



7. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

7.0. Marco Normativo.

En los Decretos 141/2016, de 2 de agosto, por el que se regula el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 y Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal (ya terminado) de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016, prorrogado por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, se establecen una serie de programas que a continuación se detallan:

VIVIENDAS Y ALOJAMIENTOS PROTEGIDOS ACOGIDOS A ANTERIORES PLANES DE VIVIENDA		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIONES
Programa de ayudas a adquirentes de viviendas protegidas. Art. 36	El objeto de este programa es el abono de las ayudas solicitadas para adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores a este, a las personas adquirentes que no dispongan de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no hayan recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por falta de disponibilidad presupuestaria.	Las personas beneficiarias de esta ayuda tendrán ingresos familiares inferiores a 2,50 veces el IPREM, determinados de conformidad con lo establecido en la Disposición adicional tercera, o no habrán superado dicho límite teniendo en cuenta tres de los cinco periodos impositivos anteriores a la solicitud.
Programa de ayudas a personas promotoras de viviendas en alquiler. Art. 37	En el ámbito de este Plan se mantienen las subvenciones autonómicas de los préstamos cualificados o convenidos obtenidos para la promoción de viviendas para el alquiler, así como las ayudas para la gestión de las viviendas para la integración social, acogidas a los programas previstos en anteriores planes autonómicos de vivienda, siempre que continúen cumpliendo los requisitos previstos en ellos para la obtención de dicha ayuda.	Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente, el procedimiento para la concesión de esta ayuda será el regulado en el artículo 45 de la Orden de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de 26 de enero de 2010, de desarrollo y tramitación de las actuaciones en materia de vivienda y suelo del Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012. En el caso de ayudas no resueltas para la totalidad de las anualidades para las que el correspondiente Plan estableciera el derecho a la subvención, si la disponibilidad presupuestaria no permitiera comprometer la totalidad de dichas anualidades, podrán emitirse resoluciones parciales sucesivas hasta alcanzar totalidad del plazo previsto, incluso en el caso de modificación de las condiciones de los préstamos, dentro de las establecidas en el correspondiente convenio, sin que en ningún caso pueda suponer un aumento en la cuantía de la ayuda o duración de la misma.

FOMENTO DEL ALQUILER		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTIAS/PRESTACIONES
Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso. Art. 38	Fomento de un parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos o edificios de titularidad pública.	Mediante Orden de la Consejería competente en materia de vivienda podrán regularse la concesión de una ayuda a la entidad promotora, destinada a la financiación de la actuación, por un importe máximo de 15.000€/vivienda + + Hasta 250 €/m ² de superficie útil de vivienda, con un máximo del 30% del coste subvencionable y un límite de 22.500 € por vivienda (Art. 14 Plan Estatal., (ya terminado)
Programa de intermediación. Art. 41	Mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos, contempladas en los artículos 44 y 45 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo.	Gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento. Concertación de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirisgo de hogar. Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa. Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa.
Programa de ayudas a personas inquilinas. Art. 42	Establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler que faciliten el acceso a la vivienda o la permanencia en la misma a familias con ingresos limitados. La ayuda al alquiler del Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal (ya terminado) de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2012-2016, no se puede compatibilizar con otras ayudas al alquiler que puedan conceder las CCAA, Corporaciones locales.	Plan Estatal (ya terminado): 40% renta anual de alquiler en general con un límite de 2.400€/año. Plan autonómico: 40% renta de alquiler en general; 100% renta de alquiler grupos de especial protección.
Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas. Art. 43	Reducción del número de viviendas deshabitadas, mediante la puesta en el mercado del alquiler de edificios completos o un número de viviendas en la misma localización, que se definirá mediante orden de la Consejería competente en materia de vivienda.	Gestión de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento. Concertación de pólizas de seguros de impago de renta y de defensa jurídica, así como multirisgo de hogar. Concesión de la asistencia técnica necesaria, consistente en facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no cuenten con la misma, todo ello referido a los contratos de arrendamiento que se concierten dentro de dicho Programa. Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Administración de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa. Las personas inquilinas podrán optar: 40% renta de alquiler en general. 100% renta de alquiler grupos de especial protección.

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

PARQUE PÚBLICO RESIDENCIAL		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIONES
Plan de mejora y mantenimiento del parque público residencial. Art. 53	Mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran el parque público residencial de titularidad de la Comunidad Autónoma pública.	Se destinará como mínimo una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler.
Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma. Art. 55	Programa de ayudas a las personas inquilinas residentes en las viviendas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma que, ante situaciones sobrevenidas, acrediten la imposibilidad total o parcial de pago de la rentas de arrendamiento.	Estas ayudas consistirán fundamentalmente en aplazamientos de compromisos de pago y aminoraciones de renta por causas tasadas.
Programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso. Art. 56	Captación de viviendas, procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular en la Comunidad Autónoma de Andalucía, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.	Garantía de mantenimiento de las viviendas, su destino al uso habitacional y el arreglo de desperfectos, bien directamente o mediante la contratación de las pólizas de seguro necesarias para cubrir dichas contingencias, así como, en su caso, una contraprestación económica por la cesión efectuada, que no superará los 125€/mes por vivienda.

ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTIAS/PRESTACIONES
Programa de transformación de infravivienda. Art. 63	Mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.	Una subvención de cuantía equivalente al 95 % del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos impuestos, y excluidos los honorarios profesionales y las tasas e impuestos municipales por licencia de obras, hasta un máximo de 30.020 €. Asistencia para la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras
Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda. Art. 68	Desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.	Financiación hasta el 90 por ciento del coste de las actuaciones de rehabilitación o renovación de la edificación, con una aportación máxima de 30.000 € por vivienda resultante, incluidos la redacción del proyecto y otros documentos técnicos necesarios, así como la dirección de las obras. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de dicho coste con una aportación mínima del 10 %.

REHABILITACIÓN RESIDENCIAL		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTÍAS/PRESTACIONES
Programa de rehabilitación autonómica de edificios. Art 72	Fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.	Podrán ser beneficiarias de una subvención de cuantía equivalente al 30 % del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios profesionales, hasta un máximo de 3.000 € por vivienda. Actuaciones sobre los elementos comunes del edificio tengan entre sus finalidades alguna o varias de las previstas para la mejora de la eficiencia energética (art.72.2.c) y el coste de las partidas destinadas a estas finalidades, suponga al menos el 25 por ciento del coste, las subvenciones se incrementarán en un 5% del coste total de las obras de rehabilitación, incluidos los honorarios, hasta un máximo de 3.500 € por vivienda + La cuantía máxima de las subvenciones a conceder por edificio, no podrá superar el importe de multiplicar 11.000 €/vivienda y 11.000 €/100m ² de superficie útil de local (12.100 € cuando se trate de edificios declarados bienes de interés cultural, catalogados o que cuenten con protección integral) se atenderá a las siguientes condiciones: Conservación: 2.000 €/vivienda y C/100 m ² de local siempre que no exceda del 35% del coste subvencionable de la actuación. Si además se acometen simultáneamente actuaciones para la mejora de la calidad y sostenibilidad q la ayuda de conservación se incrementará en 1.000 €, y en otros 1.000 € más, si además se realizan obras de accesibilidad. Mejora de calidad y accesibilidad: 2.000 €/vivienda y C/100m ² de local siempre que no exceda del 35% del coste subvencionable o de 5.000 €, como máximo, si se redujera al menos en un 50% la demanda energética anual global de calefacción y refrigeración del edificio. Mejora de la accesibilidad: 4.000 €/vivienda y C/100m ² de local siempre que no exceda del 50% del coste subvencionable. Las cuantías señaladas anteriormente podrán incrementarse en un 10% cuando se trate de edificios declarados Bienes de Interés Cultural, catalogados o que cuenten con protección integral. (Art. 19 Plan Estatal (ya terminado))
Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio. Art. 77	Ayuda con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión del informe de evaluación del edificio.	En este caso podrán ser beneficiarias de las ayudas contempladas en el Plan Estatal (ya terminado). 20 €/vivienda y 20€/100m ² de superficie útil de local, sin que en ningún caso pueda superarse 500€, ni el 50% del coste del informe de Evaluación de edificio. Plan Estatal (ya terminado) Art. 33
Programa de rehabilitación autonómica de viviendas. Art. 78	Fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética	Plan Estatal (ya terminado): 40% renta anual de alquiler en general con un límite de 2.400€/año. Plan autonómico: 40% renta de alquiler en general; 100% renta de alquiler grupos de especial protección.
Programa de adecuación funcional básica de viviendas. Art. 83	Concesión de ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad.	Subvención de una cuantía de hasta el 70% del presupuesto de las obras necesarias que no podrá exceder de 1800 € para las obras y de 600 € para la asistencia técnica.
Programa de rehabilitación energética del parque público residencial. Art. 84	Financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.	Financiación de las actuaciones de rehabilitación energética del parque público residencial titularidad de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Hasta un 70 % del coste de las actuaciones de rehabilitación energética seleccionadas en las convocatorias a las que se refiere el artículo 85.1, con una aportación máxima de 10.000 € por vivienda, incluidas las asistencias técnicas necesarias.
Actuaciones de rehabilitación singular. Art. 88	Protección y financiación de actuaciones específicas en materia de rehabilitación residencial no contempladas de forma expresa en los Programas que integran el presente Plan, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos.	Se establecerán mediante Orden de Desarrollo.

REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA		
PROGRAMA	OBJETO	CUANTIAS/PRESTACIONES
Actuaciones de rehabilitación integral. Art.89	Fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.	Pendiente de determinar una vez delimitada el área de rehabilitación integral. + Hasta 11.000€/vivienda objeto de rehabilitación. Hasta 30.000€/vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida. Mejora de calidad y sostenibilidad del medio urbano, hasta 2.000€/vivienda objeto de rehabilitación y/o por cada vivienda construida en sustitución de otra previamente demolida. A las cantidades anteriores podrán añadirse: hasta 4.000€ anuales por unidad de convivencia a realojar durante el tiempo que duren las obras y hasta un máximo de 3 años para las actuaciones de realojo temporal; hasta 5.000€/vivienda rehabilitada o construida en situación de otra demolida para financiar el coste de los equipos y oficinas de planeamiento, información, gestión y acompañamiento social. La subvención no podrá exceder del 35% del coste subvencionable.
Regeneración del espacio público. Art. 95	Desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.	La financiación prevista es la siguiente: La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación de rehabilitación del espacio público seleccionado, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER
Rehabilitación de edificios públicos. Art. 99	Desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos.	La Consejería competente en materia de vivienda financiará con cargo a los recursos del presente Plan y de acuerdo a las disponibilidades presupuestarias, entre un mínimo del 50% y máximo del 80% del presupuesto global de cada actuación seleccionada. Los Ayuntamientos habrán de contribuir a la financiación de cada actuación seleccionada, con la aportación entre un mínimo del 20% y máximo del 50% del presupuesto global de cada actuación. Cuando la financiación sea europea procederá de los fondos FEDER



7.1. Memoria.

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

Dichas actuaciones se agrupan en dos apartados: vivienda y rehabilitación, clasificados a su vez en subapartados que contienen los diferentes programas que el ayuntamiento se propone poner en marcha.

7.1.1.1. Vivienda.

7.1.1.1.1. Acceso a la vivienda.

Según el estudio realizado en el presente documento, en los próximos 5 años se calcula que van a ser necesarias 2728 viviendas por causa de la necesidad natural de vivienda que tradicionalmente se ha venido estableciendo, esto es, la resultante de la necesidad de una emancipación del hogar familiar de los jóvenes entre 20 y 34 años y la búsqueda de otras opciones a la vivienda de la que se dispone (cambio por calidades constructivas, por emplazamiento...), además de 493 viviendas que se van a necesitar por otras causas (mejora de accesibilidad, adecuación funcional, rehabilitación energética, etc.)

Es fundamental considerar el parque residencial existente en el municipio de Puente Genil como el activo principal en el que soportar el derecho a una vivienda digna y adecuada. Si bien es cierto que el parque de vivienda protegida existente está habitado casi en su totalidad, por lo que habría que contemplar la posibilidad de movilizar las viviendas vacías y las de 2ª residencia como el modo más efectivo e inmediato de dar solución a la demanda de vivienda.

Por tanto, para solucionar el acceso a la vivienda, visto el análisis efectuado, desde el PMVS se plantean dos retos a acometer en los 5 años de vigencia del PMVS:

- Solucionar las necesidades de vivienda de las personas en riesgo exclusión social.
- Solucionar la necesidad de la primera vivienda.

RETO 1: SOLUCIONAR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA DE LAS PERSONAS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL.

Para ello se propone acometer las siguientes actuaciones:

7.1.1.1.1.1.- Crear una bolsa de viviendas a ocupar en arrendamiento para personas en riesgo de exclusión social.

Esta actuación pretende dar la posibilidad a las personas en riesgo de exclusión social de poder alquilar durante un determinado período viviendas disponibles a cambio del pago de una renta que no puede exceder el límite máximo del 25% de los ingresos totales de la unidad familiar.

En Puente Genil, según el apartado 5.1.2.2., hay 150 personas en riesgo de exclusión social (sin contar los 117 considerados infravivienda), lo que supone 60 hogares.

Para llevar a cabo esta actuación se establecerán los siguientes mecanismos:

Tal como refleja el **programa de incorporación de viviendas al parque público para su cesión de uso (art. 56 del PVRA)**, se tratará de captar viviendas procedentes tanto de entidades financieras de crédito, entidades gestoras de activos inmobiliarios u otras entidades públicas o privadas, que se encuentren deshabitadas u ocupadas de forma irregular, con el fin de incorporarlas al parque público de viviendas, posibilitando su ocupación preferentemente por personas que se encuentren en situación de emergencia habitacional.

RETO 2: SOLUCIONAR LA NECESIDAD DE LA PRIMERA VIVIENDA EN PUENTE GENIL.

Para ello se propone acometer las siguientes actuaciones:

7.1.1.1.1.2.- Potenciar y fomentar las ayudas al alquiler y a los adquirentes de VP acogidos a anteriores planes de vivienda.

En Puente Genil hay 51 familias que se hayan inscritos en ayudas al alquiler o alquiler con opción a compra en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, estos, junto con aproximadamente el 15% de los demandantes del periodo 2018-2023, necesitarán unas 461 viviendas para alquiler o para alquiler con opción a compra.

Desde el ayuntamiento de Puente Genil se deberá **potenciar y fomentar las ayudas al alquiler** para que las personas con escasos recursos económicos o con pocas garantías de permanencia en el mercado laboral, puedan acceder a una vivienda de un modo más asequible y de este modo evitar la pérdida de la misma.

Del mismo modo se deberá potenciar y fomentar el abono de las **ayudas a los adquirentes** de vivienda protegida al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores al PVRA 2016-2020, que no hayan obtenido la ayuda.

Para llevar a cabo esta actuación se establecerán los siguientes mecanismos:

- a) Informar y gestionar las ayudas relativas al alquiler que establecen el Plan Andaluz de Vivienda y Rehabilitación 2016-2020 (PVRA) y el Plan Estatal (ya terminado) de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y

renovación urbanas 2013-2016, concretamente a través del **Programa de ayudas a personas inquilinas (art. 42 del PVRA)** cuyo objetivo es establecer ayudas destinadas al pago de la renta del alquiler a familias con ingresos limitados y del **Programa de intermediación (art. 41 del PVRA)** cuyo objeto es el mantenimiento de las medidas de fomento del alquiler, mediante la intermediación en el mercado del arrendamiento de viviendas y el aseguramiento de los riesgos.

- b) Mantener actualizada y difundir periódicamente la información del mercado de la vivienda en alquiler del municipio en las diferentes zonas o barrios, para facilitar a las personas interesadas la toma de decisiones.
- c) Informar y gestionar las ayudas a los adquirentes de VP que en su día solicitaron ayuda para la adquisición de una vivienda protegida calificada al amparo de planes autonómicos de vivienda anteriores al PVRA 2016-2020, que no disponen de otra vivienda y que, cumpliendo los requisitos establecidos en el correspondiente Plan, no han recibido las ayudas autonómicas previstas en los mismos, por falta de disponibilidad presupuestaria. Concretamente mediante el **Programa de ayudas a los adquirentes (art. 36 del PVRA)**.

7.1.1.1.3.- Crear y gestionar una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.

El objeto de esta actuación, consistente en **crear y gestionar una bolsa de viviendas deshabitadas**, no es otro que aminorar de manera progresiva las viviendas vacías existentes en el municipio, poniéndolas en el mercado del alquiler de Puente Genil.

