- 82,23% (3045 viviendas protegidas) de iniciativa privada
- 17,77% (658 viviendas protegidas) de iniciativa pública



Vivienda Protegida



Por años, las unidades resultantes han sido:

	Vp privada	Vp pública	privada/pública
año	viviendas	viviendas	%
1981	79	288	27,43%
1982	106		
1983	117	30	390,00%
1984	118		
1985	97		
1986	87	101	86,14%
1987	62		
1988	97	90	107,78%
1989	112	20	560,00%
1990	54		
1991	196		
1992	202		
1993	159		
1994	92	67	137,31%
1995	66		
1996	115		
1997	39	50	78,00%
1998	42		
1999	80		
2000	169	12	1408,33%
2001	87		
2002	100		
2003	94		
2004	59		
2005	201		
2006	75		
2007	92		
2008	104		
2009	96		
2010	19		
2011	29		
total	3045	658	462,77%
100%	82,23%	17,77%	462,77%

Extendiendo el análisis al volumen total de viviendas existentes en el municipio se tiene lo siguiente, al año 2016, fecha del último censo de viviendas (Fuente: Catastro Urbano 2016):

- 13736 viviendas en el municipio (100%)
- 3703 viviendas protegidas (26,96% del total)
- 10033 viviendas no protegidas (73,04% del total)

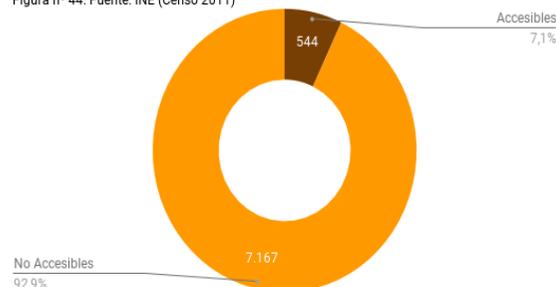
En conclusión, y a tenor de los datos aportados: 7 de cada 10 viviendas en el municipio son NO PROTEGIDAS. Por lo que la repercusión en la proyección de viviendas protegidas respecto al cómputo total de las viviendas se puede entender que será de un 30%. Este porcentaje es el que por planeamiento ha de administrarse a las nuevas zonas objeto de desarrollo. Se puede concluir diciendo que el crecimiento experimentado por el municipio en los últimos años, en líneas globales, está en equilibrio con lo pautado en relación a la previsión de vivienda protegida en planificación municipal, y cumple con los estándares urbanísticos vigentes.

NOTA: se desconoce si las viviendas protegidas de iniciativa privada se encuentran ocupadas al 100%. Puede entenderse que deben estar ocupadas puesto que por la propia naturaleza del inmueble son viviendas principales, pero se desconoce ese dato.

5.1.2.2. La necesidad relacionada con colectivos con problemas de vulnerabilidad o exclusión social.

Edificios según la accesibilidad

Figura nº 44. Fuente: INE (Censo 2011)



Hogares según el tipo de riesgo de exclusión social

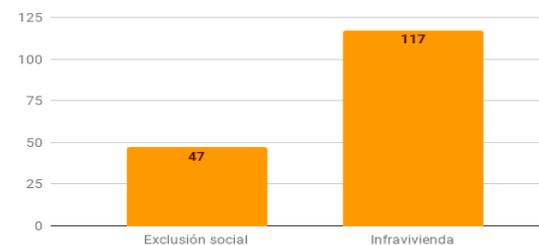


Figura nº 19. Fuente: Bienestar Social. Año: 2018

Representan las unidades de necesidades relacionadas con aquellos colectivos que presentan mayores problemas de vulnerabilidad o exclusión residencial y deben ser objeto de una atención especial.

Se establecen las siguientes 4 categorías siguientes según su situación residencial, los datos aportados han sido recabados a través de la Delegación Municipal de Servicios Sociales:

Categoría	Situación residencial	Tipologías	Estimación del número de personas
Sin techo.	Personas sin alojamiento.	Personas que viven en la calle y a lo sumo pernóctan en un albergue nocturno.	0
Sin Vivienda.	Personas alojadas que no disponen de vivienda.	Centros dedicados a colectivos vulnerables: personas sin hogar; albergues para mujeres; albergues para trabajadores temporeros, residencias para mayores sin hogar, viviendas tuteladas, etc.	160 (1)
Vivienda insegura	Vivienda en situación de inseguridad jurídica.	Ocupación ilegal o sin título. Inmigrantes en situación irregular.	20 (2)
	Vivienda en situación de inseguridad económica.	En situación o en proceso legal de desahucio. Con graves problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros...)	47 hogares estimados que corresponderían a 47 x 2,501 pers/vda = 118 personas (3)
	Inseguridad por violencia en el ámbito familiar.	Situación de maltrato.	12 (4)
Vivienda inadecuada	Personas que viven en alojamientos no Convencionales.	Caravanas, chabolas, estructuras temporales, etc.	25 (5)
	Personas que viven en infravivienda o vivienda indigna.	Viviendas con problemas estructurales o constructivos graves.	117 hogares 585 personas (a razón de 5 personas por vivienda)
	Hogares en situación de grave hacinamiento.	Superficie de la vivienda insuficiente para el tamaño familiar.	50 viviendas (6) (desconocido el número de personas que las ocupan)
	Vivienda no adecuada a las necesidades (viviendas no adaptadas...).	Discapacitados en viviendas no adaptadas.	525 (7)

* Además de la situación de desahucio, se ha considerado conveniente ampliar esta categoría de la clasificación de FEANTSA incorporando aquellos hogares que presentan problemas para hacer frente a los gastos de la vivienda (alquiler, hipoteca, comunidad, suministros) que manera que de no recibir ayuda podrían desembocar en situación legal de desahucio.

** Nos referimos con ello a un espacio vital que:

- No posee servicios mínimos (agua corriente, electricidad, saneamiento incorporado y cuarto de baño).
- No posee suficiente ventilación ni luz.
- Es incapaz de proteger de las inclemencias climáticas.
- Presenta dificultades de acceso

- (1) Plazas Albergue Cruz Roja.
- (2) Población con deudas alquiler y a punto de lanzamiento e Inmigrantes irregulares. Algunos casos en pisos Jesús Nazareno.
- (3) Desahucios.
- (4) Violencia de género y maltrato doméstico.
- (5) 20 en zona de Cuesta del Molino y 5 en antigua cooperativa de Miragenil.
- (6) En el casco urbano. Se desconoce el número de individuos que las ocupan.
- (7) 400 casos de ayuda a domicilio y 125 en lista espera del servicio. El 100% tienen deficiencias en la vivienda.

Familias en situación de riesgo de exclusión social

Figura nº 18. Fuente: Bienestar Social. Año: 2018



Número total de infraviviendas

Figura nº 72. Fuente: Bienestar Social. Año: 2018



En las gráficas aportadas se indican las familias en situación de riesgo de exclusión social y el número total de infraviviendas detectadas en el municipio a fecha 2018.

En el cómputo total de la población que se encuentra en la situación indicada según cuadro adjunto se pueden establecer la siguiente gráfica, según datos aportados a fecha 2018:

sin techo	sin alojamiento	0	0,00%
sin vivienda	alojadas sin vivienda	160	11,07%
vivienda insegura	inseguridad jurídica	20	1,38%
	inseguridad económica	118	8,17%
	inseguridad maltrato	12	0,83%
vivienda inadecuada	alojamiento no convencional	25	1,73%
	infravivienda	585	40,48%
	situación grave hacinamiento (50 vdas)	¿?	¿?
	vivienda no adaptada	525	36,33%
TOTAL	TOTAL	1445	100,00%

Aunque no se disponga del número de personas que se encuentran ocupando viviendas inadecuadas en situación grave de hacinamiento (que según las fuentes existen 50 viviendas con estas características en el municipio) se pueden sacar los siguientes datos de interés:

- La **infravivienda**, con un **40,48%** ocupan el interés más alto en cuanto a necesidad relacionada con colectivos con problemas de vulnerabilidad o exclusión social.
- La **vivienda con problemas de accesibilidad** (adaptación...), con un **36,33%** detectado por Servicios Sociales ocupa el segundo escalón en la necesidad vislumbrada en el municipio.
- A gran distancia de las dos anteriores, con un **11,07%**, se encuentra el colectivo que figura en el Centro de la Cruz Roja existente en el municipio, y con un **8,17%** el colectivo en situación de desahucio.
- El resto, en la presente configuración cuentan con un porcentaje muy bajo respecto a la demás casuística.

En conclusión, los colectivos usuarios de infravivienda y de viviendas con problemas de accesibilidad son los sectores más desfavorecidos en la localidad.

El total de población cuantificado, sin contar los individuos que se encuentran en situación grave de hacinamiento, representan un total de 1445 personas, que a razón de 2,501 pers/vivienda, arrojan una cuantía de: 1445 pers / 2,501 pers/vda = **578 viviendas como elemento de necesidad en relación a colectivos en situación de vulnerabilidad.**

Si a esta cantidad se le suman las de situación grave de hacinamiento (50 según la tabla), resultan un total de **628 viviendas.**

NOTA: en las viviendas en situación grave de hacinamiento (50 según Servicios Sociales) puede entenderse que tienen una media de ocupación muy superior a los 2,501 personas/vivienda. Al no tenerse un dato cierto sobre el número de individuos que la ocupan es por lo que no se ha emitido un dato cierto al respecto. Se ha generalizado en este aspecto introduciendo en el cómputo anterior la suma de 50 viviendas además de las 578 resultantes de las 1445 personas, consensuadas, en clara necesidad de vivienda relacionadas con problemas de vulnerabilidad o exclusión social.

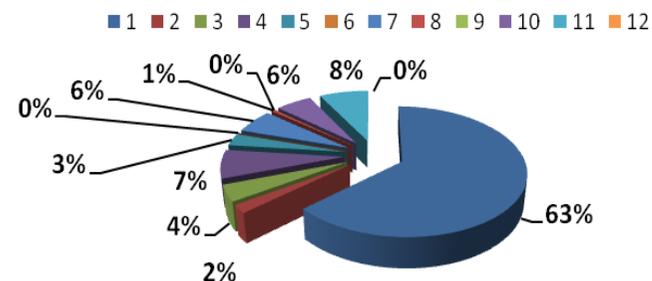
5.1.2.3. La necesidad de vivienda relacionada con el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

Los datos que tiene el municipio respecto al Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida son los siguientes a fecha de Noviembre 2017:

PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA PROTEGIDA	INSCRIPCIONES DE ALTA	% S/TOTAL
Jóvenes menores de 35 años	123	63,40%
Mayores de 65 años	4	2,06%
Familias Numerosas	8	4,12%
Familias Monoparentales	14	7,22%
Víctimas de Violencia de Genero	6	3,09%
Víctimas de Terrorismo	0	0,00%
Personas procedentes de ruptura unidad familiar	12	6,19%
Emigrantes retornados	1	0,52%
Unidad familiar con algún miembro dependiente	0	0,00%
Personas con discapacidad	11	5,67%
Personas en situación o riesgo de exclusión	15	7,73%
Otras situaciones	0	0,00%
TOTAL	194	100,00%



Inscripciones de Grupos de Especial Protección

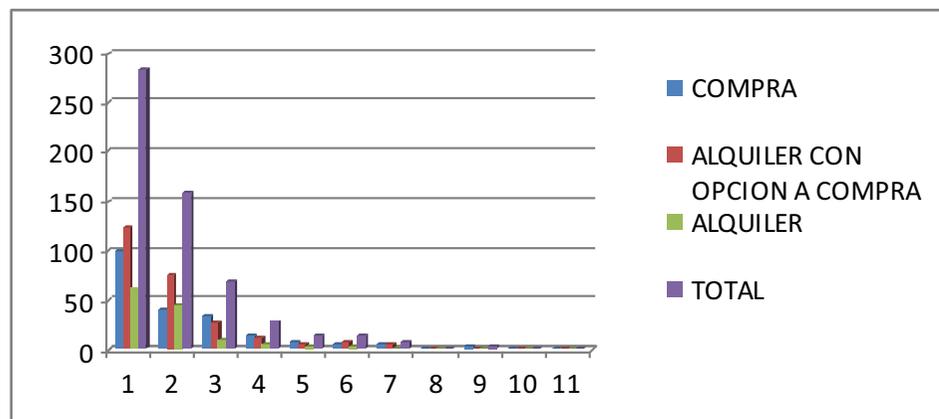
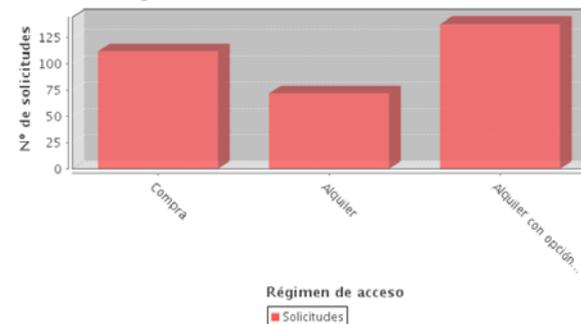


Donde las inscripciones que existen registradas a fecha 2017 son las que muestran las gráficas aportadas, diferenciándose las solicitudes con las inscripciones. Las inscripciones son los datos de los que hay que hacer la lectura correspondiente.

Nº Solicitudes de alta

Alquiler: 72
 Alquiler con Opción a compra: 138
 Compra: 112

Régimen de acceso de las solicitudes



Nº Inscripciones

Alquiler: 60
 Alquiler con Opción a compra: 123
 Compra: 99

Régimen de acceso de las inscripciones

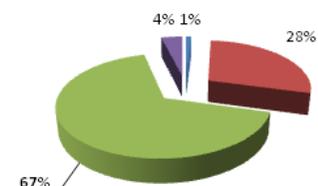


Régimen de acceso a la Vivienda Protegida	Compra	% s/total	Alquiler con Opción a Compra	% s/total	Alquiler	% s/total	TOTAL
Nº Inscripciones	99	35,11%	123	43,62%	60	21,28%	282
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	40	25,48%	74	47,13%	43	27,39%	157
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	32	47,76%	26	38,81%	9	13,43%	67
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	12	44,44%	10	37,04%	5	18,52%	27
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	7	58,33%	4	33,33%	1	8,33%	12
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	4	33,33%	6	50,00%	2	16,67%	12
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	3	50,00%	3	50,00%	0	0,00%	6
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99	0		0		0		0
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	1	100,00%	0	0,00%	0	0,00%	1
Nº de veces IPREM mayor de 4,5	0		0		0		0
No se calculó el IPREM	0		0		0		0

Se puede establecer otra casuística distinta a datos relacionados con el IPREM como puede ser respecto al número de dormitorios:

	Inscripción Alta	% s/total
1 dormitorio	2	0,98%
2 dormitorios	58	28,29%
3 dormitorios	137	66,83%
4 ó más dormitorios	8	3,90%
TOTAL	205	100,00%

número de dormitorios



Según los datos facilitados desde el Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil el 66,83% de las inscripciones van encaminadas hacia viviendas de tres dormitorios.

La opción de Alquiler con Opción a Compra con un 43,62% con 8,51 puntos por encima de la opción de Compra y 22,34 puntos por encima de la opción de Alquiler es el Régimen de Acceso a la Vivienda Protegida según el registro de inscripciones aportado.

Y entre los Grupos de Especial Protección es el de los Jóvenes Menores de 35 años con un 63,40% el más interesado en adquirir Vivienda Protegida. Le sigue con un 7,73% el grupo de Personas en situación o riesgo de Exclusión Social, con un 7,22% el grupo de Familias Monoparentales y con un 5,67 el grupo de Personas con Discapacidad.

Los datos en relación a cada uno de los grupos pueden visualizar según las siguientes gráficas:

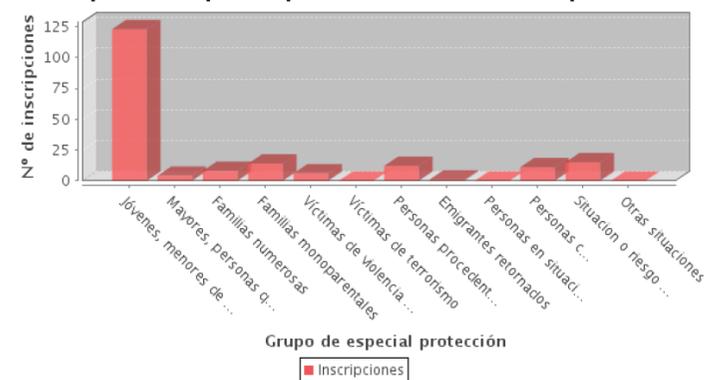
DISCAPACITADOS CON NECESIDAD DE VIVIENDA ADAPTADA

<p>Nº Solicitudes de alta</p> <p>Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas: 2</p> <p>Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida: 2</p> <p>No se acredita necesidad de vivienda adaptada: 201</p>	<p>Nº de solicitudes de discapacitados con necesidad de vivienda adaptada</p> <p> ■ No se acredita necesidad de vivienda adaptada = 99% ■ Tener algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas = 1% ■ Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida = 1% </p>
<p>Nº Inscripciones</p> <p>Ser algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas: 2</p> <p>Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida: 2</p> <p>No se acredita necesidad de vivienda adaptada: 201</p>	<p>Nº de inscripciones de discapacitados con necesidad de vivienda adaptada</p> <p> ■ No se acredita necesidad de vivienda adaptada = 99% ■ Tener algún miembro de la unidad familiar usuario de silla de ruedas = 1% ■ Tener algún miembro de la unidad familiar movilidad reducida = 1% </p>

N° Inscripciones

JOV	MAY	FNM	FMP	VVG	VT	RUP	EMI	DEP	DIS	RIE	CAS
123	4	8	14	6	0	12	1	0	11	15	0

Grupos de especial protección de las inscripciones



A la vista de los datos aportados se aprecia que la grandes demandantes de vivienda protegida son los jóvenes, cuya aspiración familiar es patente al demandarse en mayor medida viviendas de 3 tres dormitorios, con bajos recursos económicos, y con inscripción de acceso mayoritariamente vinculada a alquiler con opción a compra en primera instancia seguida muy de cerca por la inscripción por compra.

El resto de grupos de especial protección, ordenadas de mayor a menor, colocando en primera instancia a los jóvenes, es como sigue:

- **Jóvenes menores de 35 años (con el 63,40% del total)**
- Personas en situación o riesgo de exclusión
- Familias monoparentales
- Personas procedentes de ruptura de la unidad familiar
- Personas con discapacidad
- Familias numerosas
- Víctimas de violencia de género
- Mayores de 65 años
- Emigrantes retornados

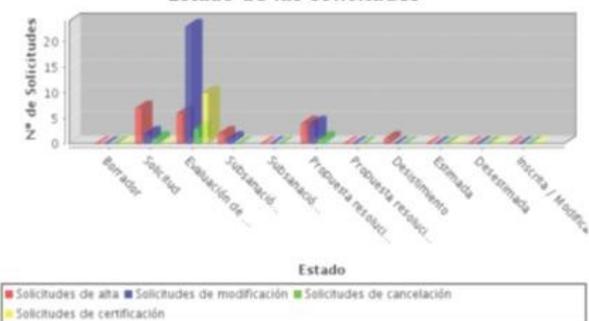
Y no constan en la lista de inscripciones los:

- Víctimas del terrorismo
- Unidad familiar con algún miembro dependiente
- Otras situaciones

CUADRO RESUMEN DEL ESTADO DE TRAMITACIÓN

Solicitudes	Alta	Modificación	Cancelación	Certificación
01. Borrador	0	0	0	0
02. Solicitud	7	2	1	0
03. Evaluación de la solicitud	6	23	3	10
04. Subsanción. Pendiente comunicación	2	1	0	-
05. Subsanción. Pendiente respuesta	0	0	0	-
06. Propuesta de resolución estimada	4	4	1	-
07. Propuesta de resolución desestimada	0	0	0	-
08. Desistimiento	1	0	0	-
09. Estimada	0	0	0	0
10. Desestimada	0	0	0	0
Inscrita / Modificada / Cancelada /	205	35	15	274
TOTAL	236	66	20	284

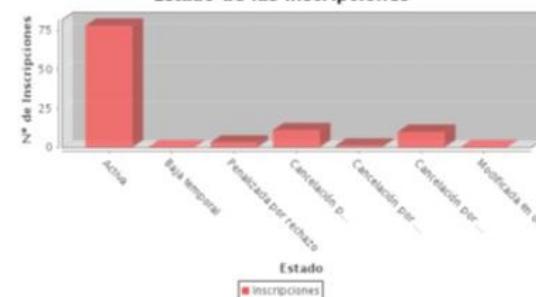
Estado de las solicitudes



Inscripciones

01. Activa	78
02. Baja temporal	0
02. Penalizada por rechazo	3
03. Cancelación por adjudicación	11
03. Cancelación por la administración	1
03. Cancelación por el usuario	10
Modificada en otro municipio	0
TOTAL	205

Estado de las inscripciones



Todos estos datos actualizados a fecha Enero 2018 según la Consejería de Fomento y Vivienda quedan como sigue:

Inscripciones en el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida según tamaño de la unidad familiar



Figura nº 33: Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Enero 2018

Solicitudes y estado de las inscripciones en el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida

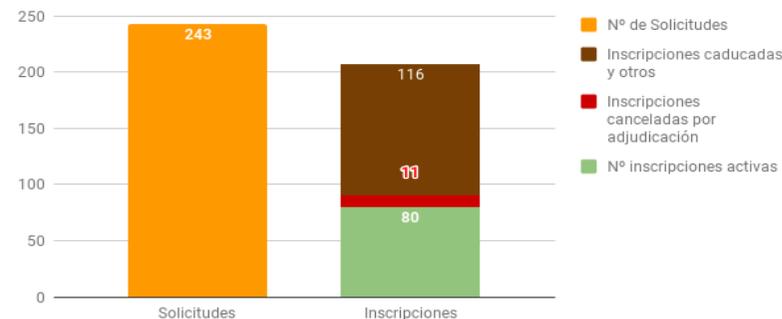


Figura nº 27. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Enero 2018

Se aprecia que se siguen manteniendo los estándares analizados en los datos aportados que son de cuatro meses antes a estas gráficas, es decir:

- Son los jóvenes los principales demandantes de vivienda protegida con un 49,3%, seguido por el segmento de edad comprendido entre los 36 y 49 años (35,70%) y después por el segmento de edad comprendido entre 50 y 64 años (11,60%), para finalmente los mayores de 65 años (3,40%) alcanzar el umbral más bajo.
- La unidad familiar demandante en mayor número es el de un miembro reduciéndose el número de inscripciones a medida que la unidad familiar consta de mayor número de miembros.
- La opción de régimen de acceso más demandada es la del Alquiler con Opción a Compra seguida de la de Compra.
- Las inscripciones más numerosas son aquellas con índices más bajos en relación con el IPREM.
- Los principales demandantes son de sexo masculino (56%) frente al sexo femenino (44%) que le sigue muy de cerca.