Según el análisis efectuado en el apartado 5.1.1.7.2, Puente Genil cuenta con aproximadamente un 20% del total de las 13.736 viviendas existentes, unas 2.267 viviendas; en condiciones de poder ser consideradas como deshabitadas, de las cuales, teniendo en cuenta que 667 son de 2ª residencia o stock de vivienda que se pueden considerar en buen estado, de las 1600 restantes se supone que habría que rehabilitarlas, lo que supone que el aproximadamente el 70% de las viviendas vacías necesitarán obras de rehabilitación.

Para llevar a cabo esta actuación el ayuntamiento de Puente Genil se podrá acoger al **Programa de alquiler de edificios de viviendas deshabitadas** que establece el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016- 2020 en su **art. 43** y que contempla los siguientes puntos:

- a) Creación de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.
- b) Concertación de pólizas de seguros de impagos de renta y de defensa jurídica, así como multirriesgo del hogar.
- c) Concesión de la asistencia técnica necesaria para facilitar las certificaciones energéticas de las viviendas que no la tengan, para los contratos de arrendamiento que se efectúen dentro de este programa.
- d) Apoyo de una red de Agentes Colaboradores de la Junta de Andalucía en el desarrollo del programa.
- e) Ayudas a las personas inquilinas.

7.1.1.1.4.- Crear un registro de Oferta de viviendas para permuta.

Muchas personas del municipio tienen una vivienda que no se adapta completamente a sus necesidades y por ello necesitan un cambio que les permita mejorar, bien por razones familiares, sociales o económicas. Es por esto que la creación de un registro o bolsa de Oferta de viviendas para permuta será una herramienta muy útil para solucionar esa necesidad, dado que allí se registrarán aquellas viviendas cuyas personas titulares necesiten permutarlas por otra más adecuada a sus circunstancias personales o familiares.

El **PVRA 2016-2020**, en su **art. 49**, establece un **programa cuyo objeto es facilitar la permuta de viviendas** tanto protegidas como libres entre la ciudadanía, garantizando la adecuación de la vivienda a las necesidades de la unidad familiar o de convivencia que la habita, bien a título de dueña o de arrendataria.

Además de estas actuaciones, y continuando dentro del reto de conseguir contrarrestar las primeras viviendas necesarias, también habrá que acometer las siguientes:

7.1.1.1.2. Promoción de Vivienda Protegida.

Aparte de las actuaciones sobre el parque residencial existente, en el municipio de Puente Genil es necesario fomentar la promoción de vivienda o alojamientos sobre elemento complementario y necesario para solucionar las carencias y la demanda no satisfecha en materia de vivienda, de modo que poco a poco se vayan creando mecanismos que permitan en un futuro solucionar los problemas que nos encontramos en la actualidad, de personas sin vivienda, personas en situación de inseguridad, (jurídica, económica o de violencia de género), personas que viven en una vivienda inadecuada a su situación, personas que viven en infraviviendas o en alojamientos no convencionales, etc.

Según se ha puesto de manifiesto en el apartado 5.1.2.1.3 del presente Documento, en Puente Genil existe 658 viviendas protegida de titularidad municipal de las cuales casi todas se encuentran ocupadas, a excepción de 6, que se encuentran desocupadas en régimen de alquiler.

Para atender la demanda de compra de vivienda protegida en el periodo 2018/2023, que como se ha dicho en el apartado 5.1.2.3, asciende a 27 según las solicitudes activas del Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida, más la parte de la demanda de 2.728 viviendas que se decanta por compra de Vivienda Protegida y que se estima en el 15% de éstas (2.728 x 30% x 50% = 410), lo que hace un total de una demanda de compra de VP de 437 viviendas para el periodo 2018-2023, será necesario aumentar el parque público de viviendas protegidas mediante la promoción de nuevas viviendas protegidas en terrenos de titularidad municipal.

Para fomentar la promoción de nuevas viviendas o alojamientos el ayuntamiento debe abordar, en función de sus capacidades presupuestarias, las siguientes actuaciones, si bien es cierto que la promoción de vivienda protegida será una medida que se hará efectiva mayormente a medio plazo, una vez que pasen estos primeros 5 años de vigencia del presente PMVS:

7.1.1.1.2.1.- Impulsar la promoción de vivienda/alojamiento en terrenos de titularidad municipal.

Habrà que impulsarse la promoción, que se hará al ritmo que marque tanto la ejecución del planeamiento como la disponibilidad presupuestaria, pero con la urgencia suficiente para dar respuesta a las personas sin techo, a las personas alojadas que no disponen de vivienda, a las personas que han perdido su vivienda por desahucio o hipoteca, alquiler u ocupaciones en precario, a la población con ingresos inferiores al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM) y a las personas inscritas en el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida.

La mejor respuesta ante la urgencia de esta necesidad se abordaría con la promoción de vivienda pública en el suelo urbano consolidado, debido a que ya se encuentra desarrollado. Así, el Ayuntamiento de Puente Genil actualmente dispone de 5 solares susceptibles de ser edificados según se muestra en la tabla siguiente:

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN TERRENOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL (Suelo Urbano Consolidado)						
Nº	Ref. catastral	Dirección	Clasificación	Sup. suelo	Sup. techo	Nº viviendas
1	3201778UG4430S	C/ Menéndez y Pelayo 2	SUC	120,00	216,00	1
2	2798231UG4329N	Cuesta Vitas 5	SUC	440,00	792,00	4
3	2899908UG4329N	C/ Cerrillo 69	SUC	113,00	203,40	1
4	2981710UG4328S	Urb. San Luis 59	SUC	737,00	257,95	1
TOTAL				1.410,00	1.469,35	7

De la tabla se deduce que se pueden construir un total de 7 viviendas protegidas o alojamientos fruto de la promoción de los suelos de titularidad municipal existentes en el municipio en el núcleo urbano consolidado que ayudaría a completar la demanda no satisfecha por las bolsa de vivienda para el alquiler (vivienda vacía, 2ª residencia, permutas...), en los 5 primeros años de vigencia del PMVS.

La construcción de viviendas que aumente el parque público de viviendas protegidas con destino al alquiler o cesión del uso sobre suelos de titularidad pública se podrá apoyar en el **Programa de fomento del parque público de viviendas en alquiler o cesión del uso (art. 38 del PVRA)** por el cual se conceden ayudas a las entidades promotoras de dichas viviendas.

7.1.1.1.2.2.- Impulsar la promoción de vivienda protegida en autoconstrucción y viviendas para su cesión en alquiler.

Como complemento a la promoción de vivienda en terrenos de titularidad municipal habrá que impulsar la promoción de viviendas para su cesión en alquiler tanto por cooperativas como por propietarios en régimen de autopromoción.

En este sentido, Puente Genil cuenta con numerosos solares vacíos, en los cuales se pueden construir pequeñas promociones en régimen de autoconstrucción. Si analizamos el plano de viviendas prevista en solares vacíos (Plano Nº. 17BIS de SIGE titulado "Viviendas previstas solares. Clasificación y categorías de suelo), podemos ver que para pequeñas promociones en autoconstrucción disponemos de una gran cantidad de solares que permiten desde 1 sola hasta 5 viviendas, en los cuales podemos construir hasta 291 viviendas.

Por tanto habrá que fomentar la construcción de viviendas protegidas por sus futuras personas usuarias mediante aportación de trabajo personal, con la colaboración de la Administración local en el proceso. Para la puesta en marcha de la referida actuación, el municipio de Puente Genil se podrá acoger al **Programa de viviendas protegidas en régimen de autoconstrucción (art. 44 del PVRA)**.

7.1.1.1.3. Suelo.

La promoción de vivienda siguiendo las directrices marcadas por el PGOU es fundamental para dar respuesta a la demanda presente y futura de vivienda en el municipio, y en concreto de vivienda protegida, sobre todo en la opción de compra.

Para ello se proponen las siguientes líneas de actuación:

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

En aquellos suelos donde se materializa el 10% de las cesiones de aprovechamiento que la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 17.8, y que el PGOU contempla, se pueden construir viviendas protegidas, la mitad de las cuales habrán de ser de Protegidas de Régimen Especial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO.

NOMBRE	SUPERF. m2	CLASIFIC Y CATEG DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ² / m ² s	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV	EDIF. CESIÓN 10% APROV m ² t	Nº VPO CESIÓN 10% APROV
ARIT-1: UA-1 Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas	5.920	SUNC	RESIDENCIAL	76	1,03	6.075	45	607,50	5
ARIT-2: UA-07 Calle Écija y Virgen de los Desamparados	38.746	SUNC	RESIDENCIAL	71	0,89	34.375	275	3.437,50	28
ARIT-3: UA-9. Calle Juan XXIII	7.003	SUNC	RESIDENCIAL	79	0,89	6.245	55	624,50	6
ARIT-4: UA-11. Calle Murcia (Fase 3)	6.673	SUNC	RESIDENCIAL	63,83	0,80	5.338	43	533,80	4
ARIT-5: UA-13. Prolongación Calle Murcia	7.175	SUNC	RESIDENCIAL	77	0,85	6.100	55	610,00	6
ARIT-6: UA-14.B1 Calle Montalbán, Avd de La Rambla	30.285	SUNC	RESIDENCIAL	86	0,98	29.716	260	2.971,60	26
ARIT-7: UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	2.144	SUNC	RESIDENCIAL	89	0,98	2.104	19	210,40	2
ARIT-8: UA-15 Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta	25.380	SUNC	RESIDENCIAL	79	0,99	25.000	200	2.500,00	20
ARIT-9: UA-16(UE-A) Calle Río de la Hoz. El Palomar	15.044	SUNC	RESIDENCIAL	40	0,53	7.975,7	60	797,57	6
ARIT-10: UA-19 Calle Écija	15.838	SUNC	RESIDENCIAL	98	1,13	17.825	155	1.782,50	16
ARIT-11: PERI-3 Miragenil	83.153	SUNC	RESIDENCIAL	55	0,70	58.207	457	5.820,70	46
ARIT-12: PERI-6 Industria el Carmen	69.536	SUNC	RESIDENCIAL	75	0,85	61.996	521	6.199,60	52
TOTAL								26095,67	215

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁREAS DE REFORMA INTERIOR SIN INICIAR SU TRAMITACIÓN

Con ordenación pormenorizada

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² /m ² s	EDIF. MAX m ² t (1)	Nº VIV (2)	Nº VP	EDIFICAB. CESIÓN 10% APROV VPO m ² t (1)	Nº VPO CESIÓN 10% APROV (2)
ARI-1: UA-2 Calle Huertas	2.285	SUNC	RESIDENCIAL	74	1,00	2.295	17	-	229,50	2
ARI-2: UA-3 Calle Juez Lorenzo Carmona	3.190	SUNC	RESIDENCIAL	78	1,06	3.375	25	-	337,50	3
ARI-3: UA-4 Calle Posadas	3.120	SUNC	RESIDENCIAL	80	1,08	3.375	25	-	337,50	3
ARI-4: UA-5 Calle Sol	5.720	SUNC	RESIDENCIAL	70	0,87	5.000	40	-	500,00	4
ARI-5: UA-6 Calle Nuestra Señora del Rosario	6.835	SUNC	RESIDENCIAL	73	0,91	6.250	50	-	625,00	5
ARI-6: UA-8 Santa Filomena	4.450	SUNC	RESIDENCIAL	58	0,73	3.250	26	-	325,00	3
ARI-7: UA-10 Barriada Juan Rejano	47.810	SUNC	RESIDENCIAL	61	0,76	36.250	290	-	3.625,00	29
ARI-8: UA-12.B Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla	7.789	SUNC	RESIDENCIAL	72	0,85	6.621	56	-	662,10	6
ARI-09: UA-17 C/ Cortes Españolas	3.999	SUNC	RESIDENCIAL	60	0,75	3.000	24	-	300,00	2
AR-10: UA-20 Puerto Alegre	5.192	SUNC	RESIDENCIAL	48	0,65	3.375	25	-	337,50	3
TOTAL						72.791	578		7.279,10	58

(1) Los datos de la máxima edificabilidad son orientativos y se deducen de la aplicación de las ordenanzas del suelo urbano

(2) El número máximo de vivienda es orientativo

Con ordenación diferida

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² /m ² s	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV	Nº VP	EDIF. CESIÓN 10% APROV VPO m ² t	CESIÓN 10% APROV Nº VPO
ARI-11 PERI-2 Cerro de los Poetas	16.440	SUNC	RESIDENCIAL	s/PE	s/PE	s/PE	s/PE		s/PE	s/PE
ARI-13 PERI-5 Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo	20.800	SUNC	RESIDENCIAL	s/PE	s/PE	s/PE	s/PE		s/PE	s/PE
TOTAL						s/PE	s/PE		s/PE	s/PE

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SUOT)

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² s	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV	Nº VP	EDIF. CESIÓN 10% APROV VPO m ² t	CESIÓN 10% APROV Nº VPO
SUOT-2: PP-R5	57.152	SUOT	RESIDENCIAL	66	0,76	43.477	379		4.347,7	38
TOTAL						43.477	379		4.347,7	38

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SUOT) EN EJECUCIÓN:

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² s	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV	Nº VP	EDIF. CESIÓN 10% APROV VPO m ² t	CESIÓN 10% APROV Nº VPO
SUOT-3: PP-R4	48.160	SUOT	RESIDENCIAL	65	0,75	36.120	315		3.612	32
TOTAL						36.120	315		3.612	32

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² s	EDIF. m ² t	Nº VIV	Nº VP orientativo	EDIF. CESIÓN 10% APROV VPO m ² t	CESIÓN 10% APROV Nº VPO orientativo
SUS-1: PP-R6	135.520	SUS	RESIDENCIAL	8,55	0,13	17.870	77	39	1.787	12
TOTAL						17.870	77	39	1.787	12

En total, sobre los suelos mencionados, correspondientes al 10% de la cesión de aprovechamiento, se pueden ejecutar 353 viviendas protegidas. De estas viviendas, la mitad serán de Régimen Especial.

7.1.1.1.3.4.- Impulsar el desarrollo de la reserva de terrenos del 30% de la edificabilidad residencial. Reserva de suelo para vivienda protegida (artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía).

Igualmente, en aquellos otros suelos donde se materializa la reserva de al menos el 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas protegidas tal y como establece el artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía y que el PGOU contempla, se pueden construir viviendas protegidas, la tercera parte de las cuales ya están contempladas en el 10% de los suelos de cesión de aprovechamiento que hemos comentado en el punto anterior.

A continuación se muestran las reservas que establece el PGOU en cada uno de los suelos.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE CARÁCTER TRANSITORIO.

NOMBRE	SUPERF. m2	CLASIFIC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDIF. MAX m ² / m ² s	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV	EDIF. RESERVA 30% VPO m ² t	RESERVA 30% Nº VIVIENDAS VPO	DESCONTANDO LAS CONTABILIZADAS EN EL 10% DE CESIÓN Nº VIVIENDAS VPO
ARIT-1: UA-1 Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas	5.920	SUNC	RESIDENCIAL	76	1,03	6.075	45	1.822,5	14	9
ARIT-2: UA-07 Calle Écija y Virgen de los Desamparados	38.746	SUNC	RESIDENCIAL	71	0,89	34.375	275	10.312,5	83	55
ARIT-3: UA-9. Calle Juan XXIII	7.003	SUNC	RESIDENCIAL	79	0,89	6.245	55	1.873,5	17	11
ARIT-4: UA-11. Calle Murcia (Fase 3)	6.673	SUNC	RESIDENCIAL	63,83	0,80	15.000	43	1.601,4	13	9
ARIT-5: UA-13. Prolongación Calle Murcia	7.175	SUNC	RESIDENCIAL	77	0,85	6.100	55	1.830,0	17	11
ARIT-6: UA-14.B1 Calle Montalbán, Avd de La Rambla	30.285	SUNC	RESIDENCIAL	86	0,98	29.716	260	8.914,8	78	52
ARIT-7: UA-14.B.2. Calle Montalbán, Avd de La Rambla	2.144	SUNC	RESIDENCIAL	89	0,98	2.104	19	631,8	6	4
ARIT-8: UA-15 Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta	25.380	SUNC	RESIDENCIAL	79	0,99	25.000	200	7500	60	40
ARIT-9: UA-16(UE-A) Calle Río de la Hoz. El Palomar	15.044	SUNC	RESIDENCIAL	40	0,53	7.975,7	60	2.392,71	18	12
ARIT-10: UA-19 Calle Écija	15.838	SUNC	RESIDENCIAL	98	1,13	17.825	155	5.347,5	47	31
ARIT-11: PERI-3 Miragenil	83.153	SUNC	RESIDENCIAL	55	0,70	58.207	457	17.462,1	137	91
ARIT-12: PERI-6 Industria el Carmen	69.536	SUNC	RESIDENCIAL	75	0,85	61.996	521	18.598,8	156	104
TOTAL								78.287,01		429