Inscripciones en el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida según régimen de acceso a la vivienda

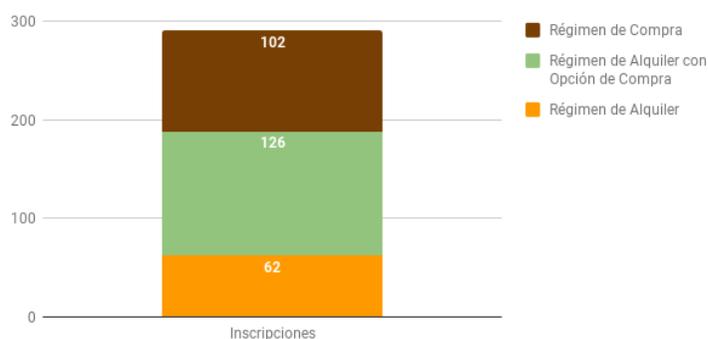


Figura nº 28. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Enero 2018

Inscripciones en el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida según intervalos de IPREM familiar

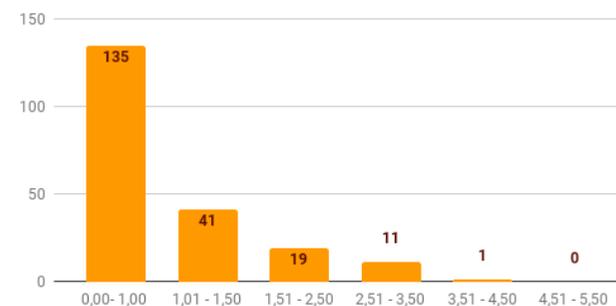
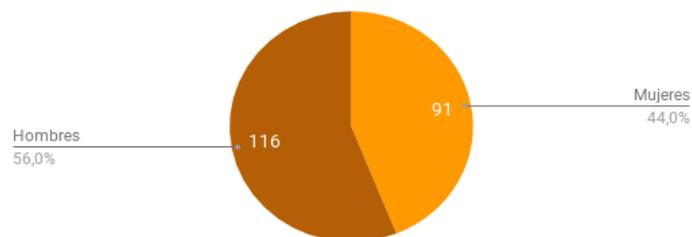


Figura nº 31: Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Enero 2018

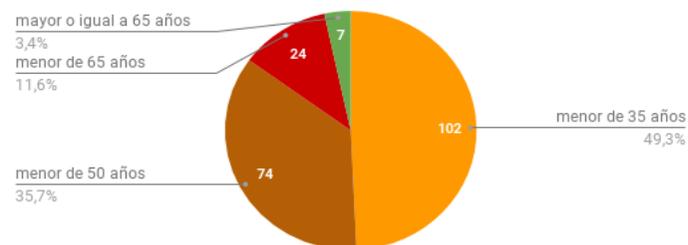
Inscripciones en el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida según sexo del demandante

Figura nº 29. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Enero 2018



Inscripciones en el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida según edad del demandante

Figura nº 30. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Enero 2018



Inscripciones en el Registro municipal de demandantes de vivienda protegida según la composición familiar y la necesidad de vivienda adaptada

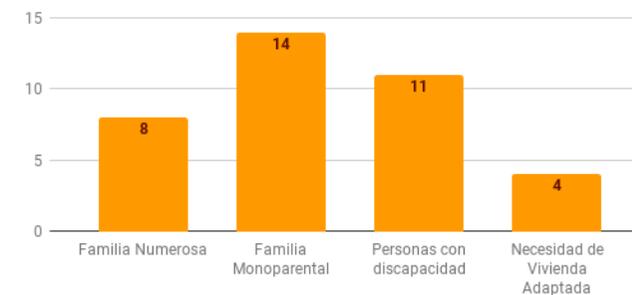


Figura nº 32: Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Enero 2018

En conclusión, y a tenor de que son 78 las inscripciones activas que figuran en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida aportado: se llega a lo siguiente:

	Compra	% s/total	Alquiler COC	% s/total	Alquiler	% s/total	TOTAL
Nº Inscripciones	27	35,11%	34	43,62%	17	21,28%	78
Nº de veces IPREM entre 0 y 0,99	11	25,48%	74	47,13%	43	27,39%	43
Nº de veces IPREM entre 1 y 1,49	9	47,76%	26	38,81%	9	13,43%	19
Nº de veces IPREM entre 1,5 y 1,99	3	44,44%	10	37,04%	5	18,52%	7
Nº de veces IPREM entre 2 y 2,49	2	58,33%	4	33,33%	1	8,33%	3
Nº de veces IPREM entre 2,5 y 2,99	1	33,33%	6	50,00%	2	16,67%	3
Nº de veces IPREM entre 3 y 3,49	1	50,00%	3	50,00%			2
Nº de veces IPREM entre 3,5 y 3,99							
Nº de veces IPREM entre 4 y 4,49	1	100,00%					1
Nº de veces IPREM mayor de 4,5							
No se calculó el IPREM							

Naturaleza de las inscripciones	alta	% s/total
Jóvenes menores de 35 años	49	63,40%
Mayores de 65 años	2	2,06%
Familias Numerosas	3	4,12%
Familias Monoparentales	6	7,22%
Víctimas de Violencia de Genero	2	3,09%
Víctimas de Terrorismo		
Personas pro ruptura unidad fam	5	6,19%
Emigrantes retornados		
Unidad familiar con dependencia		
Personas con discapacidad	4	5,67%
Personas en sit o riesgo de exclusión	6	7,73%
Otras situaciones		
TOTAL	78	100,00%

Número de Dormitorios	alta	% s/total
1 dormitorio	1	0,98%
2 dormitorios	22	28,29%
3 dormitorios	52	66,83%
4 ó más dormitorios	3	3,90%
TOTAL	78	100,00%

De esta manera, se concluye citando los porcentajes individualizados respecto a las 78 inscripciones activas. El reparto abajo expresado en lo que es la relación interna entre las tres tablas consideradas no deja de ser una hipótesis respecto al producto buscado por los posibles demandantes. Se hace la agrupación por la relación externa con los porcentajes resultantes sin otro interés, por lo que pudiera ser un reparto como sigue:

- El **63,40% (49 inscrip.) son de jóvenes menores de 35 años**, que pueden ser los demandantes de viviendas de tres dormitorios (**66,83%**) barajándose la opción de compra (**35,11%**) o de alquiler con opción a compra (**43,62%**) la posible inscripción de este segmento de edad.
- Según la gráfica núm. 32 aportada, los grupos de demandantes mayoritarios son: **Familia Monoparental, Personas con Discapacidad, Familias Numerosas** y en cuarto lugar **Personas con necesidad de vivienda adaptada**.

Caben otras posibilidades, pero no se entra en detalle por no disponer de datos.

Con los datos obtenidos en cuanto a la proyección del crecimiento de la población y el número de viviendas (libres y protegidas) en el municipio llegamos a la siguiente estimación (año 2016):

- 3703 viviendas protegidas en el municipio
- 13736 viviendas existentes en el municipio
- **El 26,96% del parque de viviendas en el municipio corresponde a vivienda protegida.**

A tenor de las inscripciones existentes, donde la gran demanda es de personas jóvenes (menores de 35 años) se justifica que el cómputo que se establece urbanísticamente en relación a la reserva de vpo es del 30% en los nuevos crecimientos, se considera, por tanto, que la cifra a tener en cuenta debe ser del 30% como margen en la programación de este PMVS a 5 años vista.

5.2. Análisis del Parque de Vivienda del Municipio, Oferta y Mercado de Vivienda.

Se realiza la descripción de la estructura urbana residencial. Se emite información y diagnóstico del parque de viviendas existentes en el municipio, incluyendo un análisis sobre su grado de obsolescencia, reflejando el régimen de tenencia, así como las viviendas vacías o en desuso y segundas residencias. En este cuadro de información queda reflejado también las situaciones de viviendas inadecuadas e infraviviendas. En este documento se relacionan aspectos importantes tales que faciliten la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar, que contenga información actualizada sobre la localización geográfica de las zonas urbanas con núcleos de infravivienda.

La fuente de información para este apartado será el Censo de población y Viviendas del año 2011 cuyos datos han sido consultados en la web del Instituto Nacional de Estadística (INE) y del IECA. La información del censo llega a diferentes niveles de detalle dependiendo del tamaño poblacional del municipio. Respecto al estado de conservación no se ha podido tener acceso a información procedente de las inspecciones técnicas de edificios.

Por último, se efectuará un análisis del mercado de vivienda y su evolución, de la oferta (volumen, regímenes, precios, tipología, localización, etc.) teniendo en cuenta en especial la situación de la vivienda protegida.

5.2.1. Aspectos a analizar de las características físicas del parque de viviendas y detección de situaciones de infravivienda.

Tenemos los siguientes apartados de estudio:

- Antigüedad y estado de conservación de edificios: Se pasa a concretar el número de viviendas de tipología residencial de vivienda colectiva con una antigüedad superior a 50 años, así como el número de viviendas construidas con anterioridad a 1981:
 - a) Cuadro por periodos decenales;
 - b) cuadro por conservación;
 - c) N° de viviendas.
- N° de habitaciones por vivienda (1, 2, 3, 4 o más) N° de viviendas
- Accesibilidad: Edificios sin ascensor con más de 3 alturas. N° de edificios
- Instalaciones y servicios de los edificios. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemáticas de conservación.
- Detección de infravivienda:
 - a) Características de estos ámbitos urbanos de localización.
 - b) Tipologías residenciales.
 - c) Condiciones de las edificaciones.
 - d) Regímenes de tenencia.
 - e) Características socioeconómicas de la población residente.
 - f) Necesidades de intervención y propuestas de priorización de posibles intervenciones.

5.2.1.1. Antigüedad y Estado de Conservación de edificios.

El grueso de la edificación existente en el núcleo urbano (casco urbano principal) se puede considerar que es bastante nuevo, puesto que con anterioridad a 1966 se consideran que existen 4415 (32,15%), frente a las 1978 (14,40%) que surgen en el periodo 1967-1981 y a las 7341 (53,45%) que surgen tras el año 1981. Se puede considerar un parque residencial relativamente nuevo.

Considerando que la vida útil de un elemento residencial es de 100 años, se puede decir que el 67,85% del parque de viviendas, sin contar más condicionantes que la edad, tendrán una esperanza de vida de al menos 49 años, es decir, que hasta el 2067 no empezarán a caer en término sus vidas útiles, por lo que se puede considerar un plazo bastante adecuado para los fines de este documento.



Viviendas según la fecha de construcción

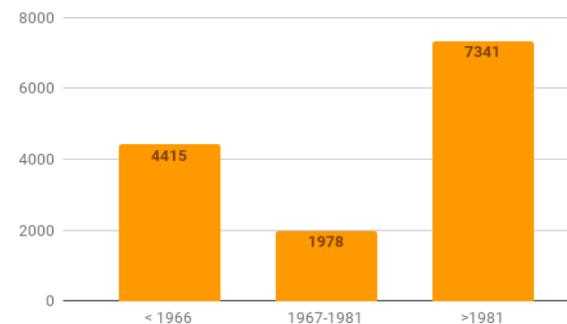


Figura nº 47. Fuente: Catastro Urbano 2016. Ámbito: Núcleo.

Viviendas según el nivel de calidad de la construcción

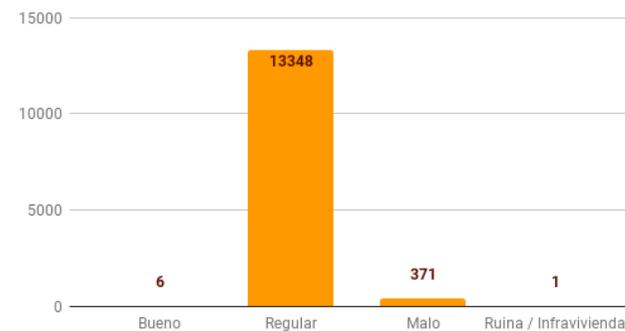


Figura nº 48. Fuente: Catastro Urbano. 2016. Ámbito: núcleo

Con la gráfica núm. 48 lo que se pone de manifiesto es que el nivel de calidad de la construcción no es tan loable como inicialmente se podía pensar con tan sólo tener en cuenta la edad de la misma. Por tanto, los condicionantes que pueden limitar la edad útil de una vivienda toman valor en esta gráfica. Se puede considerar que la gran mayoría del parque de viviendas del municipio consta con una calidad regular en sus aspectos constructivos.

Viviendas según la fecha de construcción y la calidad constructiva

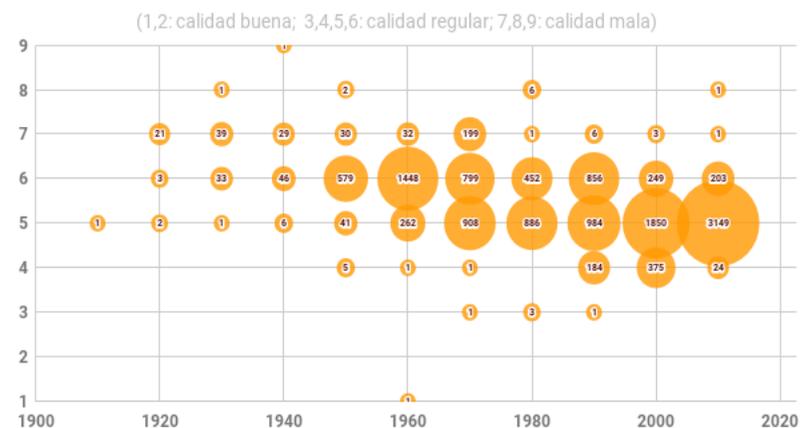


Figura nº 49. Fuente: Catastro Urbano 2016. Ámbito: núcleo.

Con esta gráfica núm. 49 se afina aún más lo citado en la anterior. Son muy pocas las viviendas en el casco urbano de la localidad con calidades denominadas buenas. Aunque el panorama no es tan malo como podría pensarse a la vista de la gráfica 48, puesto que en la gráfica 49 se pone de manifiesto que la tónica general puede ser una edificación intermedia (ni tan buena ni tan mala), manteniéndose el grueso del parque de viviendas en una calidad media (moviéndose en valores entre el 4 y el 6 según la gráfica adjunta).

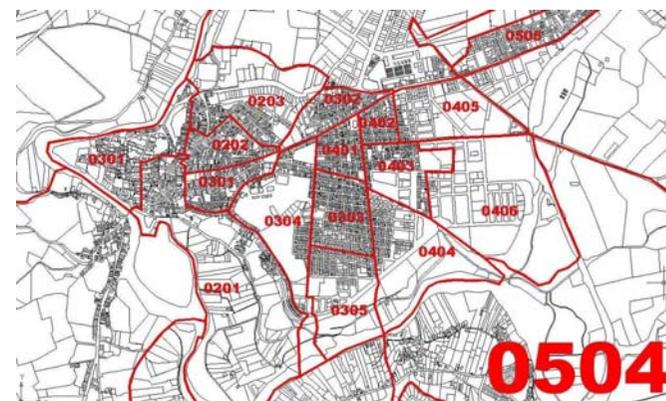
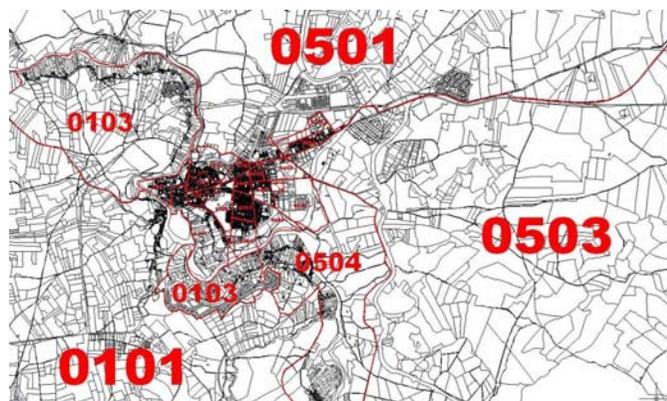
		1910	1920	1930	1940	1950	1960	1970	1980	1990	2000	2010	Total viviendas	%
Calidad buena	1												0	0,00%
	2												0	0,00%
Calidad regular	3												0	0,00%
	4					5	1	1		184	375	24	590	4,30%
	5	1	2	1	6	41	262	908	886	984	1850	3149	8090	58,97%
	6		3	33	46	579	1448	799	452	856	249	203	4668	34,02%
Calidad mala	7		21	39	29	30	32	199	1	6	3	1	361	2,63%
	8			1		2			6			1	10	0,07%
	9				1								1	0,01%
	Total viviendas	1	26	74	82	657	1743	1907	1345	2030	2477	3378	13720	100,00%
	%	0,01%	0,19%	0,54%	0,60%	4,79%	12,70%	13,90%	9,80%	14,80%	18,05%	24,62%	100,00%	

En conclusión, se puede decir que el parque de viviendas en el municipio (según los datos de Catastro Urbano 2016) es:

- **relativamente nuevo (53,45% del total de la viviendas no tiene más de 37 AÑOS)**. En este segmento hay contabilizadas según catastro urbano 2016 un total de 7341 viviendas (donde se puede decir que 3703 corresponden a vivienda protegida como ya apuntábamos antes).
- **la inmensa mayoría (97,17% del total de las viviendas) tiene una CALIDAD DE CONSTRUCCIÓN REGULAR**. En este segmento hay contabilizadas según catastro urbano 2016 un total de 13348 viviendas. 6 viviendas tienen connotaciones de buena construcción, el resto (hasta las 13736 viviendas) tienen mala calidad.

Como lectura transversal a lo expresado se aportan los datos por distritos obtenidos desde el documento EDUSI, que aunque los datos que aportan están referidos a 2011, son muy representativos en cuanto a la antigüedad y estado de conservación de los edificios. Se observa en que zonas de la localidad (distritos) se ubica la gente con la media de edad más joven que coincide con la de más reciente construcción. La gente de más edad se ubica en las zonas donde el parque edificado es más antiguo.

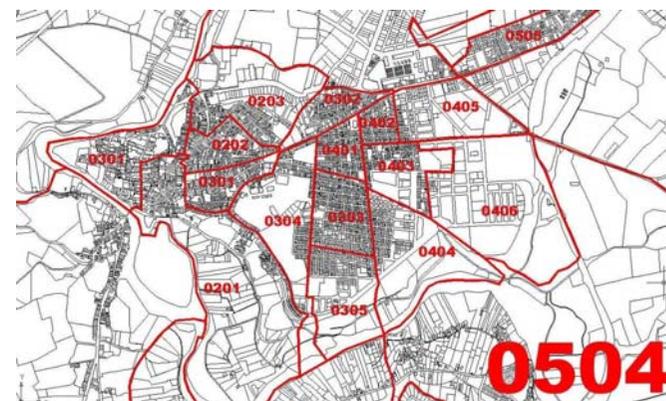
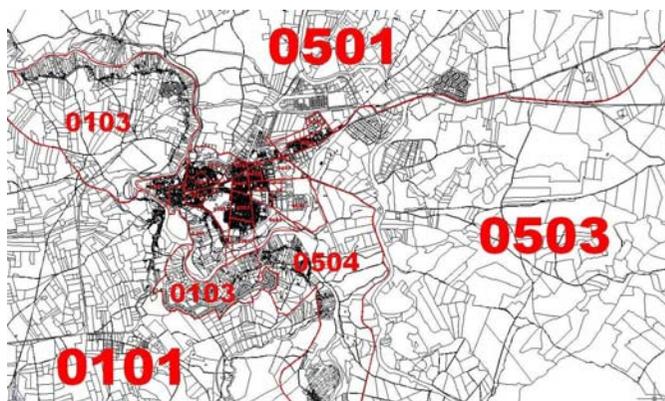




Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

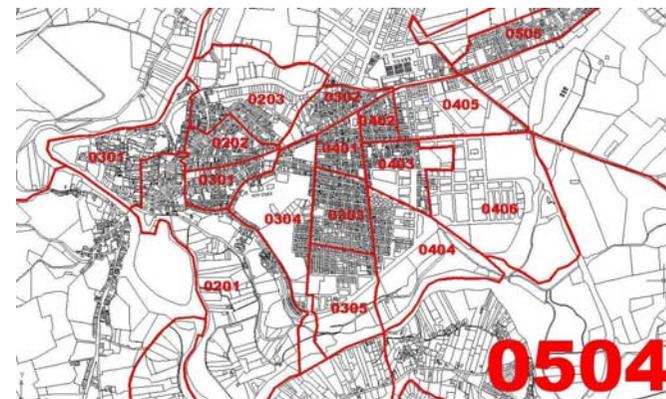
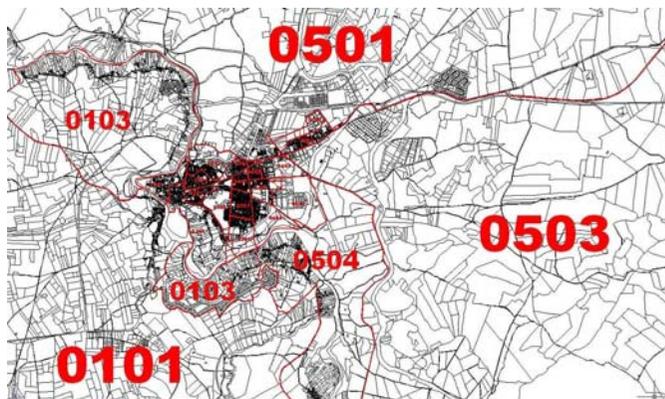
Distrito	1	1	1
Sección	1	2	3
Unidades Poblacionales	Miragenil; Las Palomas; La Mina	Barrio Bajo; Señor del Río	Ribera Baja; Ribera Alta
Personas	990	1155	435
Edad media	45,73	39,95	43,85
Hogares	375	445	180
Tamaño Medio Hogar	2,65	2,59	2,44
Viviendas	620	665	555
Porcentaje Vdas NO ppales	39,58%	33,19%	67,96%
Antigüedad Media Edificios (años)	31,70	57,30	34,60
Viviendas en buen estado	80,10%	80,60%	90,00%
Viviendas en edificios ruinosos	1,90%	0,00%	0,00%
Viviendas en edificios malos	0,38%	1,52%	2,51%
Viviendas en edificios deficientes	17,60%	17,80%	7,50%

Distrito	2	2	2
Sección	1	2	3
Unidades Poblacionales	Buenos Aires; Albaicín	Zona Histórica	Cantarerías; Cuesta del Molino
Personas	1315	1225	1195
Edad media	40,87	48,57	43,11
Hogares	455	515	440
Tamaño Medio Hogar	2,89	2,38	2,73
Viviendas	715	655	595
Porcentaje Vdas NO ppales	36,44%	21,49%	26,40%
Antigüedad Media Edificios (años)	37,70	39,10	37,20
Viviendas en buen estado	77,20%	91,20%	90,00%
Viviendas en edificios ruinosos	0,68%	0,35%	0,19%
Viviendas en edificios malos	17,15%	0,52%	2,44%
Viviendas en edificios deficientes	4,90%	7,90%	7,30%



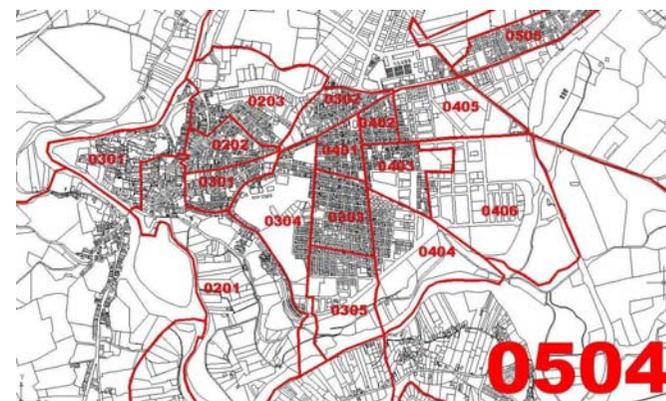
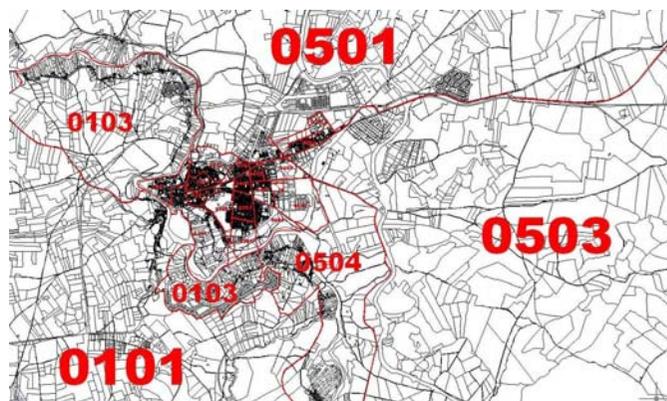
Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Distrito	3	3	3	3	3
Sección	1	2	3	4	5
Unidades Poblacionales	Aguilar; Tintor; Sol; San Cristóbal	Susana Benitez; Garcia Lorca; Fco. Vila; Manuel Reina	Vicente Alexandre; Pérez Carrascosa; Tirso de Molina; Ignacio de Loyola; Cristóbal Colón; Reyes Católicos; Daoiz y Velarde	Cruz del Estudiante; Miguel Romero; Paseo Fosforito; Parque Los Pinos	Luis Vives; Principe de Asturias; Hispanidad; Las Pitas; Antonio Serrano; Teresa de Calcuta
Personas	1795	1735	1815	1480	1065
Edad media	44,68	38,19	43,43	41,49	31,04
Hogares	640	635	625	475	380
Tamaño Medio Hogar	2,81	2,74	2,89	3,14	2,81
Viviendas	790	800	830	565	540
Porcentaje Vdas NO ppales	19,28%	21,01%	24,48%	16,26%	29,77%
Antigüedad Media Edificios (años)	33,40	27,80	34,80	25,20	15,20
Viviendas en buen estado	92,80%	90,10%	92,60%	97,10%	93,70%
Viviendas en edificios ruinosos	0,15%	0,00%	0,69%	0,00%	1,36%
Viviendas en edificios malos	0,45%	0,66%	1,93%	0,00%	4,52%
Viviendas en edificios deficientes	6,60%	9,20%	4,80%	2,90%	0,50%



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Distrito	4	4	4	4	4	4
Sección	1	2	3	4	5	6
Unidades Poblacionales	Barrio Alto; Avda Andalucía	Gravina; Manuel Melgar; Aguilar y Cano	Baldomero Jiménez; Manuel de Falla; Ramón y Cajal	Jesús Nazareno; Pérez Carrascosa; León XIII; Ceuta; Ramón y Cajal	Churruca; Isaac Peral; Calderón de la Barca; Pza. José Cabello; Manuel Melgar	Barrio La Pitilla; Antonio Romero; Seneca; Gabriel Morón; Elio Antonio de Nebrija
Personas	1000	1135	1200	1255	2100	1970
Edad media	51,55	46,00	39,76	38,33	37,41	27,94
Hogares	450	440	445	475	700	745
Tamaño Medio Hogar	2,23	2,58	2,69	2,62	3,00	2,65
Viviendas	595	550	515	600	800	790
Porcentaje Vdas NO ppales	24,54%	20,10%	13,67%	20,71%	12,42%	5,77%
Antigüedad Media Edificios (años)	44,80	28,00	28,50	23,10	22,80	22,80
Viviendas en buen estado	96,50%	98,00%	97,00%	59,20%	99,50%	100,00%
Viviendas en edificios ruinosos	0,17%	0,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Viviendas en edificios malos	0,52%	0,00%	1,28%	0,22%	0,00%	0,00%
Viviendas en edificios deficientes	2,80%	1,30%	1,70%	40,60%	0,50%	0,00%



Fuente: Censo de Población y Viviendas 2011 (INE)

Distrito	5	5	5	5	5
Sección	1	2	3	4	5
Unidades Poblacionales	El Rabanal; Puerto Alegre; Los Arenales; Cañada de la Plata; Estacada del Llano; Cerro del Gato; Pl Huerto del Francés	Barrio Juan Rejano; Barrio Quevedo	Barranco del Lobo; Huertos Familiares; Cordobilla; Pl San Pancracio	El Palomar; Sotogordo; Majada Vieja; Boca del Rigüelo	Avda. Estación; Burgos; Madrid; Murcia; Almería; Jaén; Cádiz; Málaga
Personas	2475	980	1615	920	1260
Edad media	38,76	27,05	33,39	39,3	38,49
Hogares	840	300	540	320	410
Tamaño Medio Hogar	2,95	3,26	2,98	2,87	3,09
Viviendas	1220	345	830	490	635
Porcentaje Vdas NO ppales	31,36%	12,45%	34,80%	34,83%	35,68%
Antigüedad Media Edificios (años)	26,40	19,60	37,90	40,49	37,90
Viviendas en buen estado	77,10%	26,90%	85,60%	94,20%	85,60%
Viviendas en edificios ruinosos	0,00%	6,53%	0,41%	0,00%	0,41%
Viviendas en edificios malos	2,17%	40,99%	1,62%	0,79%	1,62%
Viviendas en edificios deficientes	20,80%	25,60%	12,40%	5,00%	12,40%

Los datos reflejados según año 2016 respecto a los de 2011 aportados (según EDUSI) quedan de la siguiente manera:

2011	AÑO		2016
EDUSI	Sección		Catastro Urbano
	Unidad Poblacional		
30115	Personas		30072
39,95	Edad media		
10830	Hogares		11469
2,77	Tamaño Medio Hogar		2,62
14700	Viviendas		13736
26,46%	3890	Porcentaje Vdas NO principales	16,50% 2267
7,76%	1141	Viviendas SECUNDARIAS	4,85% 667
18,66%	2743	Viviendas VACIAS	11,65% 1600
73,58%	10816	Viviendas PRINCIPALES	83,50% 11469
32,10	Antigüedad Media Edificios (años)		
86,14%	12662	Viviendas en buen estado	
0,61%	90	Viviendas en edificios ruinosos	
3,70%	543	Viviendas en edificios malos	
9,55%	1404	Viviendas en edificios deficientes	

Entre los datos barajados, se ha aportado el número de viviendas vacías relativo a 2016, el cual no coincide con los datos aquí expresados (véase grafica núm. 36) donde se citan 2745 viviendas vacías (pero no se indica qué número corresponde a primera vivienda –hogar-, segunda vivienda o vivienda vacía propiamente dicha). Es por ello, que a tenor de los datos analizados en el apartado de PROYECCIÓN DE HOGARES, donde se había obtenido la cuantía de viviendas ocupadas y no ocupadas, se adopten los allí expresados.

Número viviendas vacías

Figura nº 36. Fuente: INE. Censo 2011



En conclusión, en relación a la antigüedad y estado de conservación de los edificios se tiene lo siguiente, considerando la casuística de los datos aportados para el año 2011 en el año de análisis 2016, es decir:

La progresión de hogares ha crecido en el marco de 5 años en un 105,90% respecto a los 10830 de 2011, resultando 11469 hogares. A nivel general, se puede decir, que el parque de viviendas se mantienen ratios similares a los del año 2011. Por lo tanto son los que vamos a considerar para 2016.

- El **86,14%** promedio de las **viviendas del municipio cuentan con buen estado** (EDUSI) aunque según el nivel de calidad de la construcción el 97,17% es regular.
- El **0,61%** promedio de las **viviendas** del municipio se encuentran **en edificios ruinosos** (EDUSI)
- El **3,70%** promedio de las **viviendas** del municipio se encuentran **en edificios malos** (EDUSI)
- El **9,55%** promedio de las **viviendas** del municipio se encuentran **en edificios deficientes** (EDUSI)

Estos datos son más reales que los que desde el INE 2011 se han podido contrastar:

	ruinoso	malo	deficiente	bueno	no consta	TOTAL
número viviendas	60	205	1395	12520	520	14700
% s/total	0,41%	1,39%	9,49%	85,17%	3,54%	100,00%

Fuente: INE 2011 municipio

5.2.1.2. Número de Habitaciones por vivienda.

Volcamos ahora el estudio hacia la distribución interior de la vivienda existente en el municipio. Los datos estadísticos analizados arrojan la siguiente gráfica:

Clasificación de las viviendas según el número de dormitorios

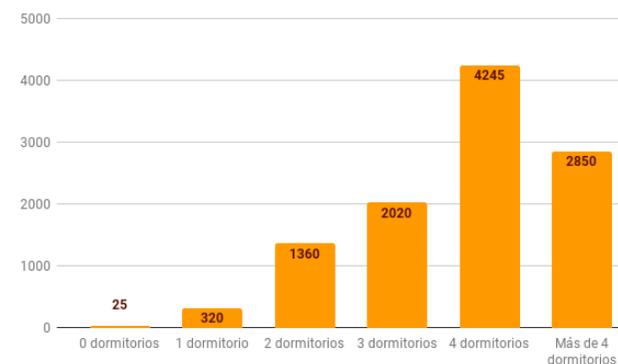


Figura nº 45. Fuente: INE. Censo 2011. Ámbito: Municipio

La tónica general en el municipio es de viviendas de 4 o más dormitorios. Estas viviendas suelen ser las viviendas unifamiliares que con carácter tradicional aún perduran en la localidad, en la zona de casco histórico y otros. Y las viviendas de 3 o menos dormitorios corresponden a las viviendas plurifamiliares que en líneas generales se han prologado por los nuevos crecimientos urbanos experimentados en la localidad, aunque también se encuentran repartidas por todo el casco urbano en aquellos puntos donde la iniciativa privada y/o pública ha encontrado yacimientos de promoción inmobiliaria.

En conclusión, la trayectoria edificatoria residencial de la localidad se encuentra históricamente dirigida hacia elementos residenciales con varios dormitorios. En este sentido, en la localidad, y según el Censo 2011 se tienen:

dormitorios	0	1	2	3	4	>4
viviendas	25	320	1360	2020	4245	2850
%	0,23%	2,96%	12,57%	18,67%	39,23%	26,34%

Se pone de manifiesto que las viviendas con 4 o más dormitorios ocupan el 65,57% del total del parque de viviendas (Censo 2011). Corresponderían a 6265 viviendas.

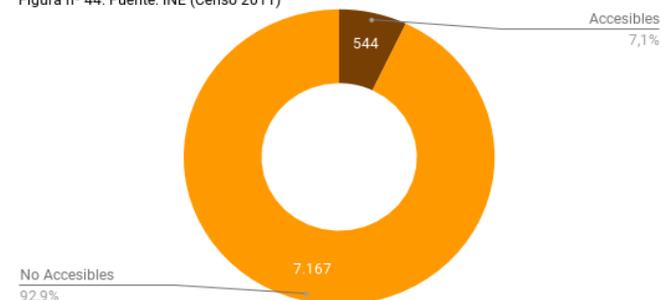
5.2.1.3. Parque edificado accesible.

5.2.1.3.1. Accesibilidad.

Un edificio es accesible si en sus zonas de pasos comunes es posible a un individuo de movilidad reducida poder acceder a cualquier planta del mismo. En la gráfica 44, según censo 2011, existen sólo **544 edificios accesibles** frente a los **7167 no accesibles**, lo que representa un **7,10% de edificios accesibles** en todo el parque edificatorio del municipio.

Edificios según la accesibilidad

Figura nº 44. Fuente: INE (Censo 2011)



5.2.1.3.2. Edificios sin ascensor con tres o más plantas.

En la gráfica núm. 43, obtenida del Censo 2011, se pone de manifiesto el número de edificios que cuentan con ascensor en función de su número de plantas. Así, en el municipio existen **227 edificios con ascensor** frente a los **7483 edificios sin ascensor**. Bien es verdad que los edificios de una planta no son susceptibles de ascensor, por lo que los edificios sin ascensor (sin contabilizar los de una sola planta) se pueden considerar en un montante total de 5626, que representa el **96,12%** del parque edificado **sin ascensor** (siendo elemento de interés para el mismo) frente al **3,88%** de los **edificios que si disponen de ascensor**.

Edificios por número de plantas y disponibilidad de ascensor

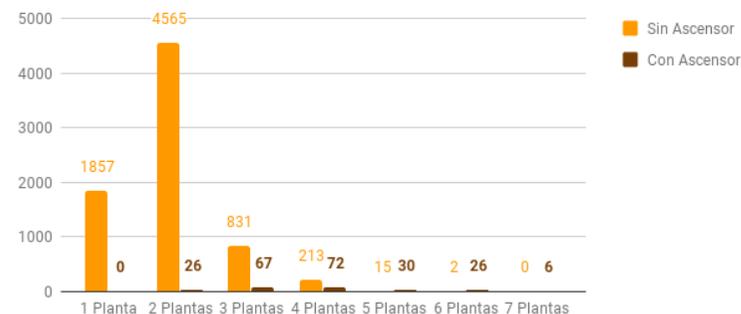


Figura nº 43. Fuente: INE. Censo 2011

En la gráfica anterior, en el edificio de dos plantas, caben elementos residenciales unifamiliares como plurifamiliares. Sin embargo, si el estudio se realiza para los edificios con tres o más plantas, los porcentajes son los siguientes: Se tiene un total de **1061 edificios de tres o más plantas sin ascensor que representan el 84,07%** del total considerado frente a **201 edificios de tres o más plantas con ascensor que representan el 15,93%** del total considerado.

En general, el parque edificatorio existente en el municipio tiene muy sesgada la proporción entre edificios con ascensor y sin ascensor, lo que a futuro puede dar con un parque inmobiliario inaccesible y sin interés, que redundará en un parque inadecuado, envejecido, y con graves problemas de puesta en valor.

Otro dato a tener en cuenta es el aportado desde la Delegación Municipal de Servicios Sociales, donde se indica que hay un total de 525 usuarios del programa de Ayuda a Domicilio (400 en servicio y 125 en lista de espera) donde uno de los problemas más acuciantes que presentan es el de vivienda NO ADAPTADA, es decir, con problemas de accesibilidad.

5.2.1.4. Instalaciones y Servicios de los edificios. Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación.

Viviendas según estado del edificio

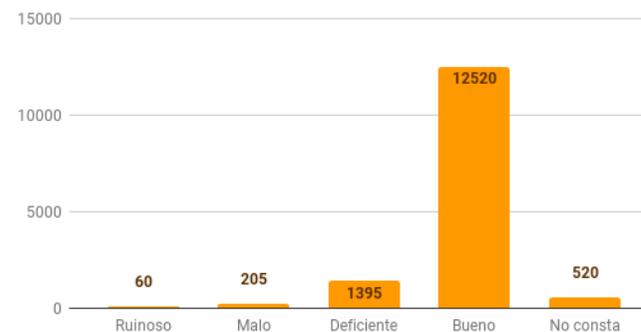


Figura nº 46. Fuente: INE: Censo 2011. Ámbito: Municipio.

Se considera que las viviendas existentes en el municipio, aparte de las que se encuadran en zonas de Diseminado y similares (tales como agrupaciones de viviendas en suelo no urbanizable...) han de contar con los servicios mínimos urbanos que son abastecimiento, saneamiento, instalación eléctrica y acceso. Damos por válido que las viviendas existentes en el núcleo así constan, y las que se encuentran en suelo urbano en las pedanías (núcleos secundarios) también disponen de estos servicios.

Es por ello, que pese a haberse considerado con anterioridad una calidad constructiva regular, donde se ponía de manifiesto que los valores que tomaban las construcciones se podían encajar en un valor medio (estando en valores de 4,5 y 6 en una escala del 1 al 10), las viviendas existentes en el municipio se encuentran, en líneas generales, en edificios con estado de conservación bueno. No dispondrán, a lo mejor, de ascensor, ni de otras instalaciones más nobles, pero en líneas generales el **85,17%** se considera que son viviendas que están en edificios en buen estado. Volvemos a lo que se indicaba en el apartado 5.2.1.1. donde el horizonte de longevidad en el parque de viviendas parece ser distante en el tiempo, por lo que se augura larga vida al mismo.

5.2.1.5. Detección de Infravivienda.

El municipio de Puente Genil presenta un número singular de elementos residenciales correspondientes a infravivienda. Es por ello que los posibles elementos que puedan considerarse como tales se quedan focalizados en unos cabo de barrio en las zonas de calle Ntra. Sra. del Rosario, calle Baién, calle Nueva, calle Cuesta del Molino y Barrio Juan Rejano, en los que el estado de conservación de la edificación en algunos elementos brilla por su ausencia, contando además con dificultades para poder poner en valor dichas edificaciones. Estos elementos residenciales son reflejo, en muchos casos, de familias desfavorecidas en posibles casos de exclusión social.

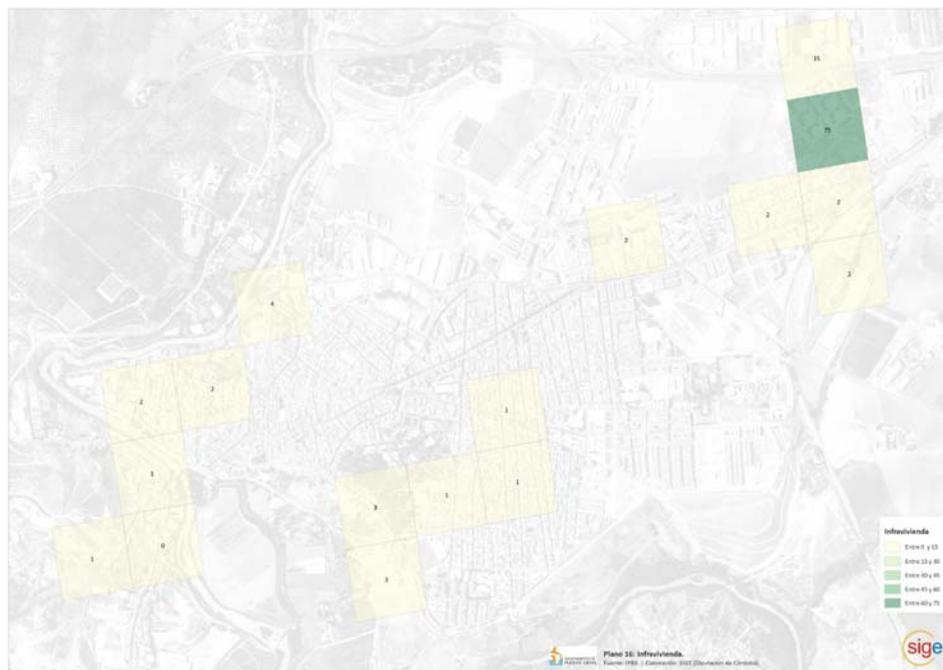
Número total de infraviviendas

Figura nº 72. Fuente: Bienestar Social. Año: 2018



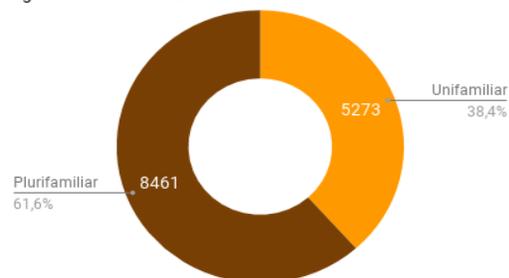
Las tipologías residenciales que tienen estos elementos son tanto de vivienda unifamiliar entre medianeras, en algunos casos de una sola planta y en otros de dos alturas, como en bloques plurifamiliares (como es el caso existente en la barriada Juan Rejano). En los casos de infravivienda hay casos de vivienda en propiedad y vivienda en régimen de alquiler.