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ÁREAS DE REFORMA INTERIOR SIN INICIAR SU TRAMITACIÓN

Con ordenación pormenorizada

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFIC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² /m ² s	EDIF. MAX m ² t (1)	Nº VIV (2)	EDIF. RESERVA 30% VPO m ² t (1)	RESERVA 30% Nº VIVIENDAS VPO	DESCONTANDO LAS CONTABILIZADAS EN EL 10% DE CESIÓN Nº VIVIENDAS VPO
ARI-1: UA-2 Calle Huertas	2.285	SUNC	RESIDENCIAL	74	1,00	2.295	17	688,5	5	3
ARI-2: UA-3 Calle Juez Lorenzo Carmona	3.190	SUNC	RESIDENCIAL	78	1,06	3.375	25	1.012,5	8	5
ARI-3: UA-4 Calle Posadas	3.120	SUNC	RESIDENCIAL	80	1,08	3.375	25	1.012,5	8	5
ARI-4: UA-5 Calle Sol	5.720	SUNC	RESIDENCIAL	70	0,87	5.000	40	1.500	12	8
ARI-5: UA-6 Calle Nuestra Señora del Rosario	6.835	SUNC	RESIDENCIAL	73	0,91	6.250	50	1.875	15	10
ARI-6: UA-8 Santa Filomena	4.450	SUNC	RESIDENCIAL	58	0,73	3.250	26	975	8	5
ARI-7: UA-10 Barriada Juan Rejano	47.810	SUNC	RESIDENCIAL	61	0,76	36.250	290	10.875	87	58
ARI-8: UA-12.B Plaza Ricardo Molina, Avd. La Rambla	7.789	SUNC	RESIDENCIAL	72	0,85	6.621	56	1.986,3	17	11
ARI-09: UA-17 C/ Cortes Españolas	3.999	SUNC	RESIDENCIAL	60	0,75	3.000	24	900	7	5
ARI-10: UA-20 Puerto Alegre	5.192	SUNC	RESIDENCIAL	48	0,65	3.375	25	1.015,5	8	5
TOTAL						72.791	578	21.837,3		116

(1) Los datos de la máxima edificabilidad son orientativos y se deducen de la aplicación de las ordenanzas del suelo urbano

(2) El número máximo de vivienda es orientativo

Con ordenación diferida

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² /m ² s	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV (2)	Nº VP	EDIF. RESERVA 30% VPO m ² t	RESERVA 30% Nº VPO
ARI-11 PERI-2 Cerro de los Poetas	16.440	SUNC	RESIDENCIAL	s/PE	s/PE	s/PE	s/PE	30% (*)	s/PE	s/PE
ARI-13 PERI-5 Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo	20.800	SUNC	RESIDENCIAL	s/PE	s/PE	s/PE	s/PE	30% (*)	s/PE	s/PE
TOTAL						s/PE	s/PE	30% (*)	s/PE	s/PE

(*) La edificabilidad destinada a vivienda protegida asciende al 30% de la nueva edificabilidad residencial no materializada

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SUOT)

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² /m ² s	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV	EDIF. RESERVA 30% VPO m ² t	RESERVA 30% Nº VPO	DESCONTANDO LAS CONTABILIZADAS EN EL 10% DE CESIÓN Nº VIVIENDAS VPO
SUOT-2: PP-R5	57.152	SUOT	RESIDENCIAL	66	0,76	43.477	379	13.043,1	114	76
TOTAL						43.477	379	13.043,1	114	76

SUELO URBANIZABLE ORDENADO TRANSITORIO (SUOT) EN EJECUCIÓN:

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² /m ² s	EDIF. MAX m ² t	Nº VIV	EDIF. RESERVA 30% VPO m ² t	RESERVA 30% Nº VPO	DESCONTANDO LAS CONTABILIZADAS EN EL 10% DE CESIÓN Nº VIVIENDAS VPO
SUOT-3: PP-R4	48.160	SUOT	RESIDENCIAL	65	0,75	36.120	315	10.836	95	63
TOTAL						36.120	315	10.836	95	63

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

NOMBRE	SUPERF. m ²	CLASIFICAC Y CATEGORÍA DE SUELO	USO GLOBAL	DENSIDAD Viv/Ha	EDF. MAX m ² /m ² s	EDIF. m ² t	Nº VIV orientativo	EDIF. RESERVA 30% VPO m ² t	RESERVA 30% Nº VPO orientativo	DESCONTANDO LAS CONTABILIZADAS EN EL 10% DE CESIÓN Nº VIVIENDAS VPO orientativo
SUS-1: PP-R6	135.520	SUS	RESIDENCIAL	8,55	0,13	17.870	77	5.361	35	23
TOTAL						17.870	77	39	35	23

En total, sobre los suelos mencionados, correspondientes a las reservas del 30% del techo residencial para vivienda protegida, se pueden construir 1060 viviendas protegidas, teniendo en cuenta que el 10 % ya se habrían efectuado en los suelos de la cesión de aprovechamiento, quedarían por ejecutar 707 viviendas protegidas más.

7.1.1.2. Rehabilitación.

Se deben regular las condiciones básicas que garanticen un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano mediante el impulso y fomento de las actuaciones que conduzcan a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes. Además, estas actuaciones de rehabilitación de edificios y de regeneración y renovación urbanas, inciden directamente sobre el ahorro y la eficiencia energética de las viviendas, y la accesibilidad.

Para ello, se proponen las siguientes actuaciones en cuanto a la rehabilitación se refiere.

7.1.1.2.1. Actuaciones para la eliminación de la Infravivienda.

Tras el análisis realizado en el apartado 5.2.1.5., el cual arroja un total de 117 infraviviendas, podemos decir que Puente Genil tiene un serio problema con este tema, sobre todo en la Barriada Juan Rejano, Quevedo, Señor Del Río y entorno calle Ntra. Sra. Del Rosario, donde se concentra un total de 90 infraviviendas repartidas en 15 bloques de vivienda plurifamiliar. Esto hace que la eliminación de la infravivienda se convierta en otro de los retos que el PMVS debe acometer en estos primeros 5 años de vigencia.

RETO 3: SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA INFRAVIVIENDA EN PUENTE GENIL.

En este apartado nos referimos a programas de mejora de las condiciones de alojamiento en zonas urbanas con núcleos de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas y se complementen con acciones de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente.

Según el art. 61 del PVRA, se considera infravivienda a aquella edificación existente, o parte de la misma, destinada al uso de vivienda habitual y permanente, en la que concurren las siguientes circunstancias:

- Graves deficiencias en sus condiciones de funcionalidad, seguridad y habitabilidad respecto a los requisitos mínimos exigibles, de acuerdo a la legislación aplicable, para su consideración como vivienda digna y adecuada. En todo caso, se entenderá por graves deficiencias, las que afecten a la seguridad estructural, salubridad o estanqueidad de la edificación, así como a la dotación de instalaciones básicas. Igual consideración tendrán las deficiencias relativas a dotación, disposición y dimensiones de los espacios interiores, cuando afecten a la funcionalidad básica para su uso como vivienda.
- Condiciones socio-económicas desfavorables de las personas o unidades familiares residentes, como son la falta de ingresos mínimos, con los límites establecidos para cada uno de los programas, para afrontar la mejora de sus condiciones de alojamiento.

7.1.1.2.1.1.- Confeccionar un mapa urbano de Infravivienda.

En el apartado 5.2.1.5 del presente documento se ha realizado un estudio de la infravivienda existente en Puente Genil y se ha elaborado un plano de infravivienda, todo ello con los datos obtenidos de la Delegación de Servicios Sociales del Ayuntamiento de Puente Genil, pero dicho plano es sólo un adelanto aproximado, así pues se programa la confección de un mapa de infravivienda exhaustivo como otra de las actividades a ejecutar, este mapa permitirá documentar y evaluar la situación y el trabajo por desarrollar para la eliminación de las situaciones de infravivienda y de regeneración urbana, además esta actuación habrá de estar coordinada con el Mapa Urbano de la Infravivienda en Andalucía (art. 62 del PVRA), que lo establece como instrumento de información, estudio y análisis de la presencia urbana de la infravivienda en Andalucía, con el objeto de servir de soporte básico a la planificación, priorización y evaluación de las actuaciones a desarrollar por las Administraciones Públicas, tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda en Andalucía.

El mapa urbano de la infravivienda en Andalucía priorizará en su desarrollo la identificación de las zonas urbanas caracterizadas por la concentración de infraviviendas y afectadas por procesos de segregación social, y recopilará para cada una de estas zonas información sobre:

- a. Localización y delimitación geográfica de la zona.
- b. Circunstancias que la caracterizan respecto a su entorno.
- c. Cuantificación del número de infraviviendas que la integran.
- d. Tipologías residenciales.
- e. Condiciones de las edificaciones.
- f. Regímenes de tenencia
- g. Características socio-económicas y circunstancias familiares de la población residente, con especial atención a la presencia de personas menores de edad.
- h. Necesidades de intervención.

Además, el mapa urbano de la infravivienda en Andalucía identificará las actuaciones para la transformación de la infravivienda desarrolladas en el marco de los anteriores Planes andaluces de vivienda y suelo.

El desarrollo del mapa urbano de la infravivienda en Andalucía corresponderá al Observatorio de la Vivienda de Andalucía, que contará para ello con la colaboración de los Ayuntamientos y, de manera específica, con la información procedente de los planes municipales de vivienda y suelo, posibilitando al mismo tiempo la participación activa de otras instituciones y organizaciones sociales, así como de la población afectada, mediante el establecimiento de procedimientos específicos para ello.

El mapa urbano de la infravivienda en Andalucía tendrá la consideración de base pública de datos.

7.1.1.2.1.2.- Transformar y eliminar la Infravivienda existente en el municipio.

Estas actuaciones estarán coordinadas con el **Programa de transformación de infravivienda** establecido en el **art. 63** del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020 que tiene por objeto mejorar las condiciones de alojamiento en zonas urbanas del municipio caracterizadas por la concentración de infraviviendas, mediante la financiación de actuaciones de rehabilitación, promovidas por las personas residentes, que persigan su transformación en viviendas dignas y adecuadas, y se complementen con acciones municipales de acompañamiento y seguimiento social, de manera que se propicie el mantenimiento y la integración social de la población residente

Asimismo con el **Programa de actuaciones públicas convenidas para la eliminación de infravivienda** establecido en el **art. 68** que a su vez tiene por objeto el desarrollo y financiación de actuaciones públicas convenidas entre la Consejería competente en materia de vivienda y los Ayuntamientos, para la eliminación de situaciones de especial gravedad caracterizadas por la concentración de infraviviendas, donde las condiciones especialmente deficientes de la edificación y desfavorables de la población aconsejen la actuación directa de las Administraciones públicas.

En este sentido habrá que dar prioridad a la Barriada Juan Rejano, donde como ya hemos reflejado anteriormente, se concentra casi un 77 % de las infraviviendas del municipio (90 infraviviendas de un total de 117 existentes), aunque también habrá que prestar especial atención a la Barriadas Quevedo, Señor Del Río y entorno calle Ntra. Sra. Del Rosario.

7.1.1.1.1.5.- Mejorar y acondicionar el parque público de vivienda.

El ayuntamiento de Puente Genil deberá priorizar la conservación, el mantenimiento y rehabilitación del Parque Público Residencial, como instrumento público de acceso a la vivienda para los sectores de la población con mayores dificultades, mejorando sus condiciones de habitabilidad y eficiencia energética.

Para mejorar y acondicionar el parque público de vivienda de Puente Genil, perteneciente a la Comunidad Autónoma, el Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, con la finalidad de mantener en cada momento las condiciones dignas y adecuadas de las viviendas que integran dicho parque, establece en su **art. 53**, un **Plan de Mejora y Mantenimiento del parque público residencial**, que se aprobará, mediante orden de la persona titular de la Consejería competente en materia de vivienda. Este Plan actuará sobre las viviendas del parque público residencial y al mismo se destinará, como mínimo, una cantidad equivalente a la recaudada en concepto de renta de alquiler, correspondiendo su gestión a la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía. El Plan deberá incentivar la participación vecinal en el proceso de ejecución de la mejora y el mantenimiento de dicho parque público residencial.

Asimismo las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma ante situaciones sobrevenidas que conlleven la imposibilidad total o parcial de pago de las rentas de arrendamiento podrán solicitar aplazamientos de compromisos de

pago y aminoraciones de renta por causas tasadas acogiendo al Programa de ayudas a las personas inquilinas del parque público residencial de la Comunidad Autónoma (art. 55 del PVRA).

7.1.1.2.2. Rehabilitación, conservación y mejora del parque residencial.

Otro de los problemas más acuciantes de la vivienda en Puente Genil es que muchas de las edificaciones son deficientes e inadecuadas en cuanto a sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética, existiendo según la Delegación Municipal de Servicios Sociales, 525 viviendas inadecuadas para su uso por personas mayores o discapacitados, edificios de viviendas con problemas de accesibilidad tan graves como puede ser la falta de ascensor, del que carecen 1061 edificios de tres o más plantas de altura en Puente Genil significando que muchas de estas personas se encuentren literalmente atrapados en sus edificios. Asimismo existen muchos edificios con deficiencias en cuanto a la eficiencia energética, lo que conlleva que muchas familias sufran pobreza energética.

Todo esto nos lleva a afrontar el 4º reto en los 5 primeros años de vigencia del PMVS de Puente Genil:

RETO 4: ENVEJECIMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL.

7.1.1.2.2.1. Gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva.

En el municipio de Puente Genil se consideran que existen 4415 edificios (32,15%) construidos con anterioridad a 1966, 1978 edificios (14,40%) que se construyeron en el periodo 1967-1981 y a 7341 edificios (53,45%) que se construyeron tras el año 1981. Se puede considerar que aunque no es muy antiguo la gran mayoría del parque de viviendas del municipio consta con una calidad regular en sus aspectos constructivos

Es totalmente necesario reformar y rehabilitar los edificios residenciales de vivienda colectiva puesto que generalmente carecen de un mantenimiento óptimo y que apenas han contado con obras de reforma posteriores a su ejecución y que por tanto están obsoletos, sobre todo en cuanto a las mínimas condiciones de accesibilidad (como puede ser la carencia de ascensor) y eficiencia energética. Una de las deficiencias más importantes se presentan en la falta de ascensor, lo que supone un problema gravísimo de falta de accesibilidad; según el análisis realizado en el punto 5.2.1.3.1., un total de 1061 edificios de tres o más plantas no disponen de ascensor en Puente Genil, por esto es urgente acometer dicha instalación en ellos.

Para fomentar esta actuación el ayuntamiento de Puente Genil se podrá apoyar en el Programa de Rehabilitación Autonómicas de edificios (art. 72 del PVRA) que tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar su accesibilidad y eficiencia energética.

Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa, las actuaciones de rehabilitación sobre los elementos comunes de los edificios que tengan por finalidad la subsanación de deficiencias detectadas en el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, relativas a:

- a) La mejora del estado de conservación del edificio cuando afecte a:
 - 1º) Los elementos de cimentación y estructura.
 - 2º) Las cubiertas, azoteas, fachadas y medianeras.
 - 3º) Las instalaciones comunes de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones, siempre y cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.
- b) La mejora de las condiciones de accesibilidad mediante la realización de ajustes razonables que adecuen los edificios a la normativa vigente. En particular:
 - 1º) La instalación de ascensores o adaptación de los mismos a las necesidades de personas con discapacidad, de acuerdo a lo previsto en la normativa vigente.
 - 2º) La instalación o mejora de rampas de acceso a los edificios, adaptadas a las necesidades de personas con discapacidad y movilidad reducida.
 - 3º) La instalación de elementos o dispositivos de información, aviso o comunicación accesibles a las personas con discapacidad sensorial.
- c) La mejora de la eficiencia energética de los edificios. En particular:
 - 1º) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
 - 2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones comunes.
 - 3º) La incorporación de equipos de generación de energía térmica y/o eléctrica con energías renovables.