Algunas de estas edificaciones presentan tales deterioros que su mejor hacer sería la demolición y nueva edificación. Se propone las siguientes posibles actuaciones de eliminación, realojo y/o transformación.



Número de viviendas según el tipo de edificio

Figura nº 40. Fuente: Dirección General del Catastro



Parcelas según el número de viviendas

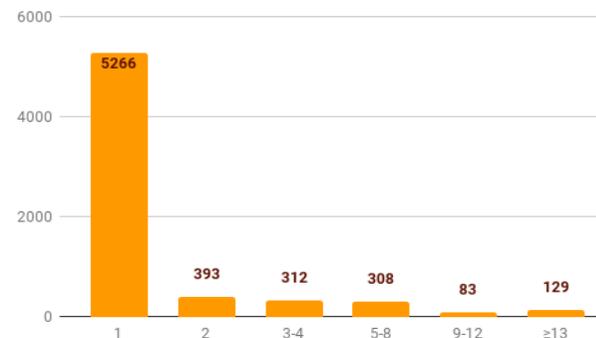


Figura nº 41. Fuente: Dirección General del Catastro. 2016

En conclusión, se han detectado un total de **117 infraviviendas** en el municipio.

5.2.2. Características del régimen de tenencia, titularidad y uso de las viviendas: detección de situaciones anómalas de uso.

Se establecen los siguientes apartados:

- La titularidad pública o privada de las viviendas. Nº de viviendas
- Régimen de tenencia (cesión de uso, alquiler y propiedad). Nº de viviendas
- Tipos de uso (principal, secundario y sin uso o deshabitadas). Nº de viviendas

5.2.2.1. Régimen de tenencia y titularidad de las viviendas.

Según los datos aportados por IECA (2011) hay:

- **10816** viviendas principales
- **3886** viviendas no principales (1141 secundarias y 2745 vacías)

Según los datos aportadas por CFV y AVRA (2011) hay:

- **10689** viviendas libres
- **968** viviendas protegidas de iniciativa pública
- **3045** viviendas protegidas de iniciativa privada

Número de hogares según régimen de tenencia de la vivienda

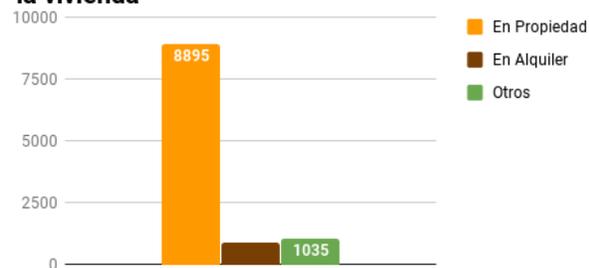


Figura nº 20. Fuente: INE. Censo 2011

Población según régimen de tenencia de la vivienda

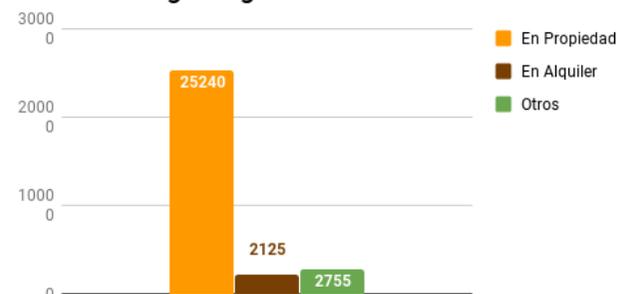
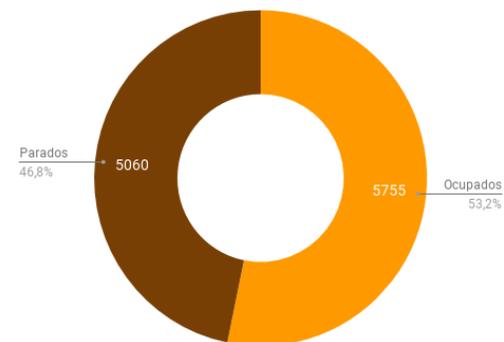


Figura nº 15. Fuente: INE. Censo 2011

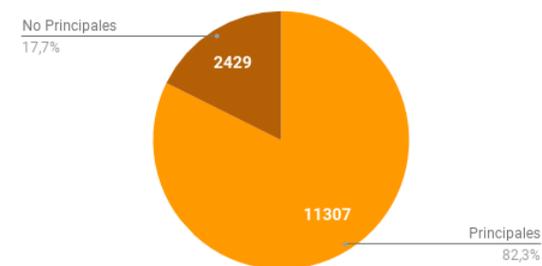
Número de hogares según la situación laboral de sus miembros

Figura nº 26. Fuente: INE. Censo 2011



Viviendas en núcleo según el tipo de ocupación

Figura nº 54. Fuente: Padrón Municipal y Catastro urbano. Año: 2016



A los datos que se han tenido acceso, son básicamente los que muestran las gráficas adjuntas. En relación a las mismas se puede hacer una diferenciación en los datos del censo 2011 (INE) donde se pone de manifiesto que:

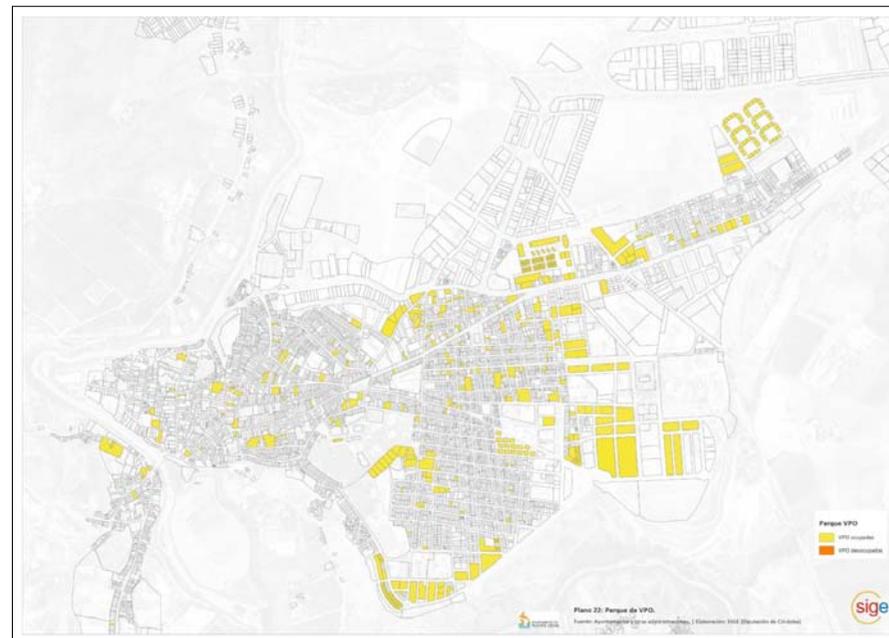
- 12320 viviendas son propiedad. Corresponde al 83,80% del total
- 1037 viviendas son en alquiler. Corresponde al 7,05% del total
- 1345 viviendas son en otros. Corresponde al 9,15% del total

Extrapolando estos porcentajes a fecha 2016, donde antes se han contabilizado 13736 viviendas (según fuente: Catastro urbano 2016), se tiene lo siguiente, manteniendo los mismos porcentajes:

- **11511 viviendas son propiedad. Corresponde al 83,80% del total**
- **969 viviendas son en alquiler. Corresponde al 7,05% del total**
- **1257 viviendas son en otros. Corresponde al 9,15% del total**

En el parque de viviendas existentes en la localidad, se han obtenido datos por parte de la Delegación Municipal de Servicios Sociales donde existen algunos elementos dentro del municipio en grado de ocupación ilegal (50 viviendas aproximadamente).

En plano núm. 22 de Parque de VPO se sitúan en el parcelario del núcleo principal del municipio la ubicación de los expedientes de vivienda protegida (de iniciativa pública y privada) existentes.



Como se puede ver, se encuentran distribuidos por todo el núcleo aunque es en las nuevas barriadas donde se concentran en mayor medida las de iniciativa privada. Respecto a las de iniciativa pública hay tres emplazamientos donde se focalizan las intervenciones principalmente y son:

- Entorno Plaza Ricardo Molina (**331 viviendas**) próximo a Quevedo (**90 viviendas**)
- Juan Rejano (**288 viviendas**)
- Jesús Nazareno (**180 viviendas**)

Y en entornos más distantes a los relacionados se encuentran: Bailén (50 viviendas), Pasaje del Carmen (17 viviendas) y Viviendas de los Maestros (12 viviendas). No se encuentran contabilizadas las 8 viviendas del Grupo José Antonio (8 viviendas) por haber desaparecido algunas de las mismas.



5.2.2.2. Tipos de uso de las viviendas: Principal, Secundaria, Sin Uso o Deshabitadas.

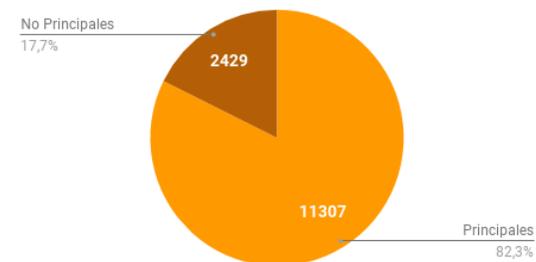
Este dato se ha apuntado en apartado anterior: Se extrapolan los datos a fecha 2011 obtenidos desde el documento EDUSI para el año 2016 de nuestro estudio. Así, para el año 2016 tenemos, según cálculo citado:

- Personas que integran la población del municipio: **30072**
- Viviendas en el municipio: **13736**
- Hogares: **11469** (correspondientes a vivienda principal)
- Viviendas secundarias: **667**
- Viviendas vacías: **1600**

La gráfica núm. 54 adjunta aporta datos relativos a Padrón Municipal y Catastro urbano 2016:

Viviendas en núcleo según el tipo de ocupación

Figura nº 54. Fuente: Padrón Municipal y Catastro urbano. Año: 2016

**5.2.3. Viviendas deshabitadas.**

Prestando interés en el número de viviendas deshabitadas existentes en el municipio, pasamos a establecer los datos recopilados diferenciando las que sean propiedad de personas particulares, promotoras, entidades de crédito, SAREB, etc.

5.2.3.1. Distribución espacial de las viviendas deshabitadas existentes en el municipio.

Para el cómputo de viviendas deshabitadas, sin ocupación, existentes en el municipio se han analizado los datos que constan en el documento EDUSI, los datos relacionados con el consumo de agua (con cifras inferiores a 2 m³ anuales) y los datos estadísticos disponibles.

En este sentido, según el consumo de agua considerado, el total de viviendas vacías existentes en el municipio son 793 viviendas (fuente Ayuntamiento 2017). Pero en esta cantidad puede ser no real. En estas viviendas con un consumo inferior a 2 m³ anuales pueden encontrarse algunas viviendas principales (que por alguna causa concreta no esté en uso), algunas viviendas de segunda residencial e incluso las viviendas vacías. Por lo que en esta cifra de 793 se encuentran concentradas las viviendas que la empresa responsable del abastecimiento de agua en el municipio tiene dadas de alta con un consumo entre 0 y 1 m³ en cada uno de los cuatro trimestres del año 2017. A estas viviendas habría que sumarle aquellas que no cuentan con contador de suministro de agua desde la citada empresa, aquellas que han dado de baja el servicio, o aquellas que no llegaron siquiera a contratarlo.

Viviendas con consumo anual de agua hasta 2 m³

Figura nº 37. Fuente: Ayuntamiento. Año: 2017. Elaboración: SIGE



Distrito	1	1	1	2	2	2	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4	4	5	5	5	5	5
Sección	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5
Personas	990	1155	435	1315	1225	1195	1795	1735	1815	1480	1065	1000	1135	1200	1255	2100	1970	2475	980	1615	920	1260
Edad media	45,73	39,95	43,85	40,87	48,57	43,11	44,68	38,19	43,43	41,49	31,04	51,55	46,00	39,76	38,33	37,41	27,94	38,76	27,05	33,39	39,3	38,49
Hogares	375	445	180	455	515	440	640	635	625	475	380	450	440	445	475	700	745	840	300	540	320	410
Viviendas	620	665	555	715	655	595	790	800	830	565	540	595	550	515	600	800	790	1220	345	830	490	635
% Vdas NO ppales	39,58%	33,19%	67,96%	36,44%	21,49%	26,40%	19,28%	21,01%	24,48%	16,26%	29,77%	24,54%	20,10%	13,67%	20,71%	12,42%	5,77%	31,36%	12,45%	34,80%	34,83%	35,68%
Posibles Vdas Vacías+Secundarias	245	220	375	260	140	155	150	165	205	90	160	145	110	70	125	100	45	380	45	290	170	225

Extrapolando los datos aportados por EDUSI 2011 a los datos de 2016, según los coeficientes antes calculados y que corresponde a:

2011	AÑO	2016
EDUSI	Sección	Catastro Urbano
30115	Personas	30072
10830	Hogares	11469
14700	Viviendas	13736
26,46%	Porcentaje Vdas NO principales	16,50% 2267
7,76%	Viviendas SECUNDARIAS	4,85% 667
18,66%	Viviendas VACIAS	11,65% 1600
73,58%	Viviendas PRINCIPALES	83,50% 11469

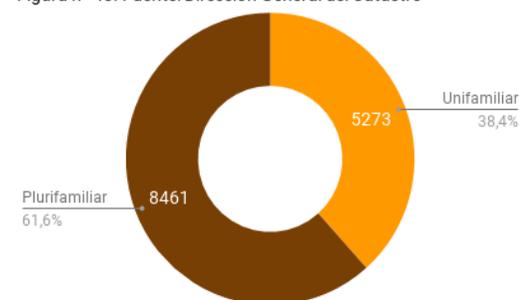
Es por ello que, se puede considerar que:

- El 4,85% de las viviendas (667 unidades) se pueden considerar secundarias, que no tienen por qué ser vacías y/o desocupadas.
- El 11,65% de las viviendas (1600 unidades) se pueden considerar vacías, que bien podrían ser principales sólo que actualmente sus propietarios se encuentran en otro domicilio por causas imputables, quizá, a desplazamientos por trabajo...

En el documento EDUSI, según los datos de 2011, se planteaban un total de 3870 viviendas que correspondían a sustraer el número de hogares al del parque de viviendas de la localidad. El número de hogares bien puede ser el número de viviendas principales, adoptándose para tal fin para el resto de viviendas la cualificación de vivienda secundaria y/o vivienda vacía propiamente dicha aunque no se debería de descartar que algunas de las viviendas principales, circunstancialmente, también formarían parte de las viviendas vacías.

Número de viviendas según el tipo de edificio

Figura nº 40. Fuente: Dirección General del Catastro



Del total de viviendas existentes en el municipio se puede obtener los siguientes datos de acuerdo a la gráfica núm. 40 (Dirección General de Catastro 2016), en relación a la tipología de la edificación:

- 38,39% viviendas unifamiliares
- 61,61% viviendas plurifamiliares

Lo que en número de unidades puede ser como sigue:

- 614 viviendas unifamiliares podrían ser viviendas vacías
- 986 viviendas plurifamiliares podrían ser viviendas vacías

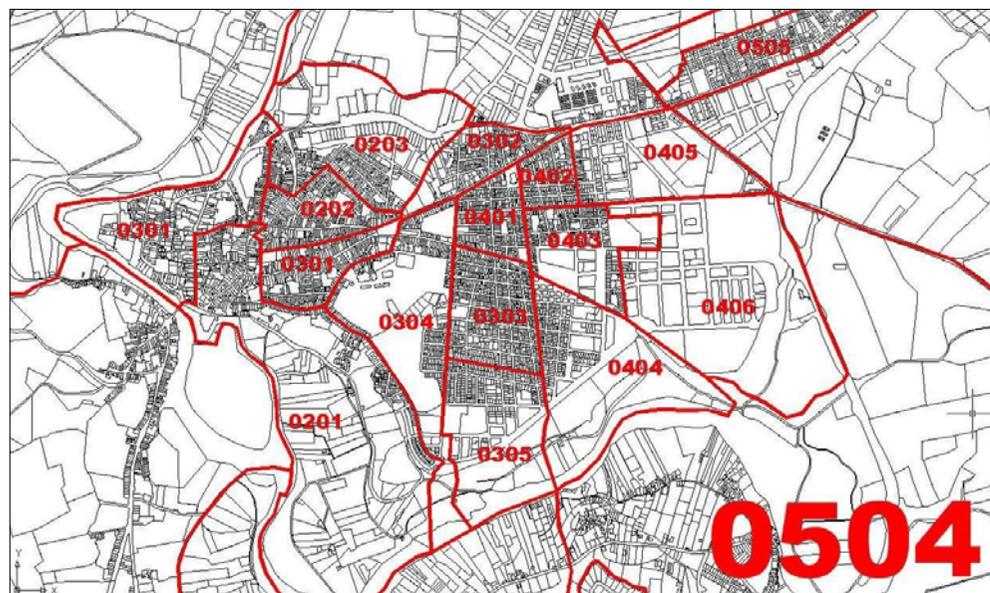
Es singular ver en el cuadrante que aporta EDUSI como en cada uno de los distritos enunciados existen un número de viviendas no principales (que deben coincidir con las NO HOGARES). Donde el porcentaje de elementos No Principales es más alto coincide con distritos o secciones donde predomina la Segunda Residencia o bien la Vivienda Vacía. Por lo tanto, es lógico hacer la siguiente apreciación que:

La segunda residencia se integra en las secciones de: 1-1, 1-3, 5-1, 5-3 y 5-4
Las viviendas vacías se concentran en las secciones de: 1-2, 2-1, 2-3, 3-3, 3-5 y 5-5

También se reconocen las infraviviendas existentes en el casco urbano en relación a las barriadas donde se concentran con más importancia como son algunas de las viviendas que se concentran en las secciones de: 1-1, 1-2, 2-1 y 5-2

Igualmente, el hecho de que algunas viviendas se encuentren vacías es por falta de accesibilidad e incluso por el estado de conservación de las mismas, que en algunos casos se pone de manifiesto la baja calidad de los edificios (algunos en marcado estado ruinoso, malo y/o deficiente). En esta casuística se encuentran las viviendas ubicadas en las secciones de: 2-1, 3-5, 4-4, 5-1, 5-3 y 5-5.

Distrito	1			2			3			3			4			4			5			5		
Sección	1	2	3	1	2	3	1	2	3	4	5	1	2	3	4	5	6	1	2	3	4	5		
Hogares	375	445	180	455	515	440	640	635	625	475	380	450	440	445	475	700	745	840	300	540	320	410		
Viviendas	620	665	555	715	655	595	790	800	830	565	540	595	550	515	600	800	790	1220	345	830	490	635		
% Vdas NO ppales	39,58%	33,19%	67,96%	36,44%	21,49%	26,40%	19,28%	21,01%	24,48%	16,26%	29,77%	24,54%	20,10%	13,67%	20,71%	12,42%	5,77%	31,36%	12,45%	34,80%	34,83%	35,68%		
Posibles Vdas Vacías+Secundarias	245	220	375	260	140	155	150	165	205	90	160	145	110	70	125	100	45	380	45	290	170	225		



Los distritos y secciones establecidos están integrados por las siguientes calles:

- 1-1 **Miragenil** (calles Estepa, Hernán Cortés, Herrera, Boliche, San Quintín, Nueva, San Marcos, Almonas, Callejón Alto, Posadas, Juan Ramón Jiménez, Molinos, Bailén y Plaza de Santiago), **Las Palomas y La mina**
- 1-2 **Barrio Bajo** (calles Postigos, Pasaje del Carmen, Alcaide, Cantaor Pedro Lavado, Arcos, Godínez, Guardiamarina, Pza. Emilio Reina, Juez Lorenzo Carmona, de la Huerta, Delgado, Jesús, Casares, Lemonez, Francisco Álvarez de Sotomayor, Capitán de Corbeta Reina Carbajal, Contralmirante Delgado Parejo, San Sebastián, San Juan y Calzada) y **Señor del Río**
- 1-3 **Ribera Baja y Ribera Alta** (prolongación de El Palomar)
- 2-1 **Buenos Aires y Albaicín** (calles Nuestra Señora del Rosario, Sagunto, Habana, Guinea, Darro, Trajano, Barrio del Albaicín y Río de Oro/Miralrío).
- 2-2 **Zona Histórica** (calles Cuesta Vitas, Pósito, Cuesta Romero, Campanas, Cuesta Borrego, Cuesta Baena, Luna, Sol, Madre de Dios, Santa Catalina, Cosano y Hornos).
- 2-3 **Cantarerías** (calles Fuensanta, Linares, Dr. Ochoa, Clavel, Ahorro, Averroes, Antonio Machado, Justicia, José Echegaray, Maestro Calvo Flores, Esperanza, Menéndez y Pelayo, Cantarerías y Juan Rodríguez) y **Cuesta del Molino** (zona industrial de la Cuesta del Molino).
- 3-1 **Aguilar, Tintor, Sol y San Cristóbal**.
- 3-2 **Susana Benítez, García Lorca, Francisco Vila y Avda. Poeta Manuel Reina**.
- 3-3 **Vicente Alexandre, Pérez Carrascosa, Tirso de Molina, Ignacio de Loyola, Cristóbal Colón, Reyes Católicos, Daoiz y Velarde**.
- 3-4 **Cruz del Estudiante, Miguel Romero, Paseo Fosforito y Parque Los Pinos**
- 3-5 **Luis Vives, Príncipe de Asturias, Hispanidad, Las Pitas, Poeta Antonio Serrano Gutiérrez y Madre Teresa de Calcuta**.
- 4-1 **Barrio Alto y Avda Andalucía**.
- 4-2 **Gravina, Manuel Melgar e Historiador Antonio Aguilar y Cano**.
- 4-3 **Baldomero Jiménez, Manuel de Falla y Ramón y Cajal**.
- 4-4 **Barriada Jesús Nazareno, Poeta Pérez Carrascosa, León XIII, Ceuta y Ramón y Cajal**.
- 4-5 **Churruca, Isaac Peral, Calderón de la Barca, Pza. José Cabello y Cabello y Manuel Melgar**.
- 4-6 **Barrio La Pitilla, Alcalde Antonio Romero, Seneca, Alcalde Gabriel Morón y Elio Antonio de Nebrija**.
- 5-1 **El Rabanal, Puerto Alegre, Los Arenales, Urbanización Cañada de la Plata, Estacada del Llano, Cerro del Gato y Polígono Industrial Huerto del Francés**.
- 5-2 **Barrio Juan Rejano y Barrio Quevedo**.
- 5-3 **Barranco del Lobo, Huertos Familiares, Cordobilla y Polígono Industrial San Pancracio**.
- 5-4 **El Palomar, Sotogordo, Majada Vieja y Boca del Rigüelo**.
- 5-5 **Avda. Estación, Burgos, Madrid, Murcia, Almería, Jaén, Cádiz y Málaga**.