Para poder obtener las ayudas del Programa de Rehabilitación Autonómica de Edificios será necesario, entre otros requisitos, como la antigüedad mínima de la edificación (año 1981), que los edificios objeto de la actuación cuenten con el Informe de Evaluación del Edificio establecido en el artículo 29 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y para ello el Ayuntamiento de Puente Genil deberá fomentar e incentivar la realización de los citados informes, para lo cual podrá apoyarse en el Programa de Ayudas para la implantación del informe de evaluación del edificio (Art. 77 del PVRA) que establece ayudas con destino a la financiación parcial de los gastos de honorarios profesionales para la emisión de dicho informe.

Estas actuaciones habrán de coordinarse con las de transformación y eliminación de la infravivienda.



7.1.1.2.2.2.- Gestión de ayudas a la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas (incluidas las mejoras en la calificación energética).

Como complemento a la actuación anterior, en los elementos privativos del parque de viviendas, también será necesario acometer actuaciones de rehabilitación, para ello el Ayuntamiento de Puente Genil podrá apoyarse en el **Programa de rehabilitación autonómica de viviendas (art. 78 del PVRA)** que tiene por objeto el fomento de la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas, mediante la financiación de las actuaciones que resulten necesarias para subsanarlas y mejorar sus condiciones de accesibilidad y eficiencia energética.

Podrán ser objeto de financiación con cargo a este Programa las actuaciones de rehabilitación de los elementos privativos de las viviendas que tengan por finalidad:

- a) La subsanación de deficiencias relativas al estado de conservación de:
 - 1º) Los elementos de cimentación y estructura de viviendas unifamiliares.
 - 2º) Las cubiertas, azoteas, fachadas, medianeras y elementos en contacto con el terreno de viviendas unifamiliares.
 - 3º) Las instalaciones de saneamiento, abastecimiento de agua, electricidad, gas y telecomunicaciones; cuando las actuaciones sean necesarias para su adaptación a la normativa vigente.
- b) La adaptación a la normativa vigente en materia de accesibilidad y la adecuación funcional a las necesidades de personas con discapacidad.
- c) La mejora de la eficiencia energética. En particular:
 - 1º) La mejora de la envolvente térmica para reducir la demanda energética.
 - 2º) La mejora de la eficiencia energética de las instalaciones.
 - 3º) La incorporación de equipos de generación o que permitan la utilización de energías renovables.

7.1.1.2.2.3.- Gestión de ayudas a la rehabilitación de viviendas de personas mayores o personas con discapacidad.

En Puente Genil, según el análisis realizado en el apartado 5.2.1.3.2., desde la Delegación Municipal de Servicios Sociales 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. Si además consideramos un 10% más para tener en cuenta otras personas del mismo perfil que no tengan aprobada o no hayan pedido la Ayuda a domicilio obtenemos un total de 577.

Las actuaciones sobre las referidas cuestiones en el municipio estarán coordinadas con el siguiente programa, Programa referente a la Adecuación funcional básica de viviendas.

Esta actuación se realizará como complemento a los programas anteriores de rehabilitación, así para aquellas viviendas en las que residen personas mayores o con discapacidad el Ayuntamiento de Puente Genil coordinará las actuaciones necesarias con el **Programa de ayudas a la adecuación funcional básica de viviendas (art. 83 del PVRA)** en el cual la Consejería competente en materia de vivienda, de conformidad con lo establecido en el Decreto 137/2002, de 30 de abril, de apoyo a las familias andaluzas, concederá ayudas destinadas a mejorar la seguridad y adecuación funcional de las viviendas que constituyan residencia habitual y permanente de personas mayores o personas con discapacidad, en los términos, condiciones y requisitos previstos en dicho Decreto y en la normativa reguladora que desarrolle este Programa para el ámbito temporal del presente Plan, que podrá establecer criterios de priorización entre las solicitudes.

Estas actuaciones habrán de coordinarse con las de transformación y eliminación de la infravivienda y con las de rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva.

7.1.1.2.2.4.- Mejorar el consumo energético en edificios públicos destinados a vivienda.

Como complemento a los tres programas anteriores de rehabilitación, cuando se trate de edificios de viviendas de titularidad pública, se estará en coordinación con el **Programa de rehabilitación energética del parque público residencial (art. 84 del PVRA)** que tiene por objeto la financiación de actuaciones en edificios de viviendas destinadas a la población con menores recursos, que sean titularidad de las Administraciones Públicas de Andalucía o de entidades de ellas dependientes, con el objetivo de mejorar la eficiencia energética de los edificios, reducir el consumo energético de los hogares y luchar contra el riesgo de pobreza energética y la exclusión social, favoreciendo la salud y el confort de las personas residentes.

El parque público de Puente Genil asciende a 968 viviendas según se describe en el apartado 5.2.4., si descontamos la infravivienda por estar contemplada en otras actuaciones específicas (93 infraviviendas públicas), obtenemos un total de 875 viviendas de titularidad de la Junta de Andalucía en las que habrá que mejorar el consumo energético.

7.1.1.2.2.5.- Rehabilitar edificios singulares.

Finalmente, en el caso de edificios de viviendas que necesiten una actuación específica en materia de rehabilitación que no esté contemplada de forma expresa en el resto de programas de ayudas, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos, cuando se trate de edificios de viviendas de titularidad pública, se podrá solicitar el **Programa de rehabilitación singular (art. 88 del PVRA)** que establece con independencia de los procedimientos de selección y financiación de actuaciones establecidos en los artículos 85 y 86, la Consejería competente en materia de vivienda podrá promover, a través de la Agencia de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía, y financiar con cargo al Programa Operativo FEDER de Andalucía 2014-2020, actuaciones específicas de rehabilitación energética sobre edificios del parque residencial titularidad de la



Comunidad Autónoma de Andalucía, previamente definidas en un plan programático que contemple el conjunto del territorio de la Comunidad Autónoma y el ámbito temporal del presente Plan.

7.1.1.2.3. Mejora de la ciudad existente.

Se trata de mejorar el municipio mediante actuaciones en la trama urbana que conlleven su reactivación en aquellas zonas más afectadas por una desintegración, así como aquellas otras con la necesidad de reactivación social y económica y mejora sostenible de las condiciones urbanas, residenciales, sociales, económicas y ambientales.

Se proponen las siguientes actuaciones:

7.1.1.2.3.1. Rehabilitación integral de la margen del río.

Delimitación de un área de rehabilitación integral que comprenda las Traseras de la calle Ntra. Sra. del Rosario y algunas viviendas de calle Sol, calle Luna, Río de Oro de calle Postigos, calle Lorenzo Carmona, calle Casares, calle Jesús, calle San Juan y calle San Sebastián que al ser zona de influencia del río, presenta edificaciones muy antiguas de manera generalizada, vacías y con múltiples patologías.

Las referidas actuaciones estarán coordinadas con el siguiente programa relativo a las Áreas de Rehabilitación Integral, contemplado en el Plan Andaluz de Vivienda.

El Programa relativo a Actuaciones de Rehabilitación Integral, está descrito en el art. 89 del PVRA, y tiene como objeto:

- Las Áreas de Rehabilitación Integral tienen por objeto el fomento, la coordinación y el desarrollo de actuaciones integrales de rehabilitación, regeneración y renovación urbana, en ámbitos urbanos centrales o periféricos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social.
- Las actuaciones a desarrollar en las Áreas de Rehabilitación Integral tendrán como objetivo principal invertir los procesos de degradación urbana y residencial, favoreciendo la integración en la ciudad, la cohesión social y el desarrollo económico del ámbito de actuación. Para ello, perseguirán la mejora de las condiciones de alojamiento de la población, a la vez que otros aspectos de carácter urbanístico, social, económico y ambiental.
- Las actuaciones en las Áreas de Rehabilitación Integral priorizarán en su desarrollo la coordinación entre las distintas Administraciones Públicas y demás agentes intervinientes, así como la actuación integral coordinada entre las distintas Consejerías de la Administración de la Junta de Andalucía en colaboración con los correspondientes Ayuntamientos, posibilitando, al mismo tiempo, la participación activa de la población afectada, de otras instituciones, así como de las organizaciones sociales interesadas en colaborar.



7.1.1.2.3.2. Reactivación del centro urbano.

Proyecto de reactivación de las arterias principales del Centro Histórico, actuando en el entorno de las mismas, recuperando corredores de actividad que han quedado obsoletos al haberse desplazado el eje y centro comercial y dejando desocupadas las viviendas de la zona.