5.2.4. Vivienda pública.

Se aporta inventario del parque público de vivienda, atendiendo a su estado de conservación, ocupación y otros aspectos de interés.

Las **Viviendas Protegidas de Promoción Pública (Consejería de Fomento y Vivienda)**. Fuente: **Agencia de Vivienda y Rehabilitación Andaluza (AVRA) y Delegación Municipal de Servicios Sociales**, con las que cuenta el parque de viviendas del municipio es como sigue:

- **12 viviendas (CO-5429-VP)**. Viviendas de los Maestros. Año 2010
- **50 viviendas (CO-90/080-V)**. Viviendas calle Bailén. Año 1997
- **17 viviendas (CO-90/02-AS)**. Viviendas pasaje El Carmen. Año 1994
- **50 viviendas (CO-90/100-V)**. Viviendas grupo Concejal Rodríguez Chía. Año 1994
- **20 viviendas (CO-84/230-V)**. Viviendas grupo Lope de Vega. Año 1989
- **90 viviendas (CO-82/020-V)**. Viviendas Miguel de Cervantes (Quevedo 8). Año 1988
- **101 viviendas (CO-81/060-V)**. Viviendas Miguel de Cervantes. Año 1986
- **30 viviendas (CO-80/150-V)**. Viviendas grupo Lope de Vega. Año 1983
- **288 viviendas (CO-110-III/74)**. Viviendas grupo Juan Rejano. Año 1981
- **50 viviendas (CO-4098)**. Viviendas grupo López Tienda. Año 1968
- **80 viviendas (CO-3133)**. Viviendas grupo José Luis Arrese. Año 1962
- **180 viviendas (CO-0417)**. Viviendas grupo Jesús Nazareno. Año 1957
- **8 viviendas (CO-1120)**. Viviendas grupo José Antonio. Año 1957 (algunas desaparecidas)

En total, descontando las últimas 8 (grupo José Antonio) por no existir algunas de las misas y tratarse de un expediente muy antiguo, existe un parque de vivienda protegida de promoción pública de **968** unidades en el municipio. Estas viviendas se encuentran contabilizadas desde el año 1957 hasta la fecha.

Recursos en 10 años en materia de vivienda

Figura 71. Fuente: Ayuntamiento 2017. Ámbito: núcleo. Elaboración : SIGE



En las mismas, tras consultas realizadas a Servicios Sociales del Ayuntamiento de Puente Genil se tiene lo siguiente:

	Información facilitada por Servicios Sociales	Información facilitada por AVRA
12 viviendas (CO-5429-VP) Maestros		
50 viviendas (CO-90/080-V) Ballén	Nº total de viviendas en la promoción: 50 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 46 - Nº de viviendas en arrendamientos deshabitadas: 4 (1 vivienda pendiente de rehabilitación)	Nº total de viviendas en la promoción: 50 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 50
17 viviendas (CO-90/02-AS) Pasaje El Carmen	Nº total de viviendas en la promoción: 17 - Nº de viviendas en Propiedad: 1 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 14 - Nº de viviendas en arrendamientos deshabitadas: 2 (2 viviendas pendientes de adjudicación)	Nº total de viviendas en la promoción: 17 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 17
50 viviendas (CO-90/100-V) Concejal Rodríguez Chia	Nº total de viviendas en la promoción: 50 - Nº de viviendas en Propiedad: 1 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 49	Nº total de viviendas en la promoción: 50 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 50
20 viviendas (CO-84/230-V) Grupo Lope de Vega	Nº total de viviendas en la promoción: 20 - Nº de viviendas en Propiedad: 5 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 15	Nº total de viviendas en la promoción: 20 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 20
90 viviendas (CO-82/020-V) Miguel de Cervantes (Quevedo 8)	Nº total de viviendas en la promoción: 90 - Nº de viviendas en Propiedad: 13 - Nº de viviendas en arrendamiento ocupadas: 72 (1 vivienda ocupada de forma ilegal) - Nº de viviendas en arrendamientos deshabitadas: 5 (2 viviendas pendientes de rehabilitación)	Nº total de viviendas en la promoción: 90 - Nº de viviendas en Propiedad: 0 - Nº de viviendas en arrendamiento: 90
101 viviendas (CO-81/060-V) Miguel de Cervantes		Nº total de viviendas en la promoción: 101 - Nº de viviendas en Propiedad: 56 - Nº de viviendas en arrendamiento: 45
30 viviendas (CO-80/150-V) Lope de Vega		Nº total de viviendas en la promoción: 30 - Nº de viviendas en Propiedad: 30 - Nº de viviendas en arrendamiento: 0
288 viviendas (CO-110-III/74) Juan Rejano		Nº total de viviendas en la promoción: 288 - Nº de viviendas en Propiedad: 288 - Nº de viviendas en arrendamiento: 0
50 viviendas (CO-4098) López Tienda		
80 viviendas (CO-3133) José Luis Arrese		Nº total de viviendas en la promoción: 80 - Nº de viviendas en Propiedad: 80 - Nº de viviendas en arrendamiento: 0
180 viviendas (CO-0417) Jesús Nazareno		Nº total de viviendas en la promoción: 180 - Nº de viviendas en Propiedad: 180 - Nº de viviendas en arrendamiento: 0
8 viviendas (CO-1120) José Antonio		

En conclusión se saca, por tanto, la siguiente estadística:

Nº Vdas.	Expediente	Fecha Calificación Definitiva	Dirección	Viviendas en propiedad habitadas	Viviendas en propiedad deshabitadas	Viviendas en alquiler habitadas	Viviendas en alquiler deshabitadas	% ocupación	% en propiedad particular
12	CO-5429-VP	antigua	Grupo Viviendas de los Maestros	12				100%	100%
50	CO-90/080-V	07/10/1997	Grupo calle Bailén	0		46	4	92%	0%
17	CO-90/02-AS	19/ /1994	Grupo Pasaje del Carmen	1		14	2	88,24%	5,88%
50	CO-90/100-V	06/05/1994	cl. Concejal Rodríguez Chía	1		49		100%	2,04%
20	CO-84/230-V	12/06/1989	Grupo Lope de Vega	5		15		100%	25%
90	CO-82/020-V	04/10/1988	Miguel de Cervantes (Quevedo 8)	13		72	5	94,44%	14,44%
101	CO-81/060-V	01/04/1986	Miguel de Cervantes	56		45		100%	55,45%
30	CO-80/150-V	03/11/1983	Lope de Vega	30				100%	100%
288	CO-110-III/74	30/11/1981	Juan Rejano	288				100%	100%
50	CO-4098	antigua	López Tienda	50				100%	100%
80	CO-3133	14/07/1962	Grupo José Luis Arrese	80				100%	100%
180	CO-0417	15/07/1957	Grupo Jesús Nazareno	180				100%	100%

En los datos aquí aportados no se ha tenido en cuenta las posibles viviendas vacías y/o pendientes de rehabilitación y/o ocupadas ilegalmente. Los datos que aporta AVRA no son específicos en este extremo, los de la Delegación de Servicios Sociales del Ayuntamiento son más explícitos. Sin embargo, en la relación sólo se pretende recoger las posibles unidades residenciales, que dispone la administración pública, como bolsa de vivienda protegida, es por ello que para lo que nos ocupa, las referencias que se encuentran en propiedad particular se han descargado (sólo se contabilizan las líneas no sombreadas de la tabla anterior).

Por lo tanto, el parque de viviendas protegidas de titularidad pública, es decir que aún conserva la Consejería de Fomento y Vivienda en propiedad, existentes en el municipio de Puente Genil asciende a $252+288=540$ (*) viviendas. Este parque de viviendas es relativamente joven puesto que la promoción más antigua cuenta con fecha de calificación definitiva 01/04/1986 (32 años).

(*) el grupo Juan Rejano, según AVRA se encuentra en régimen de compraventa. En conversación telefónica comentan que se encuentra en propiedad particular, pero en Servicios Sociales de Puente Genil nos indican que son propiedad de AVRA. Considerándose Juan Rejano como integrante del parque de vivienda protegida, la cantidad total asciende a 540 viviendas protegidas.

En conclusión, el parque de vivienda pública en el municipio de Puente Genil es como sigue:

- **968 viviendas** (más 8 no contabilizadas por haber desaparecido en su mayoría y ser muy antiguas) es el parque total de las viviendas de promoción pública existentes en el municipio.
- **540 viviendas**, parque total de vivienda protegida que es propiedad de la Consejería de Fomento y Vivienda (CFV)
- **11 viviendas** en alquiler deshabitadas (**2,03%** del total de propiedad de CFV)
- **241 viviendas** en alquiler habitadas (**44,63%** del total de propiedad de CFV)
- **198 viviendas** en alquiler habitadas (Barriada Juan Rejano) de las que se sabe que están ocupadas pero no hay más datos. (**36,67%** del total de propiedad de CFV)
- 90 infraviviendas (Barriada Juan Rejano) de las que no hay más datos (16,67% del total de propiedad de CFV). Estas 90 viviendas no se encuentran contabilizadas antes.
- 3 infraviviendas (1 en Bailén y 2 en Quevedo) que ya han sido contabilizadas antes.

El Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil carece de viviendas disponibles en el municipio. En su haber sólo cuenta con Suelo como Patrimonio Municipal, pero carece del elemento vivienda en sí. La gestión de las viviendas se tramita desde el organismo AVRA. La Delegación Municipal de Servicios Sociales solo tramita solicitudes y enlaza solicitante y AVRA.

El estado de conservación de las viviendas, en algunos casos, cae del lado de la infravivienda. En cambio en otros, se puede considerar en un estado tolerable.

5.2.5. Oferta y Mercado de vivienda.



Se realiza un análisis cuantitativo o en su defecto cualitativo sobre la situación y evolución reciente del mercado de la vivienda en el municipio. Para ello se ha recabado la información disponible en organismos públicos y privados (estadísticas oficiales, portales web del sector inmobiliario, etc.), del municipio.

En relación a ello se intenta diagnosticar la problemática de acceso a la vivienda con especial atención al precio de la vivienda, dificultad de acceso al crédito, escasez de oferta, etc. Se entra también en el análisis, como apartado específico, relativo a la vivienda protegida.

La evolución/involución del sector inmobiliario es fiel reflejo del contexto económico del entorno y del sector financiero por su estrecha relación con el primero.

Se aportan datos relativos al mercado inmobiliario en alquiler, estudiando el número de viviendas promedio en oferta durante un tiempo en el sector privado y las disponibles del sector público, a fin de conocer la capacidad para absorber la demanda.

5.2.4.1. Análisis del mercado de viviendas en el municipio. La situación socio-económica actual.

Se aportan datos relativos a la Oferta y Demanda de vivienda libre en el núcleo urbano principal (Fuente: Portales web inmobiliarios)

Precio medio de venta de viviendas clasificado por superficie

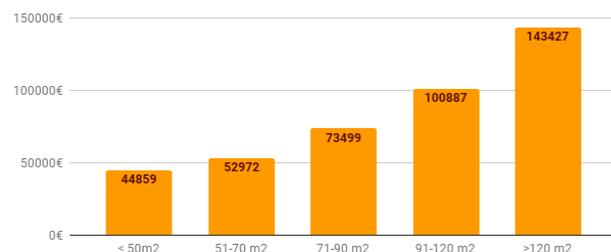


Figura nº 60. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: núcleo

Precio medio del alquiler de viviendas clasificado por superficie

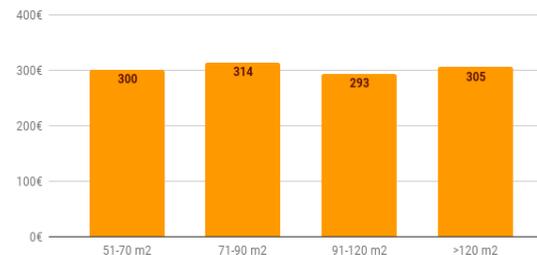


Figura nº 62. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: núcleo

A la vista de los datos aportados se aprecia que el precio medio de mercado es ascendente en función de la superficie de la vivienda. No pasa lo mismo con el precio medio del alquiler, donde la tónica general ronda los 300 euros/vivienda (independientemente de la superficie de la misma).

Precio medio de venta de viviendas clasificado por superficie

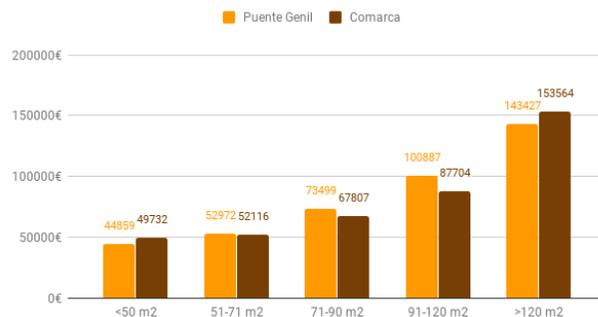


Figura nº 60 bis. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: Núcleo

Precio medio de alquiler de viviendas clasificado por superficie

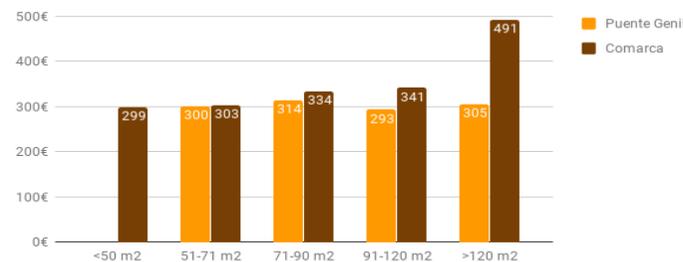


Figura nº 62 bis. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: Núcleo

Los datos sobre precio medio de venta y precio medio de alquiler en comparación con la comarca se aprecia que el unitario de venta se encuentra por encima de la comarca, en cambio para el unitario de alquiler se encuentra por debajo al unitario de la comarca. El unitario de precio de venta es normal que sea más alto en el municipio que en la comarca por tratarse Puente Genil del pueblo

abanderado de la comarca, y por tanto es lógico pensar que el unitario sea más elevado (la oferta de equipamientos en esta localidad es más elevada que en la comarca, y puede ser razón por la cual el precio es mayor). Respecto al alquiler y los unitarios del mismo en Puente Genil respecto a la comarca, los unitarios son inferiores a los de ésta y precisamente esto es debido al existir un mayor número de unidades en el mercado del municipio respecto a los de la comarca, lo que hace descender el unitario (es decir, **el exceso de oferta de alquiler provoca un descenso de la cuota de alquiler**).

Número de viviendas en venta clasificado por el número de habitaciones

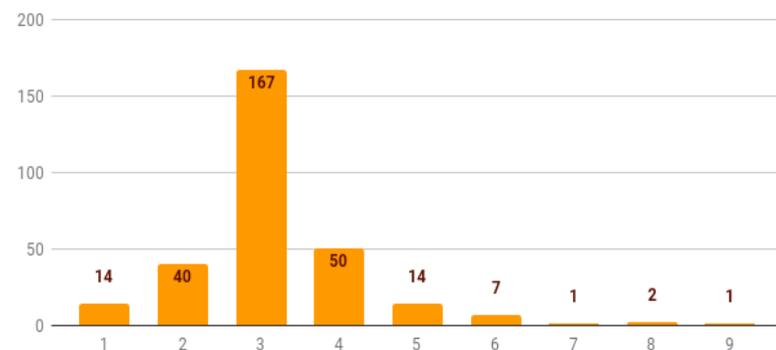


Figura nº 59 bis. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: núcleo

Número de viviendas en alquiler clasificado por el número de habitaciones

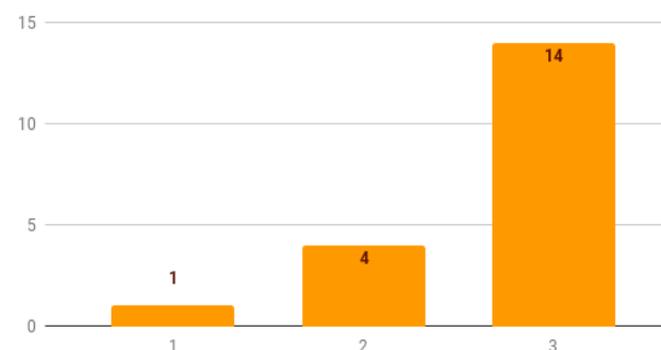


Figura nº 61 bis. Fuente: Portales web inmobiliarios 2017. Ámbito: Núcleo

En cuanto a la oferta de viviendas en el municipio (ámbito: núcleo) llama la atención que en una proporción muy alta son las viviendas de 3 dormitorios las que copan la línea de mercado. En el escenario de viviendas en alquiler, también es sintomático que las viviendas de 3 dormitorios son también las que ocupan más alquileres.

Las dos gráficas (oferta de viviendas en venta y relación de viviendas en alquiler) ponen de manifiesto que la vivienda más habitual en el municipio es la de tres dormitorios. Esta vivienda es la más habitual integrada en edificios plurifamiliares. Las viviendas que cuentan con 4 o más dormitorios suelen ser viviendas unifamiliares, al "estilo tradicional" o bien duplex en las promociones que integran los nuevos crecimientos surgidos con los planes parciales desarrollados.

VENTA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	>9	% s/total VIVIENDAS
N.º VIVIENDAS	14	40	167	50	14	7	1	2	1		56,42%

ALQUILER	1	2	3	4	5	6	7	8	9	>9	% s/total VIVIENDAS
N.º VIVIENDAS	1	4	14								73,68%

Las viviendas de menos de tres dormitorios tienen su interés en el municipio en sitios puntuales donde tales como en el entorno de las arterias principales (Matalana, Don Gonzalo y Aguilar) por poderse ubicar en las mismas unidades de segunda residencia / alojamientos esporádicos o bien despachos profesionales / viviendas de menos miembros en la familia que buscan lugares céntricos.

NÚMERO DE VIVIENDAS EN VENTA
(Fuente: Ministerio de Fomento)

El promedio de viviendas libres en el periodo es del 83,77% y de viviendas protegidas 16,23%

año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
vivienda libre	401	331	224	237	258	171	239	110	142	185	174
vivienda protegida	181	158	127	85	12	46	17	9	6	15	2
Total viviendas	582	489	351	322	270	217	256	119	148	200	176
% libre/total vdas	68,90%	67,69%	63,82%	73,60%	95,56%	78,80%	93,36%	92,44%	95,95%	92,50%	98,86%
% protegida/total vdas	31,10%	32,31%	36,18%	26,40%	4,44%	21,20%	6,64%	7,56%	4,05%	7,50%	1,14%
% periodo 2006/2016	18,59%	15,62%	11,21%	10,29%	8,63%	6,93%	8,18%	3,80%	4,73%	6,39%	5,62%

El promedio de viviendas de segunda mano en el periodo es del 56,29% y de viviendas nuevas 43,71%

año	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
vivienda 2ª mano	274	251	106	92	118	95	80	77	142	171	171
vivienda nueva	308	238	245	230	152	122	176	42	6	29	5
Total viviendas	582	489	351	322	270	217	256	119	148	200	176
% 2ªmano/total vdas	47,08%	51,33%	30,20%	28,57%	43,70%	43,78%	31,25%	64,71%	95,95%	85,50%	97,16%
% nueva/total vdas	52,92%	48,67%	69,80%	71,43%	56,30%	56,22%	68,75%	35,29%	4,05%	14,50%	2,84%
% periodo 2006/2016	18,59%	15,62%	11,21%	10,29%	8,63%	6,93%	8,18%	3,80%	4,73%	6,39%	5,62%

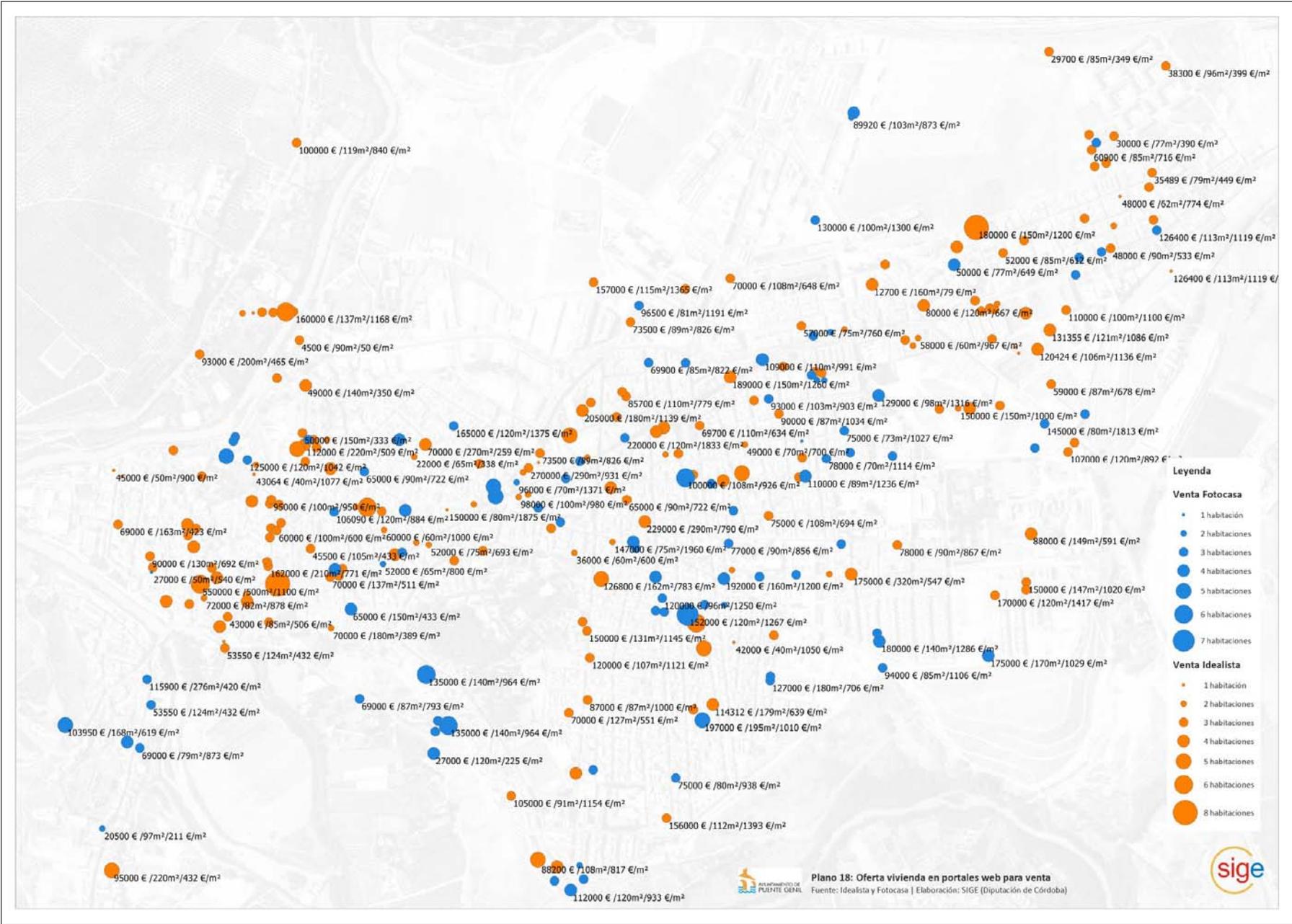
Número viviendas No Principales

Figura nº 35. Fuente: Catastro urbano y Padrón municipal. Año 2016. Ámbito: núcleo.

2429



Se aportan planos de ubicación oferta de viviendas (venta y alquiler) según información facilitada por portales web:





Puede observarse que el fenómeno de la venta de vivienda es más generalizado en el núcleo, mientras que la opción del alquiler se encuentra más focalizado en zonas próximas a calle Don Gonzalo y Susana Benítez/Manuel Reina (actual Matallana).

En los planos aportados se contabilizan un total de 272 elementos residenciales en venta, en el casco urbano, frente a 19 elementos residenciales en alquiler. Los portales web inmobiliarios consultados son dos (lo que en principio puede parecer un dato un tanto sagado), pero son de los más representativos puesto que son de los más visitados tanto por interesados como por tasadores profesionales, y por tanto es representativa para el estudio que nos ocupa el dato que aportan. La proporción que relaciona ventas con alquiler es 14,31. Es decir, las ofertas en alquiler representan un 7% del parque ofertado frente al 93% que representan las ofertas de venta.

Evolución del número de Transacciones Inmobiliarias en el período 2006-2016.

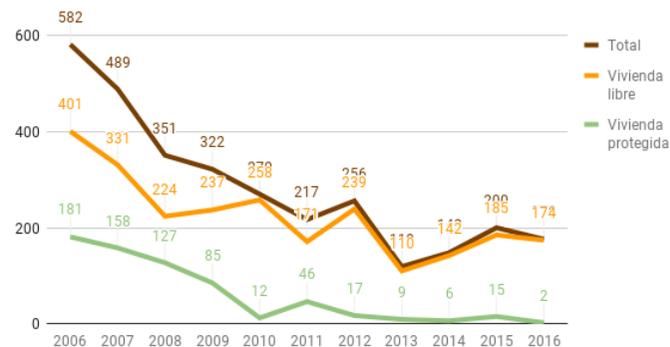


Figura nº 38. Fuente: Ministerio de Fomento. Ámbito: Municipio

Evolución del número de Transacciones Inmobiliarias en el período 2006-2016.

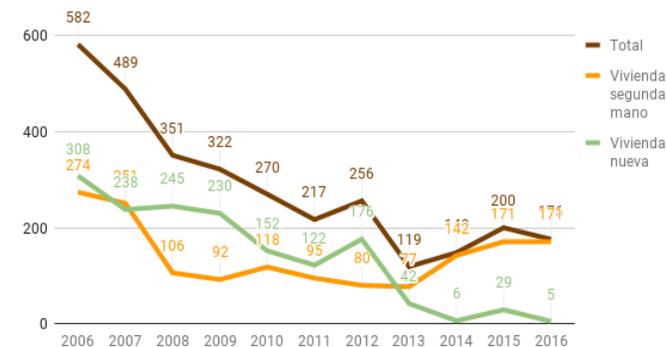


Figura nº 39. Fuente: Ministerio de Fomento. Ámbito: Municipio

En las gráficas 38 y 39 se puede ver la evolución del mercado inmobiliario en el período 2006-2016. Hay que tener presente que la crisis económica y financiera que eclosiona en 2008 hace que se desplomen, con carácter generalizado, los negocios jurídicos relacionados con el ladrillo, por lo que el número de transacciones llega a mínimos inicialmente no pensados.

El desplome en las transacciones tiene la misma curva en líneas generales (en el total de los mismos aquí relacionados), si bien haciendo las distinciones que establece la gráfica se tiene que:

- La vivienda libre presenta unas caídas más abultadas que la vivienda protegida.
- La vivienda libre presenta intervalos de subida y bajada más pronunciados respecto a la vivienda protegida, quizás por los requisitos que han de reunir unos adquirentes y otros.
- En el total de transacciones es la vivienda de segunda mano la que se recupera antes que la vivienda nueva, quizás porque en los años de la crisis las promociones nuevas brillaban por su ausencia y es la vivienda de segunda mano, más económica a la nueva, la que copaba puntos más altos en el mercado inmobiliario.

La vivienda protegida presenta en Puente Genil las siguientes cifras desde el año 1981 hasta el año 2016

- 13736 viviendas en el municipio (100%)
- 3703 viviendas protegidas (26,96% del total)
- 10033 viviendas no protegidas (73,04% del total)

La última promoción entregada de vivienda protegida en Puente Genil, de iniciativa privada, es de 2011, mientras que la última promoción entregada de vivienda protegida, de iniciativa pública, es de 2000 (viviendas de los maestros promovidas por el Excmo. Ayuntamiento de Puente Genil).

	Vp privada	Vp pública	privada/pública
año	viviendas	viviendas	%
1981	79	288	27,43%
1982	106		
1983	117	30	390,00%
1984	118		
1985	97		
1986	87	101	86,14%
1987	62		
1988	97	90	107,78%
1989	112	20	560,00%
1990	54		
1991	196		
1992	202		
1993	159		
1994	92	67	137,31%
1995	66		
1996	115		
1997	39	50	78,00%
1998	42		
1999	80		
2000	169	12	1408,33%
2001	87		
2002	100		
2003	94		
2004	59		
2005	201		
2006	75		
2007	92		
2008	104		
2009	96		
2010	19		
2011	29		
total	3045	658	462,77%
100%	82,23%	17,77%	

Es lógico pensar, que, según las gráficas indicadas, las transacciones inmobiliarias de vivienda protegida nueva terminan siendo muy escasas principalmente porque no se edifican desde el año 2011. Las viviendas nuevas no protegidas de iniciativa privada tampoco se construyen con el ritmo anterior y es por ello que tampoco hay elementos en el mercado (sólo quedan viviendas de segunda mano o bien viviendas que no se vendieron como nuevas pero que ya tienen una edad en su haber).

Evolución de la Renta Neta declarada anual en el período 2005 a 2014

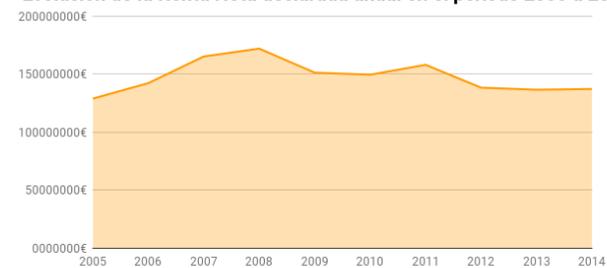
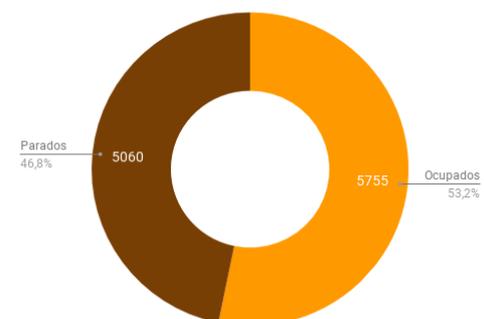


Figura nº 25. Fuente: Agencia Tributaria. Ámbito: Municipio.

Número de hogares según la situación laboral de sus miembros

Figura nº 26. Fuente: INE. Censo 2011



Y dado que la evolución de la renta neta en el tiempo se ha mantenido (según datos de AT 2014) y que el número de hogares según la situación laboral de sus miembros se llega a estabilizar (INE 2011) contando con un 46,80% los hogares con miembros parados y con un 53,20% los hogares con miembros ocupados, se vislumbra un panorama donde en un porcentaje en torno al 50% de la población tiene verdaderas dificultades para el acceso a la vivienda mediante la opción de compra, planteándose otras salidas como son el Alquiler con Opción a Compra y/o el Alquiler.

En conclusión:

- Existe un número significativo de viviendas en venta en el municipio.
- Las ventas de vivienda van encaminadas a colmatar una demanda de vivienda de segunda mano.
- El parque de viviendas que está ocupando las transacciones inmobiliarias es el de vivienda libre (no protección) porque es el único existente disponible en este momento.
- La vivienda nueva presenta una evolución, en ventas, a la baja con unos mínimos próximos a cero.
- Los alquileres con opción a compra pueden ser la solución más inmediata para el acceso a la vivienda a tenor de la situación económica actual en el municipio, donde el número de parados presenta números similares al número de ocupados.
- La proporción de oferta en el municipio, a tenor de las fuentes consultadas, constan como el 90% aproximadamente van encaminadas a la venta y el 10% van encaminadas al alquiler.
- Los elementos que constituyen las ofertas del mercado inmobiliario (venta/alquiler) se pueden encuadrar dentro de las viviendas vacías que existen en el municipio.
- El stock de vivienda disponible en el municipio principalmente está representado por la vivienda vacía.





5.2.4.2. La vivienda nueva en el municipio.

Según la mercantil Tasaciones Inmobiliarias (TINSA) el valor medio de la vivienda terminada (nueva y usada) se encareció respecto a años anteriores. El índice general se encuentra en niveles próximos a los de mediados de 2013, incrementándose desde que tocara fondo en 2015.

Otro aspecto que también señala TINSA es que el precio medio en España es un 37,30% inferior al máximo de 2007 (cuando estalla la burbuja inmobiliaria).

A tenor de lo expresado es lógico pensar que el mercado en el municipio haya pasado por periodos de estancamiento, donde las opciones de venta de una vivienda eran complicadas. Es por ello que entrando en la misma línea el parque de viviendas con la población, y habiéndose analizado antes que la tasa de crecimiento poblacional presenta valores que la hacen desacelerarse, es de esperar que el número de viviendas en stock en el municipio, en principio, ha de ser significativo.

Nos remitimos a la publicación que hace el Ministerio de Fomento en relación a la vivienda en el que se dice lo siguiente en relación a la metodología llevada a cabo:

Por una parte, se han considerado los métodos indirectos basados en la información que proporcionan las fuentes administrativas para estimar el stock de viviendas nuevas sin vender para el total nacional.

Así, se han tenido en cuenta los certificados de fin de obra del Colegio de Arquitectos Técnicos corregidos de autopromociones, cooperativas y comunidad de propietarios, publicados por el Ministerio de Fomento, como estimadores de las viviendas terminadas.

En segundo lugar, como estimador de las ventas de vivienda de nueva construcción se han considerado las compraventas de viviendas de la estadística de transacciones inmobiliarias del Ministerio de Fomento.

Para el cálculo del stock se aplica a los datos la fórmula iterativa que se presenta a continuación:

$$\text{Stock } t = \text{Stock } t-1 + \text{VT } t, t-1 - \text{VTNSC } t, t-1 - \text{VNV } t, t-1$$

Siendo:

Stock t-1 = Stock de viviendas nuevas sin vender en t-1

VT t, t-1 = Número de viviendas terminadas entre t, t-1 (Certificados de fin de obra)

VTNSC t, t-1 = Número de viviendas terminadas entre t, t-1...que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (viviendas promocionadas por personas físicas, en régimen de cooperativas, en comunidades de propietarios, ...)

VNV t, t-1 = Número de viviendas "nuevas" vendidas entre t-1 y t

Así, el cálculo del stock de viviendas nuevas sin vender De acuerdo con esta metodología, se llega a una estimación del stock de viviendas nuevas sin vender a 31 de diciembre de 2016 de 491.693 viviendas, a nivel nacional.

Distribución del stock					
	Stock 2016 vivienda nueva	% stock sobre el total	% stock/parque de viviendas	Stock 2015 vivienda nueva	Stock 2016/Stock 2015
Total Nacional	491693	100,00%	1,92%	513848	-4,31%
Total Andalucía	74763	15,21%	1,69%	79042	-5,41%
Total Córdoba	5316	1,08%	1,32%	5640	-5,74%

Extrapolando los datos provinciales al municipio se llega a la conclusión de que el municipio cuenta, al igual que la provincia, con un stock de vivienda (no excesivo) presumiblemente absorbible por la población en un plazo relativamente corto, puesto que la relación interanual considerada toma valores negativos, la provincia de Córdoba presenta un stockaje inferior a la media, y los datos que se arrojan desde los portales especialistas en información inmobiliaria arrojan datos que hacen vislumbrar que se está incrementando el precio medio (aunque se encuentre en valores medios inferiores al año 2007) por lo que todo apunta a unas perspectivas razonables y equilibradas con la población.

Adoptando el porcentaje aportado para la provincia de Córdoba como relativo al municipio de Puente Genil, y tomando como base el computo total del parque de viviendas existente en Puente Genil para el año 2016 como 13736 se llega a que el stock de vivienda nueva existente en el municipio es de $13736 \times 1,08\% = 148,35 \rightarrow$ **149 viviendas**.

Es comprensible que este número, resultado de aplicar un cálculo estadístico puede encontrarse en el stock de vivienda vacía de la localidad (o incluso parte del mismo formando parte de elementos residenciales de segunda residencia). Lo que se pone de manifiesto es que el crecimiento que se había experimentado en años atrás ha experimentado una ralentización con la cual se ha pasado de una puesta en escena de un mayor número a un número inferior que tras la crisis económica y financiera parece que está remontando otra vez el vuelo.

Se aportan datos a niveles nacionales respecto al movimiento edificatorio residencial:

RELACION DE VISADOS DE DIRECCION DE OBRA NUEVA de los Colegios de Arquitectos Técnicos (INE) según tipo de edificio

	total edificado (viviendas y otros)	total residencial (TR)	Unifamiliar Adosada (uad)	Unifamiliar Aislada (uad)	Plurifamiliar (plu)	otros colectivos (col)	% uad/TR	% uad/TR	% plu/TR	% col/TR
2017	27.502	23.046	4.822	14.589	3.601	34	20,92%	63,30%	15,63%	0,15%
2016	23.977	19.801	4.367	12.773	2.635	26	22,05%	64,51%	13,31%	0,13%
2015	21.223	17.052	2.801	11.852	2.372	27	16,43%	69,51%	13,91%	0,16%
2014	16.573	13.003	1.453	10.097	1.414	39	11,17%	77,65%	10,87%	0,30%
2013	16.676	12.868	1.429	9.882	1.528	29	11,11%	76,80%	11,87%	0,23%
2012	20.758	16.242	2.357	12.158	1.692	35	14,51%	74,86%	10,42%	0,22%
2011	28.623	23.116	3.971	15.943	3.162	40	17,18%	68,97%	13,68%	0,17%
TOTAL 2016/2011	127.830	102.082	16.378	72.705	12.803	196				
% 2016/2011	-16,23%	-14,34%	9,97%	-19,88%	-16,67%	-35,00%				
% 2016/2015	12,98%	16,12%	55,91%	7,77%	11,09%	-3,70%				
% 2015/2014	28,06%	31,14%	92,77%	17,38%	67,75%	-30,77%				
% 2014/2013	-0,62%	1,05%	1,68%	2,18%	-7,46%	34,48%				
% 2013/2012	-19,66%	-20,77%	-39,37%	-18,72%	-9,69%	-17,14%				
% 2012/2011	-27,48%	-29,74%	-40,64%	-23,74%	-46,49%	-12,50%				

RELACION DE VISADOS DE DIRECCION DE OBRA NUEVA de los Colegios de Arquitectos Técnicos (INE) según tipo de promotor

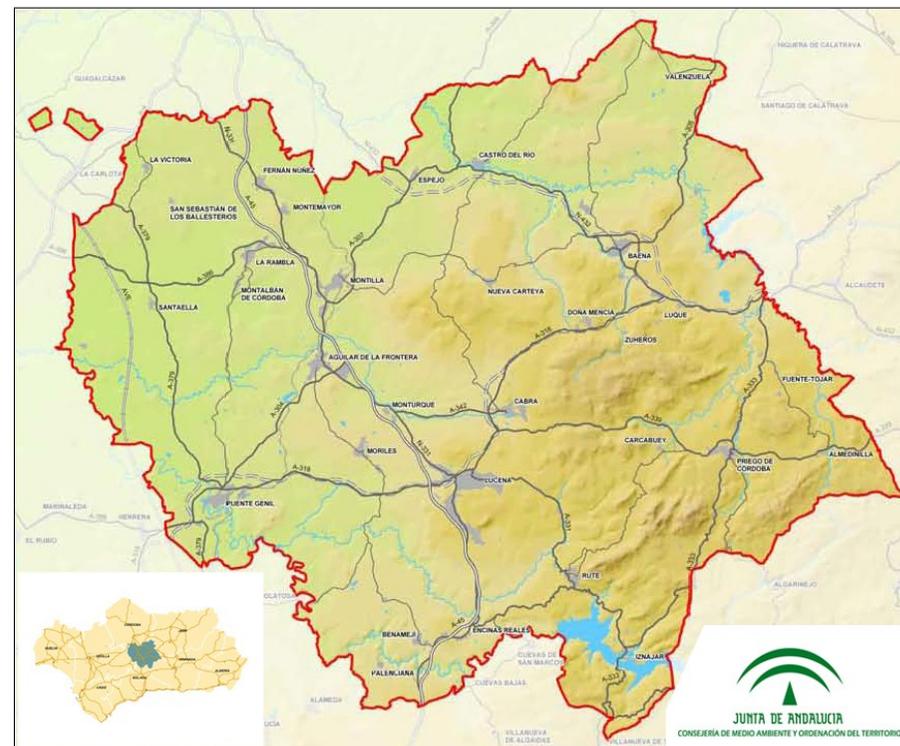
	Total edificado (viviendas y otros)	Total sector privado	Personas Físicas	Sociedades Mercantiles	Cooperativas	Otros	Total sector público (otros y viviendas)	Destinadas A Viviendas	% Sector Privado/ (viviendas y otros)	% personas físicas/ /sociedad mercantil
2017	67.497	65.922	47.289	16.466	464	1.703	1.575	189	97,67%	287,19%
2016	63.222	62.030	45.376	14.689	661	1.304	1.192	155	98,11%	308,91%
2015	59.842	58.277	43.638	12.651	446	1.542	1.565	220	97,38%	344,94%
2014	51.590	50.070	38.275	9.894	306	1.595	1.520	254	97,05%	386,85%
2013	51.253	50.085	38.902	9.346	307	1.530	1.168	229	97,72%	416,24%
2012	56.776	55.712	43.662	9.996	377	1.677	1.064	181	98,13%	436,79%
2011	72.920	70.827	54.005	13.867	587	2.368	2.093	473	97,13%	389,45%
TOTAL 2016/2011	355.603	347.001	263.858	70.443	2.684	10.016	8.602	1.512		
% 2016/2011	-13,30%	-12,42%	-15,98%	5,93%	12,61%	-44,93%	-43,05%	-67,23%		
% 2016/2015	5,65%	6,44%	3,98%	16,11%	48,21%	-15,43%	-23,83%	-29,55%		
% 2015/2014	16,00%	16,39%	14,01%	27,87%	45,75%	-3,32%	2,96%	-13,39%		
% 2014/2013	0,66%	-0,03%	-1,61%	5,86%	-0,33%	4,25%	30,14%	10,92%		
% 2013/2012	-9,73%	-10,10%	-10,90%	-6,50%	-18,57%	-8,77%	9,77%	26,52%		
% 2012/2011	-22,14%	-21,34%	-19,15%	-27,92%	-35,78%	-29,18%	-49,16%	-61,73%		

5.3. Análisis de la incidencia del planeamiento territorial y urbanístico en el sector residencial.

Se analiza la capacidad residencial derivada de la planificación de ordenación del territorio y urbanística y de su incidencia en la satisfacción del derecho a la vivienda, que aúna la derivada de la promoción de nuevas viviendas y la de los alojamientos en suelos dotacionales. Esta capacidad residencial habrá de sumarse, de ser necesaria, a la derivada de la ocupación de las viviendas deshabitadas y de la mejora del parque residencial existente para conocer la capacidad residencial que el Plan articula.

5.3.1. Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSur Córdoba).

El ámbito del **Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba** (POTSur Córdoba) es el que establece el artículo 2 del Decreto 34/2009, incluyéndose los términos municipales completos de Aguilar de la Frontera, Almedinilla, Baena, Benamejí, Cabra, Carcabuey, Castro del Río, Doña Mencía, Encinas Reales, Espejo, Fernán-Núñez, Fuente-Tójar, Iznájar, Lucena, Luque, Montalbán de Córdoba, Montemayor, Montilla, Monturque, Moriles, Nueva Carteya, Palenciana, Priego de Córdoba, **Puente Genil**, La Rambla, Rute, San Sebastián de los Ballesteros, Santaella, Valenzuela, La Victoria y Zuheros; con 3.444 Km2, siendo el mismo un territorio situado en la zona central de Andalucía. Emplazado entre las provincias de Sevilla, Jaén, Granada y Málaga presenta como una de sus principales características su elevada accesibilidad territorial y su conectividad con la mayoría de los centros regionales del sistema andaluz de ciudades.

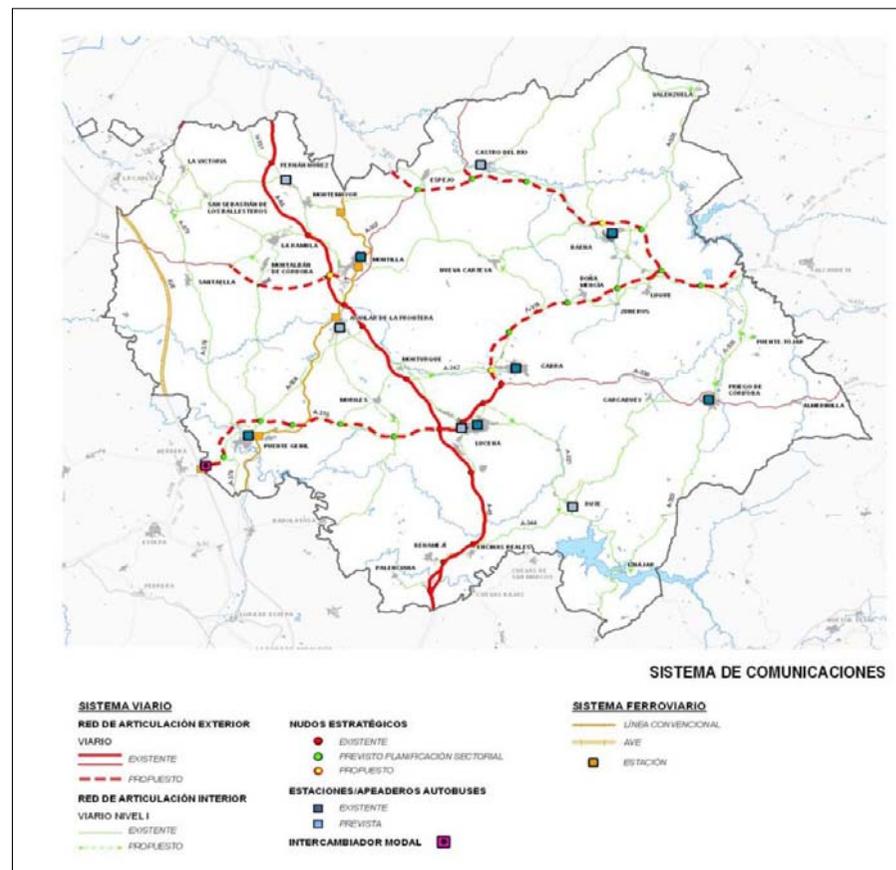


En efecto, la totalidad del territorio se inscribe dentro del pentágono que conforman las ciudades de Córdoba-Estepa-Antequera-Granada-Úbeda, espacio que el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) propone como objeto de actuaciones específicas de desarrollo de las comunicaciones e incentivación de la actividad empresarial, innovación productiva, creación de empleo y difusión del desarrollo tecnológico, con el propósito de contribuir al equilibrio territorial de la región, actualmente basculado hacia las aglomeraciones urbanas y la franja litoral. Asimismo, **este espacio forma parte integrante de un eje territorial, que se ha dado en denominar Eje Diagonal Intermedio**, dispuesto en dirección NE-SO y conformado por un conjunto de ciudades que han desarrollado unos sistemas productivos locales muy dinámicos e innovadores que se distribuyen por la provincia de Jaén y Sur de la provincia de Córdoba y que están produciendo efectos de dinamización en sus áreas vecinas. A su vez, en el ámbito adquiere una mayor importancia el eje Norte-Sur con la construcción de la A-45 que conecta con dicho Eje Intermedio, con la autovía A-92 y con el principal corredor de transportes de Andalucía (N-I), lo que va a reforzar la posición de las ciudades situadas sobre el mismo, a impulsar el desarrollo de sus actividades socioeconómicas y a propiciar la conformación de un verdadero eje de actividades socioeconómicas.

En el caso concreto de Puente Genil se tiene lo siguiente:

La existencia de la **estación de Alta Velocidad Puente Genil-Herrera** supone una mejora significativa de las relaciones directas entre el sistema de ciudades medias de la zona central de Andalucía, integrándolas con las capitales de provincia dentro del sistema principal de relaciones de alta velocidad. Puente Genil se integra en esta red al contar con estación de AVE, junto a Herrera, y también junto a Antequera, Loja y Osuna. Desde la perspectiva territorial, la presencia del doble corredor ferroviario Córdoba-Málaga (línea AVE y servicios regionales de viajeros y tráfico de mercancías en la línea convencional) constituye un potencial clave para la reorganización del sistema comarcal de transportes de viajeros y mercancías, en la contingencia de un previsible incremento de los flujos de movilidad de viajeros para las relaciones en la red de alta velocidad, las relaciones para la cohesión interior del ámbito, y la emergencia de las relaciones metropolitanas con Córdoba, lo que plantea el necesario reforzamiento del ferrocarril en la organización global del sistema de comunicaciones, tanto internas como externas del Sur de Córdoba.

En cuanto al **transporte ferroviario de las mercancías**, el trazado actual del ferrocarril convencional permite mediante el desarrollo de hijuelas, fundamentalmente en Montilla, Aguilar de la Frontera y **Puente Genil**, establecer centros de mercancías en estos núcleos. **El Plan establece, a este respecto, reforzar el papel de Puente Genil, cuyo planeamiento urbanístico en desarrollo permitiría una propuesta en este sentido.** No obstante, el modelo territorial de este Plan no se debilita sino que se reforzaría con iniciativas futuras que pueden desarrollarse en coherencia con el mismo. A estos efectos, el Plan propone se estudie la viabilidad de conexiones ferroviarias a las áreas de oportunidad de Córdoba Sur (Aguilar de la Frontera) y **Área Intermodal de Transporte de Mercancías Campo Real (Puente Genil).**



Y los objetivos generales del POTSur de Córdoba son los siguientes:

a) Asegurar la integración territorial del Sur de la provincia de Córdoba en el sistema de ciudades de Andalucía, desarrollar sus potencialidades territoriales y contribuir a la cohesión territorial y social del ámbito del Plan.

- b) Establecer las zonas que deben quedar preservadas del proceso de urbanización por sus valores o potencialidades ambientales, paisajísticas y culturales, o por estar sometidas a riesgos naturales o tecnológicos.
- c) Identificar, en su caso, zonas de oportunidad para el desarrollo de usos y actividades productivas y turísticas especializadas y para la ubicación de viviendas de protección pública, de interés supramunicipal.
- d) Reforzar la articulación externa e interna del ámbito territorial del Sur de la provincia de Córdoba y la intermodalidad de los servicios de transporte, potenciando en especial el transporte público.
- e) Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de las viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el conjunto del ámbito territorial del Plan e identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas de alcance e incidencia supramunicipal.
- f) Establecer una red de espacios libres de uso público integrada con las zonas urbanas, agrícolas y naturales y con el sistema de articulación territorial del ámbito.
- g) Atender y ordenar las nuevas necesidades de infraestructuras energéticas e hidráulicas para el abastecimiento, saneamiento y tratamiento de residuos, y establecer los criterios para su dotación en los nuevos desarrollos urbanos.

Es por ello, y a tenor del expositivo de motivos propuesto por el POTSur de Córdoba que se plantee el aprovechamiento de las sinergias que se derivan de la localización regional, potencial de los núcleos y accesibilidad territorial, todo para promover una política de dotación de suelos productivos de alcance no ya supralocal sino supracomarcal. Así, en el desarrollo y ordenación del Potencial Productivo se pueden establecer los siguientes apartados:

- Áreas de Oportunidades Industriales, Logísticas y de Servicios:

A estos efectos, el entorno de los nuevos ejes viarios de alta capacidad y del ferrocarril de alta velocidad son las localizaciones más idóneas para la ubicación de estos suelos productivos. El análisis de algunas iniciativas municipales ya existentes, la consideración de su distribución equilibrada en el ámbito y la toma en consideración del entorno territorial más amplio en el que éste se inscribe (proximidad de la aglomeración urbana de Córdoba y de los ejes viarios de la A-4 y la autovía del 92, previsiones en desarrollo en la comarca de Antequera, potenciación de la zona occidental del ámbito y relaciones con Alcalá la Real y con Loja han sido determinantes de la propuesta.

De acuerdo con ello se definen ocho áreas de oportunidad, destinadas a usos productivos industriales y logísticos, comerciales y de servicios de interés supramunicipal. Estas son las siguientes:

a) Áreas de oportunidad de carácter industrial y logístico:

- Córdoba Sur (Aguilar de la Frontera).
- Corredor Productivo (Baena-Luque).
- Fernán Núñez.
- La Rambla.
- Lucena.
- El Campillo (Priego de Córdoba).
- **Área Intermodal de Transporte de Mercancías Campo Real (Puente Genil).**

b) Área de oportunidad para actividades comerciales y de servicios: Estación AVE (Puente Genil).

- Ordenación Territorial del Turismo.

Puente Genil cuenta con un patrimonio arqueológico, focalizado en la **Villa Romana de Fuente Álamo**, incluida en la Red de Espacios Culturales de Andalucía, junto a la Villa Romana de Almedinilla y el conjunto arqueológico de Torreparedones en Baena-Castro del Río. y dada su significación y potencialidades de uso público y recreativo, son considerados por este Plan como parte integrante del Sistema supramunicipal de Espacios Libres en la tipología de Parques asociados a recursos culturales. Adicionalmente a estas tres, el Plan define un conjunto de instalaciones recreativoturísticas, bien distribuidas territorialmente, destinadas tanto a potenciar actividades recreativas y deportivas, como a desarrollar actividades culturales. Todas estas instalaciones están ligadas al medio natural, rural o cultural donde se asientan, teniendo carácter arqueológico, histórico, naturalístico y deportivo-recreativo, aunque también se vinculan a las actividades económicas características del ámbito.

- Actuaciones en el Espacio Agrario.

En este sentido **Puente Genil** también participa al formar parte de la zona regable de influencia **Genil-Cabra**. Se plantea a estos efectos todo un conjunto de determinaciones para la más adecuada integración de las actuaciones edificatorias e instalaciones agrarias en el paisaje, y que van desde el modo en que éstas deben insertarse físicamente hasta el uso de las gamas cromáticas más apropiados, haciéndose un especial hincapié en las instalaciones en ladera, dado los efectos multiplicadores tanto paisajísticos como ambientales que originan.

En conclusión, Puente Genil se presenta como referente en el POTSur ocupando Área de Oportunidad. A continuación se incorporan los datos extraídos de dicho plan para que consten en este documento.

1. Las áreas de oportunidad propuestas en este Plan y que se indican en su correspondiente plano de Ordenación de Usos y Protección de Recursos tienen por finalidad contribuir a la requalificación y desarrollo territorial y mejorar la organización y estructura interna del ámbito, garantizando la dedicación de estos suelos a usos de interés supramunicipal. (N)

2. Se determinan las siguientes áreas de oportunidad en función de las actividades a las que se destinan (N):

a) Áreas de oportunidad de carácter industrial y logístico:

- Área de oportunidad Córdoba Sur (Aguilar de la Frontera).
- Área de oportunidad Corredor Productivo (Baena y Luque).
- Área de oportunidad de Fernán Núñez.

- Área de oportunidad de La Rambla.
- Área de oportunidad de Lucena.
- Área de oportunidad El Campillo (Priego de Córdoba).
- **Área de oportunidad Área Intermodal de Transporte de Mercancías de Campo Real (Puente Genil).**

b) Área de oportunidad para actividades comerciales y de servicios: Estación AVE (Puente Genil).

3. Las áreas de oportunidad cuyos suelos no estén aún clasificados como urbanizables ordenados, se integrarán en el sistema de asentamientos una vez se produzca su incorporación al proceso urbanístico. (D)

4. La localización propuesta para las áreas de oportunidad tienen carácter vinculante, debiendo los instrumentos de planeamiento general delimitar con precisión el suelo afectado a cada área, y proceder a su ordenación con los condicionantes establecidos en el Artículo 48 y en el anexo 1 de esta Normativa. (D)

5. La clasificación como urbanizable de los suelos incluidos en las áreas de oportunidad no computará a los efectos de las determinaciones sobre la dimensión de los crecimientos urbanos en el planeamiento general establecidas en la Norma 45.4. a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. (N)

Es importante tener presente que el artículo 51 Caducidad de las áreas de oportunidad. (N), que literalmente dice:

El órgano responsable del desarrollo y seguimiento del Plan, justificadamente y en función del interés general, valorará la conveniencia de suprimir las Áreas de oportunidad que no hayan sido clasificadas por el planeamiento general en los 5 años siguientes desde la aprobación del Plan de Ordenación del Territorio, proponiendo a tal efecto la modificación del mismo.

Fichas de Áreas de Oportunidad. Específicamente, las que afectan al municipio de Puente Genil son dos, a continuación se aportan.

Ficha de Área de Oportunidad. AREA INTERMODAL DE TRANSPORTE DE MERCANCIAS DE CAMPO REAL.



Nombre: Área Intermodal de Transporte de Mercancías de Campo Real
Superficie: máximo 280 ha
Municipio: Puente Genil

Justificación

La interconexión de la línea de ferrocarril convencional con la autovía del Olivar, en las proximidades del núcleo urbano de Puente Genil, hace factible la configuración de un área de oportunidad para actividades productivas industriales y logísticas y como centro de ruptura de carga vinculado al transporte de mercancías por ferrocarril.

Criterios de actuación

- El área de oportunidad se destinará a usos industriales, logísticos y comerciales. La misma incluirá un centro intermodal de mercancías vinculado al ferrocarril. No se admitirán los usos residenciales ni las grandes superficies minoristas.
- El acceso al área de oportunidad no afectará a la funcionalidad del viario CO-6223, debiéndose efectuar una vía de servicio en la zona de borde del área de oportunidad colindante a dicho viario. La remodelación, en su caso, de este viario y su conexión con la A-318 y/o la autovía del Olivar para garantizar su funcionalidad se ejecutará con cargo al desarrollo del área de oportunidad.
- El área de oportunidad se articulará a los suelos industriales situados al oeste de la misma mediante viario con sección suficiente para propiciar en el futuro que el mismo se constituya como colector principal de tráfico de este conjunto de suelos productivos.

Ficha de Área de Oportunidad. ESTACION AVE PUENTE GENIL



Nombre: Estación AVE
Superficie: 50 ha
Municipio: Puente Genil

Justificación

La estación de ferrocarril de alta velocidad de Puente Genil-Herrera y su conexión al nuevo eje viario de la autovía del Olivar supone una excelente localización para el emplazamiento de un área de oportunidad. La propuesta del Plan es unir la estación y el intercambiador de transportes a ella vinculado a un complejo de actividades comerciales y de servicios personales y de ocio, a fin de configurar un polo de actividades terciarias. La localización del área en un punto de confluencia de flujos turísticos y de servicios provenientes de las aglomeraciones urbanas de Málaga-Costa del Sol, Córdoba, Granada y Sevilla y relativamente próxima a un conjunto de áreas de oportunidad de carácter productivo así como a un núcleo exterior al ámbito de importante presencia del sector industrial, como Estepa, permite considerar esta localización como un punto estratégico de carácter regional.

Criterios de actuación

- El área de oportunidad estará destinada a la localización de dotaciones de equipamiento público, usos comerciales, de servicio y ocio.
- No estará permitido el uso industrial, logístico y residencial.
- En el área de oportunidad se establecerá un intercambiador modal de transporte
- El acceso viario se efectuará a través de la conexión existente de la estación al enlace en la A-318, debiéndose mantener su funcionalidad.
- Cualquier actuación para garantizar la funcionalidad del acceso y del enlace con la A-318 se ejecutará con cargo al desarrollo del área de oportunidad.



5.3.2. El Plan de Ordenación Urbana de Puente Genil. Adaptación Parcial a la LOUA.

En el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil, cuya aprobación definitiva se produjo por Resolución de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de fecha 19 de julio de 1991 (BOJA 21/08/1991), la legislación urbanística vigente en el proceso de su redacción era el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de Abril y Real Decreto-ley 16/1981 de 16 de Octubre de adaptación de Planes Generales de Ordenación Urbana.

Por tanto, el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil se encuentra PARCIALMENTE adaptado a la LOUA (Disposición Transitoria Segunda). La Adaptación Parcial es aquella que alcanza, al menos, al conjunto de las determinaciones que configura la ordenación estructural según el art. 10.1 de la LOUA.

Así, dispone el Decreto 11/2008, que la Adaptación Parcial del instrumento de planeamiento vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la LOUA respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística. Por tanto, una de las cuestiones que aborda en su contenido la Adaptación Parcial es:

2. En cada área o sector con uso residencial, las reservas de terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en el sentido establecido en el art. 10.1.A)b) de la LOUA. La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pomenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pomenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial.

5.3.2.1. Localización del Suelo de Uso Residencial.

Los datos globales de las Unidades de Actuación que han pasado a ser **Suelo Urbano Consolidado** son los siguientes:

Nombre del solar, sector o ARI:	UA-11	UA-12A	UA-14A	UA-18
Clasificación y categoría de suelo:	SUC	SUC	SUC	SUC
Ámbito:	Calle Murcia	Pza. Ricardo Molina	Montalbán La Rambla	Cuesta del Molino
Superficie suelo del ámbito:	18800	13761	23320	12422
Superficie techo del ámbito:	15000	11697	16800	18012
Nº total de viviendas previstas:	120	99	123	144
Nº viviendas protegidas previstas en el ámbito:	0	0	0	0
edificabilidad				
metros techo				
m2 por vivienda	125	118	137	125

Los datos globales de los Planes Parciales residenciales que han pasado a ser **Suelo Urbano Consolidado** son los siguientes:

Nombre del solar, sector o ARI:	PP-R1	PP-R2	PP-R3	PP-SL
Clasificación y categoría de suelo:	SUC	SUC	SUC	SUC
Ámbito:	R1	R2	R3	San Luis
Superficie suelo del ámbito:	71304	111100	41280	362543
Superficie techo del ámbito:	44864	94435	35088	81572
Nº total de viviendas prevista:	327	833	310	362
Nº viviendas protegidas previstas en el ámbito:	0	0	0	0
edificabilidad	0,6292	0,85	0,85	0,225
metros techo	44864	94435	35088	81572
m2 por vivienda	137	113	113	225

Los datos globales de las Unidades de Actuación provenientes del Plan General y sus innovaciones que ya han iniciado la tramitación de su instrumento de ordenación detallada, y para las que esta Adaptación Parcial asume condiciones y determinaciones establecidas por el planeamiento vigente, y los datos globales de las Unidades de Actuación provenientes del Plan General y sus innovaciones que ya han iniciado su actividad de ejecución que han pasado a ser **Suelo Urbano No Consolidado de Carácter Transitorio** son los siguientes:

Nombre del solar, sector o ARI:	ARIT-1 UA-1	ARIT-2 UA-7	ARIT-3 UA-9	ARIT-4 UA-11	ARIT-5 UA-11	ARIT-6 UA-14B1	ARIT-7 UA-14B2	ARIT-8 UA-15	ARIT-9 UA-16 (UE-A)	ARIT-10 UA-19	ARIT-11 PERI-3	ARIT-12 PERI-6
Clasificación y categoría de suelo:	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC
Ámbito:	Calzada Cuesta Vitas	Écija Desamparados	Juan XXIII	Calle Murcia Fase 3	Calle Murcia Prolongación	Montalbán La Rambla	Montalbán La Rambla	Menéndez Pelayo Fuensanta	El Palomar	Écija	Miragenil	El Carmen
Superficie suelo del ámbito:	5920	38746	7003	6673	7175	30285	2144	25380	15044	15838	83153	69536
Superficie techo del ámbito:	6075	34375	6245	5338	6100	29716	2104	25000	7975,7	17825	58207	61996
Nº total de viviendas prevista:	45	275	55	43	55	260	19	200	60	155	457	521
Nº viviendas protegidas previstas en el ámbito:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	137	0
edificabilidad	1,03			0,8	0,85	0,98						
metros techo				5338								
m2 por vivienda	135	125	114	124	111	114	111	125	133	115	127	119

La superficie total de las **Áreas de Reforma Interior de carácter transitorio**, con ordenación detallada asciende a 306.897 m2. Dentro de esta categoría de Áreas de Reforma Interior se proponen un total de **2.145 nuevas viviendas**.

Al tratarse de un ámbito con ordenación pormenorizada ya establecida por el Plan General de Ordenación de Puente Genil, en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, se respeta la misma por no ser exigible para esta actuación la reserva de vivienda protegida. Los criterios y objetivos de ordenación y las determinaciones urbanísticas de este ámbito de Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, son los establecidos por el Planeamiento vigente.

Así mismo, existe una diversidad de intervenciones que pueden calificarse de actuaciones integradas de reforma interior: cuando la urbanización existente, pese a que puede llegar a contar con todos los elementos infraestructurales, precise renovarse (operaciones de sustitución generalizada de las edificaciones y usos existentes para creación nuevos espacios urbanos), mejorarse (operaciones que alternan la sustitución de parte de los tejidos con conservación del resto de las edificaciones) o rehabilitarse mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones. Por tanto, no basta la simple obsolescencia sino que además su renovación, mejora o rehabilitación se realice mediante actuaciones integradas de reforma interior.

De esta manera, las Áreas de Reforma Interior de la Adaptación Parcial del Plan General de Puente Genil, quedan agrupadas en dos tipologías:

- En primer lugar, aquellas actuaciones de renovación y sustitución integradas en tejidos urbanos existentes, que presentan signos de obsolescencia, cuya finalidad básica es revitalizar la zona, incorporando usos urbanos más atractivos y mejorando las dotaciones públicas del entorno.
- En segundo lugar, estarían las intervenciones en zonas semiconsolidadas por la edificación, tanto en tejidos urbanos existentes, como en posición periférica, para las que el Plan General propone la compleción de los mismos, con el objeto de reconfigurar los nuevos bordes de la ciudad en el supuesto de que se localicen limítrofes al Suelo Urbano Consolidado o bien el establecimiento de una ordenación básica capaz de asegurar su integración urbana.

Y a su vez, dentro de las actuaciones identificadas en este Documento de Adaptación Parcial, diferencia aquellos ámbitos con ordenación pormenorizada ya establecida por el Plan General vigente, de aquellos ámbitos cuya ordenación se remite a planeamiento de desarrollo. La finalidad de esta diferenciación tiene su lógica en virtud de lo establecido por el Decreto 11/2008 de 22 de Enero, de donde se deduce que quedan eximidas todas aquellas "áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del Documento de Adaptación Parcial". Es decir, todos aquellos ámbitos de unidades de actuación no desarrolladas pero que, sin embargo, poseen ordenación pormenorizada establecida por el Plan General, en el presente Documento de Adaptación Parcial, están eximidos de la obligación de destinar el 30% de la edificabilidad residencial a vivienda protegida que establece la LOUA y por tanto las determinaciones urbanísticas de cada uno de ellos serán las ya establecidas en las Fichas Urbanísticas de la Normativa del Plan General Vigente.

De esta manera, las Áreas de Reforma Interior de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Puente Genil (pendientes de iniciar la actividad de ejecución y con ordenación pormenorizada establecida) son:

Nombre del solar, sector o ARI:	ARI-1 UA-2	ARI-2 UA-3	ARI-3 UA-4	ARI-4 UA-5	ARI-5 UA-6	ARI-6 UA-8	ARI-7 UA-10	ARI-8 UA-12B	ARI-9 UA-17	ARI-10 UA-20	ARI-11 PERI-2	ARI-13 PERI-5
Clasificación y categoría de suelo:	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC	SUNC
Ámbito:	Calle La Huerta	Calle Juez Lorenzo Carmona	Calle Posadas	Calle Sol	Calle Rosario	Santa Filomena	Juan Rejano	Pza. Ricardo Molina	Cortes Españolas	Puerto Alegre	Cerro Los Poetas	Cerro Cuencas Rinconcillo
Superficie suelo del ámbito:	2285	3190	3120	5720	6835	4450	47810	7789	3999	5192	16440	20800
Superficie techo del ámbito:	2295	3375	3375	5000	6250	3250	36250	6621	3000	3375	s/PE	s/PE
Nº total de viviendas prevista:	17	25	25	40	50	26	290	56	24	25	s/PE	s/PE
Nº viviendas protegidas previstas en el ámbito:	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	30%	30%
edificabilidad												
metros techo												
m2 por vivienda	135	135	135	125	125	125	125	118	125	135		

La superficie total de las **Áreas de Reforma Interior de carácter transitorio**, con ordenación detallada pendientes de ejecución (suelo urbano no consolidado) asciende a 90.390 m². Dentro de esta categoría de Áreas de Reforma Interior se proponen un total de **578 nuevas viviendas**.

Y con ordenación diferida:

ARI-11: PERI-2. Cerro de Los Poetas
ARI-12: PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
ARI-13: PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo

Donde las Áreas de Reforma Interior, con ordenación diferida (suelo urbano no consolidado) asciende a **42.011 m²**. Los índices de edificabilidad de las Áreas de Reforma Interior no superan en ningún caso el límite de 1,3 metros cuadrados de techo por metro cuadrado de suelo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA. De igual modo, se cumplimenta en todas las Áreas de Reforma Interior con uso dominante residencial, la exigencia del art.17.5 de la LOUA de que su densidad, en ningún caso sea superior a 100 viviendas por hectárea. En cualquier caso se cumple la exigencia del párrafo segundo de este precepto, y siempre se propone un incremento de las reservas para dotaciones y la previsión de nuevas infraestructuras o la mejora de las existentes.

El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del documento de Adaptación Parcial del Plan General de Puente Genil, según lo establecido por la LOUA, en su artículo 47, está constituido por las siguientes categorías:

1. Suelo Urbanizable Ordenado, que sería el que cuenta con ordenación pormenorizada, ya establecida, como consecuencia de la aprobación definitiva del Plan Parcial
2. Suelo Urbanizable Sectorizado, que sería el suelo urbanizable que no cuenta con aprobación definitiva del Plan Parcial

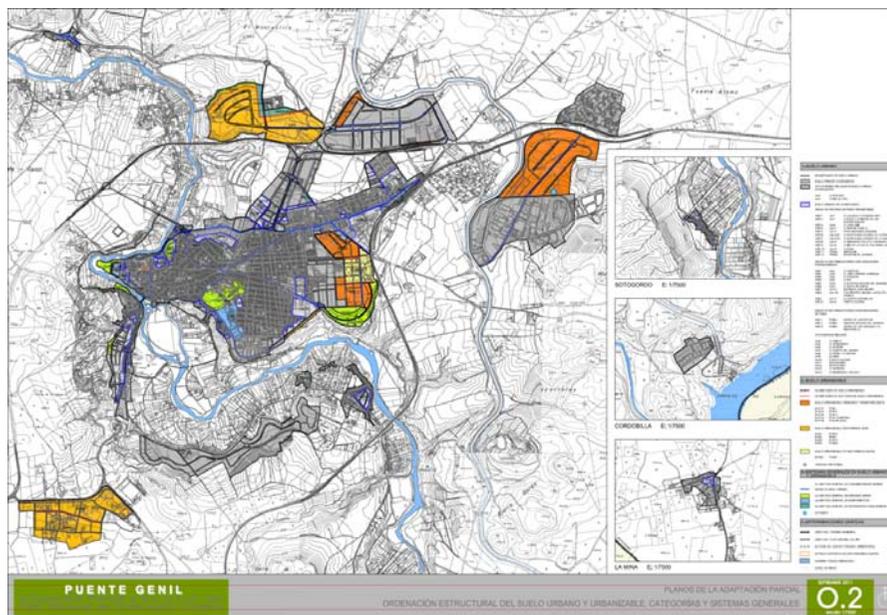
No obstante, tanto por lo dispuesto en el art. 10.1.A)b) de la LOUA, como por el artículo 3 del Decreto 11/2008, se establece la obligatoriedad de reserva mínima del 30% de la edificabilidad residencial de los sectores de suelo urbanizable con destino a vivienda protegida.

En consecuencia, esta Adaptación diferencia a los efectos de la aplicación del régimen jurídico específico, las siguientes categorías y subcategorías del suelo urbanizable, en función del nivel de desarrollo y tramitación del correspondiente Plan Parcial:

- Suelo Urbanizable Ordenado: está compuesto por el suelo clasificado como urbanizable que cuente con ordenación detallada, es decir, aquellos sectores cuyo Plan Parcial se encuentran aprobado definitivamente. El Suelo Urbanizable con esta categoría de Ordenado cuenta con una superficie de 458.300 m².

Dentro de esta categoría el presente Documento de Adaptación identifica dos subcategorías:

- Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio (SUOT): está compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida por instrumento de desarrollo y continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.
- Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución (SUOT): está compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y en el momento de la redacción de la presente Adaptación, han iniciado su actividad de ejecución.



Nombre del solar, sector o ARI:	SUOT-2 PP-R5	SUOT-3 PP-R4 (en ejecución)
Clasificación y categoría de suelo:	SUOT	SUOT
Ámbito:	PP-R5	PP-R4
Superficie suelo del ámbito:	57152	48160
Superficie techo del ámbito:	43477	36120
Nº total de viviendas previstas:	379	315
Nº viviendas protegidas previstas en el ámbito:	118	0
edificabilidad		
metros techo		
m2 por vivienda	115	115

- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS): estaría compuesto por aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento de Adaptación Parcial no han iniciado su tramitación, o bien, cuente con acuerdo de Aprobación Inicial después del 20 de Enero de 2007 El Suelo Urbanizable con esta categoría de Sectorizado cuenta con una superficie de 135.520 m2 para uso residencial.

Nombre del solar, sector o ARI:	SUS-1 PP-R6
Clasificación y categoría de suelo:	SUS
Ámbito:	
Superficie suelo del ámbito:	135520
Superficie techo del ámbito:	17870
Nº total de viviendas previstas:	116
Nº viviendas protegidas previstas en el ámbito:	39
edificabilidad	
metros techo	
m2 por vivienda	154

5.3.2.2. Las medidas relativas a la calificación urbanística de vivienda protegida.

Dispone el artículo 3.1 de la LOUA que son fines de la actividad urbanística, entre otros, el garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo.

El planeamiento urbanístico municipal, por tanto, tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe ser capaz de satisfacer este objetivo mediante propuestas que, de un lado, proporcionen un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda. De otro lado, que propicien una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda. Y por último, para asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.

Dispone el artículo 9.C de la LOUA, que los planes deben de atender a las demandas de vivienda social y otros usos de interés público de acuerdo con las características del municipio y las necesidades de la población. Para ello, todos los Planes Generales, sin distinción, tienen que establecer como una determinación perteneciente a la ordenación estructural, las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General o los planes sectoriales de aplicación (artículo 10.1.A.b).

Con la reforma de la LOUA se establece de forma expresa una reserva mínima para los planes generales de todos los municipios, que se cifra en el 30% de la edificabilidad residencial que se prevea en todas las áreas o sectores del Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable.

Además, y conforme a las exigencias del artículo 10.1.B de la LOUA, se identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural del Plan General las siguientes decisiones planificadoras:

- La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida, que se configura como una subespecie del uso pormenorizado de vivienda.
- La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con uso residencial.

Por tanto, la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Puente Genil, debe contemplar como uno de sus objetivos fundamentales la incorporación de las disposiciones necesarias para garantizar el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida. Los criterios a seguir para la incorporación de la vivienda protegida a los distintos ámbitos de actuación propuestos por el Plan General, quedan explicitados en el artículo 3, apartado 2 b) del Decreto 11/2008 de 22 de Enero. En el citado artículo se establece que entre las determinaciones que el presente Documento de Adaptación Parcial debe recoger se encuentran "las disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y densidad necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre."

Del cumplimiento de esta determinación, y tal y como se recoge en el mismo apartado citado del Decreto 11/2008, quedan eximidas "los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre", y "aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del Documento de Adaptación Parcial".

5.3.2.3. Criterios de Localización de la Calificación de Vivienda Protegida.

En los casos en los que un Plan General establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, y en concordancia con lo dispuesto en la Ley 13/2005(o norma que lo sustituya), que define el concepto de viviendas de protección pública a los efectos de la LOUA, únicamente podrá destinarse a:

- **Viviendas de Protección Oficial** conforme a la normativa vigente en cada momento.
- **Viviendas de Protección Pública**, entendiéndose por tal, las que cumpliendo las condiciones de uso, destino, precio de venta o alquiler, diseño y calidad que se establezcan por la normativa autonómica, sean calificadas como tales por la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. Del mismo modo, excepcionalmente, se podrán considerar viviendas de protección pública a estos efectos, aquellas que cumpliendo las condiciones de uso, destino, calidad y precio de venta o alquiler que se establezcan en la normativa autonómica, puedan ser declaradas como tales por la citada Consejería, a propuesta del Ayuntamiento.

El presente documento de Adaptación Parcial no ha considerado conveniente establecer con precisión la localización de las viviendas con la calificación urbanística de protegidas en el interior del Sector. No se estima adecuado que a nivel de planeamiento general se adopte esta decisión, por cuanto en ocasiones la adecuada distribución interior requerirá en algunos casos hasta la elaboración de un estudio previo al proyecto técnico de edificación. Por ello, el documento de Adaptación Parcial toma la decisión de que esta localización precisa y definitiva de la calificación de vivienda protegida se realice a través de los instrumentos de desarrollo de la planificación, debiendo ser considerada como una determinación que no integra la ordenación estructural. Así, la ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada Sector será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento de desarrollo, en nuestro caso el Plan Parcial.

En cualquier caso, se garantiza que el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por la Adaptación Parcial en cada una de las fichas de los Sectores con usos residenciales tiene el carácter de mínimo.

5.3.2.4. Alojamientos en Suelos Dotacionales públicos.

En el Plan se contemplan unos suelos dotacionales que, llegado el momento, son susceptibles de integrarse en el parque de suelo destinado a alojamiento de titularidad pública. Estos elementos residenciales podrán ir encaminados hacia segmentos poblacionales de tercera edad, movilidad reducida y aquellos que presentan ciertas dificultades para el acceso a la vivienda cuales son los antes identificados en cada uno de los siguientes cuatros:

- Sin techo
- Sin vivienda
- Vivienda insegura: inseguridad jurídica, económica y/o maltrato.
- Vivienda inadecuada: alojamiento no convencional, infravivienda, situación grave de hacinamiento y vivienda no adaptada.

5.3.3. El Nuevo Plan de Ordenación Urbana de Puente Genil, revisión del PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbana se encuentra en proceso de revisión, pero dicho documento no cuenta con Aprobación Definitiva. En dicho documento, en apartado de Necesidad y Oportunidad de la Revisión del PGOU de Puente Genil, se expresa la idoneidad de la revisión del documento y entre los elementos que motivaron la misma se encuentran (lista no exhaustiva):

- La alteración del modelo planteado por el considerable volumen de las modificaciones puntuales realizadas.
- El escaso aporte de sistemas generales apoyándose el crecimiento en las redes de ámbito supramunicipal.
- Escasez de servicios urbanos.
- Crecimiento descontrolado en suelo no urbanizable.



- Agotamiento en el modelo de ordenación. Es evidente que los plazos pautados no se han cubierto y las expectativas no se han visto materializadas

Por todo ello es necesaria una parada en el camino y replantear algunos elementos. Y como elemento, quizá, que ejerce como punto de inflexión: la autovía del olivar y la estación AVE Puente Genil-Herrera.

5.3.3.1. Localización del Suelo de Uso Residencial.

En el documento de revisión se propone lo siguiente:

Superficie total de suelo urbano:	5.812.199 m2
1. Suelo Urbano Consolidado:	4.278.542 m2
2. Suelo Urbano No Consolidado:	1.533.657 m2
<ul style="list-style-type: none"> • Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada: • Áreas de Reforma Interior con ordenación diferida: • Áreas de incremento de aprovechamiento: • Áreas de Reforma Interior de carácter transitorio (ARIT): • Sectores: • Actuaciones urbanizadoras no integradas (no consolidado): 	268.796 m2 625.812 m2 51.738 m2 253.643 m2 319.721 m2 13.947 m2

Igualmente propone también actuaciones en **Suelo Urbanizable**:

1. Suelo Urbanizable Sectorizado:	640.407 m2 (con núm. máximo de viviendas 2372 siendo como mínimo 1034 vpo).
2. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:	57.162 m2 (con núm. máximo de viviendas 379 siendo como mínimo 118 vpo)

Se marca, preceptivamente, que al menos un 30% de las viviendas resultantes, serán destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección.

5.3.3.2. Las medidas relativas a la calificación urbanística de vivienda protegida.

En el apartado 9.1 de la memoria de ordenación ya se proponía la elaboración de un **Plan Municipal de la Vivienda** en la primera anualidad de entrada en vigor del mismo, ajustado a las previsiones de éste y al Plan Andaluz de Vivienda, con unos objetivos específicos entre los que se encontraban:

- El acceso a una vivienda digna y de calidad, en función de las necesidades familiares, sociales y económicas.
- Promover el acceso a la vivienda mediante la fórmula del alquiler.
- Detección de vivienda vacía.
- Reducir la infravivienda y exclusión social.
- Dotar de accesibilidad el parque residencial.
- Renovación y mejora del parque de viviendas mediante la rehabilitación.
- Coordinar entre administraciones las intervenciones en los elementos residenciales.

Así, el documento de Revisión del PGOU, atendiendo a las necesidades de vivienda protegida, establece las siguientes medidas:

En primer lugar, y conforme a las exigencias del artículo 10 de la LOUA, el plan general identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural a las siguientes decisiones planificadoras:

- La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
- La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

En segundo lugar, atribuye a los distintos ámbitos (áreas de reforma interior e incluso ámbitos de transferencias con motivaciones de renovación urbana) del suelo urbano no consolidado en los que se va a implantar nuevos usos residenciales, una calificación de vivienda protegida salvo en aquellos casos en los que contando con una densidad no superior a 15 viviendas por hectárea las condiciones edificatorias no resulten las adecuadas para la implantación de la vivienda protegida.

Por regla general, en los ámbitos del suelo urbano no consolidado el porcentaje se sitúa en el 30% de la edificabilidad residencial. Evidentemente algunas actuaciones en áreas de reforma interior, especialmente cuando cuentan con la presencia de un cierto nivel de consolidación, y localizadas en ámbitos territoriales determinados, en los que se aconseja establecer una densidad inferior, se produce un déficit que es preciso cubrir en otros ámbitos, especialmente en los sectores de suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado.

En este sentido, en el suelo urbano no consolidado se produce un déficit total respecto al porcentaje de edificabilidad estipulado como obligatorio por la vigente legislación para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública de 23.335 m2 de techo que habrá que compensar en el suelo urbanizable.

En la propuesta de nuevo crecimiento del Plan General resulta un total de 124.396 m² de techo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección, y un total de viviendas de 1.298 unidades desglosado de la siguiente forma:

- En Suelo Urbano No Consolidado: 25.468 m² de techo y 263 viviendas aproximadamente.
- En Suelo Urbanizable Sectorizado propuesto: 98.928 m² de techo y 1.035 viviendas aproximadamente.

Esto supone los siguientes porcentajes:

- Sobre la nueva edificabilidad propuesta por el Plan en el Suelo Urbano No Consolidado, el 15,65% (25.468 m² para vivienda protegida, frente a los 162.636,19 m² totales para nueva vivienda).
- Sobre la edificabilidad total de los sectores del Suelo Urbanizable con contenido residencial propuestos por el Plan General, el 39,89% (92.928 m² para vivienda protegida, frente a los 248.000 m² totales para nueva vivienda).
- Sobre la nueva edificabilidad residencial total propuesta por el Plan de Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable Sectorizado, el 30,29% (124.396 m² de techo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección, frente a los 410.636,19 m² totales para nueva vivienda).

Respecto al número de viviendas la propuesta del Plan supone que el 36,28% de las nuevas viviendas serán de las sometidas a algún régimen de protección público (1298 viviendas protegidas, frente a 3577 nuevas viviendas).

5.3.2.3. Criterios de Localización de la Calificación de Vivienda Protegida.

En la revisión del Plan General se establecen otras medidas en relación a la vivienda protegida, como el de establecer mediante estudio de detalle la ubicación de las mismas.

El nuevo plan establece en sus normas que se podrán formular, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

5.4. Descripción de los recursos e instrumentos municipales al servicio de las políticas de vivienda.

Se relacionan a continuación los percibidos:

1. Relación, cuantificación y descripción de los recursos integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo y de las viviendas titularidad del Ayuntamiento o ente público: naturaleza, superficie,...

El Ayuntamiento, actualmente, carece de elementos vivienda formando parte de la bolsa de Patrimonio Municipal.

2. Relación de terrenos o edificaciones que se encuentren inscritas en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas: titularidad, superficies...

El Ayuntamiento dispone actualmente de la siguiente bolsa de solares y edificaciones ruinosas inscritas en el Registro Municipal, son las siguientes:

Ref. Catastral	Nombre del solar	Tipo del solar	Edificado	Catalogado	Superficie Suelo	Superficie Techo
3201778UG4430S	Menéndez y Pelayo 2	Urbano	no	no	120,00	216,00
2798231UG4329N	Cuesta Vitas 5	Urbano	no	no	440,00	792,00
4695803UG4349N	Diego Rodríguez Valera 43	Urbano	si	no	1183,75	3847,10
2899908UG4329N	Cerrillo 69	Urbano	si	no	113,00	203,40
4400301UG4440S	P-1 M-1 UE-9 Juan XXIII	Urbano	si	no	1106,51	1936,39
4400301UG4440S	P-2 M-1 UE-9 Juan XXIII	Urbano	si	no	1194,86	2091,00
4400301UG4440S	P-3 M-1 UE-9 Juan XXIII	Urbano	si	no	1358,77	2377,84
2981710UG4328S	San Luis 59	Urbano	no	no	737,00	257,95
2798245UG4329N	Finca 7 UA-1	Urbanizable	no	no	211,45	
3993715UG4339S	P-9 UA-7	Urbanizable	no	no	1502,18	2703,92
3198901UG4339N	P-4.1 M-4 UA-15	Urbanizable	si	no	1225,26	2328,00
4686235UG4348N	P-11 UA-16-1	Urbano	no	no	152,81	259,77
4686235UG4348N	P-40 UA-16-1	Urbano	no	no	123,60	210,12
4686235UG4348N	P-41 UA-16-1	Urbano	no	no	117,60	199,92
4686235UG4348N	P-60 UA-16-1	Urbano	no	no	115,62	196,55
4686235UG4348N	P-61 UA-16-1	Urbano	no	no	119,80	203,66
3994301UG4339S	M-1 UA-19	Urbano	no	no	2300,01	5865,02
3604708UG4430S	UE-14 B-1	Urbanizable	no	no	1964,17	

3. Otros recursos, como fijar el porcentaje del Impuesto de Bienes Inmuebles que el Ayuntamiento se compromete a destinar para la ejecución del Programa de Actuación.

Desconocido en este momento.

4. El órgano que el Ayuntamiento ha designado para que sea el responsable de la gestión de este Plan.

Se establece **prioritario, fundamental y piedra angular** para llevar a cabo las políticas establecidas en este Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS) la instrumentación y puesta en valor de un **Plan de Sensibilización y Dinamización** desde Ayuntamiento para informar, incentivar, corregir, supervisar y realizar el seguimiento para todas las actuaciones que se hagan en el PMVS y un Observatorio público-privado que desarrolle dicho Plan de Sensibilización y Dinamización. **Este observatorio público-privado sería el órgano encargado en la gestión del Plan Municipal de Vivienda y Suelo.**