Se propone dentro de esta actuación intervenir en el entorno de las calles Ancha, Postigos, Alcaide, Cantaor Pedro Lavado, Godínez y Capitán de Corbeta y su conexión con Plaza Emilio Reina. Por otro lado, también se propone intervenir en el entorno de la calle Aguilar, intentando reactivar el corredor existente entre el antiguo Hospital de las Madres Mercedarias y el Cuartel de la Guardia Civil, proponiendo la intervención en las calles Veracruz, Cosano, Santos, Adriana Morales y San Cristóbal. Además de todo esto, se propone integrar el Parque de los Pinos como elemento vividero dentro de la ciudad, siendo el Cuartel de la Guardia Civil, el elemento dinamizador en el interior del mismo.

El programa de Regeneración del espacio público urbano (art. 95 del PVRA) tiene por objeto el desarrollo de actuaciones que persigan la regeneración de la ciudad consolidada mediante la reconversión o adecuación urbana del espacio público hacia un modelo de ciudad más sostenible y accesible, fomentando la reactivación social y económica del tejido conectivo de la ciudad consolidada, entendido como equipamiento al aire libre y como patio colectivo.

7.1.1.2.3.3. Reactivación del centro urbano.

El programa para la rehabilitación de edificios públicos (art. 99 del PVRA), tiene por objeto el desarrollo de actuaciones de rehabilitación y reactivación de edificios de destacado interés patrimonial para su puesta en uso como equipamientos públicos

Se propone la rehabilitación y recuperación de los siguientes edificios públicos como elementos singulares de valor susceptibles de potenciar con esta actuación, la consolidación y ocupación de vivienda en la trama urbana.

- Antiguo Silo.
- Antiguo Hospital.
- Antiguo Convento de los Frailes Franciscanos.
- Edificio fabril La Alianza.
- Antigua Mayordomía de los Duques de Medinaceli
- Antiguo Hospital de las Madres Mercedarias.
- Cuartel de la Guardia Civil.

7.1.3. Ficha.



La ficha correspondiente a cada actuación se puede consultar de manera generalizada en el Plan de Actuación propuesto conjuntamente con el apartado de Objetivos y Estrategias.

7.2. Vigencia y Revisión del PMVS.

El PMVS fijará la programación temporal de las actuaciones a lo largo de su duración estableciendo su vigencia en 5 años según lo que establece el art. 13.1 de la Ley Reguladora del Derecho a la Vivienda, por el cual el plan deberá ser revisado como mínimo cada 5 años.

En el cuadro siguiente se reflejan los resultados de acceso a la vivienda que el plan posibilita por año.

APARTADO	SUBAPARTADO	RETO	Nº	ACTUACIÓN	PROGRAMA	INDICADOR	2019	2020	2021	2022	2023	CORTO PLAZO: 2018/2023	MEDIO PLAZO: 2024/2028	LARGO PLAZO: 2029/2033	
					AYUDA Art.PVRA										(3)
VIVIENDA	ACCESO Y USO EFICIENTE DEL PARQUE RESIDENCIAL	EXCLUSIÓN SOCIAL	1.1.1	Crear una bolsa de viviendas a ocupar en arrendamiento para personas en riesgo de exclusión social	56	Nº viv vacías incorporadas	12	12	12	12	12	60	60	60	
			1.1.2	Potenciar y fomentar las ayudas al alquiler y a los adquirentes de VP acogidos a anteriores planes de vivi	36/41/42	Nº ayudas/viv y año	93	92	92	92	92	92	461	423	432
			1.1.3	Crear y gestionar una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.	43	Nº viv vacías incorporadas	93	92	92	92	92	92	461	423	432
			1.1.4	Crear un registro de Oferta de viviendas para permuta	49 (1)	Nº viv permutadas/año	10	15	20	25	30	100	150	200	
	PROMOCIÓN DE VIVIENDA/ALOJAMIENTO		1.2.1	Impulsar la promoción de vivienda/alojamiento en terrenos de titularidad municipal	38	Nº VP/alojamiento const	0	0	1	2	4	7			
			1.2.2	Impulsar la promoción de vivienda protegida en autoconstrucción y viviendas para su cesión en alquiler	44	Nº VP construidas	16	16	17	17	17	83	83	83	
			1.3.1	Patrimonio Municipal de Suelo. Actuaciones sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovecham	(2)	Nº VP construidas	23 (4)	23 (4)	24 (4)	24 (4)	24 (4)	118	111	116	
SUELO	1.3.2	Impulsar el desarrollo de la reserva de terrenos del 30% de la edificabilidad residencial	(2)	Nº VP construidas	47	47	47	48	48	236	229	232			
	2.1.1	Confeccionar un mapa de infravivienda	(1)	Nº planos	1	-	-	-	-	1	-	-			
REHABILITACIÓN	ACTUACIONES PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA	INFRAVIVIENDA	2.1.2	Transformar y eliminar la infravivienda existente en el municipio	63/68	Nº Viviendas resultantes	8	8	8	8	8	40	40	37	
			2.1.3	Mejorar y acondicionar el parque público de vivienda	53/55	Nº aydas/viv y año	31	31	31	31	31	155	155	155	
			2.2.1	Gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva (sin ascensor)	72/77	Nº Edificios rehabilitados	70	71	71	71	71	354	354	353	
	2.2.2		Gestión de ayudas a la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas	78	Nº Viviendas rehabilitadas	110	110	110	111	111	552	544	550		
	2.2.3		Gestión de ayudas a la rehabilitación de viviendas de personas mayores o personas con discapacidad	83	Nº Viviendas rehabilitadas	57	58	58	58	58	289	289	289		
	2.2.4		Mejorar el consumo energético en edificios públicos destinados a vivienda	84	Nº Viv públicas rehabilit	58	58	58	59	59	292	292	291		
	2.2.5		Actuaciones de Rehabilitación singular	88	Nº Edificios rehabilitados	1	1	1	1	1	5	5	5		
	MEJORA DE LA CIUDAD EXISTENTE		REACTIVACIÓN DEL MUNICIPIO	2.3.1	Rehabilitación integral de la margen del río	89	Nº viv rehabilitadas	5	5	5	5	5	25	25	0
				2.3.2	Reactivación del centro urbano	95	M2 regenerados	2.400	2.400	2.400	2.400	2.400	12.000	13.000	13.000
				2.3.3	Rehabilitación de edificios públicos para equipamiento.	99	M2 rehabilitados	1000	1000	1000	1.000	1.000	5.000	5.000	5.000
(1)	No incluido en los programas de ayuda que establece el PVRA 2016-2020														
(2)	Vinculado al desarrollo del PGOU de Puente Genil														
(3)	Indicador de gestión que evalúa el nivel de cumplimiento temporal														
(4)	El 50% de las viviendas serán de régimen especial														

Los resultados se reflejan ordenados por años, de tal modo que durante el periodo de vigencia del presente PMVS (2018-2023) se estiman año a año y posteriormente a medio y largo plazo, en periodos de 5 años, siendo el medio plazo el periodo 2024-2028 y el largo plazo el periodo 2029-2033. El número de actuaciones a realizar han sido estimadas de la siguiente forma:

RETO 1: EXCLUSIÓN SOCIAL.

1.1.1.- Crear una bolsa de viviendas a ocupar en arrendamiento para personas en riesgo de exclusión social.

Según el apartado 5.1.2.2. del PMVS existen 150 personas en situación de vivienda insegura y en riesgo de exclusión social, tomando la relación de habitantes por vivienda como 2,501 (apartado 5.1.2.1.1) obtenemos 60 viviendas necesarias para estas personas, que repartidas en los 5 años de vigencia del PMVS a razón de 12 viviendas por año. Para el medio y el largo plazo se estima una cantidad similar por analogía.

RETO 2: 1ª VIVIENDA.

1.1.2.- Potenciar y fomentar las ayudas al alquiler y a los adquirentes de VP acogidos a anteriores planes de vivienda.

Según el apartado 5.1.2.3. del PMVS, en el Registro Público Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida (RPMDDVP) en 2017 existían 51 inscripciones activas de vivienda en alquiler o alquiler con opción a compra. Por otro lado para el periodo 2018-2023 se ha estimado una demanda de 2.728 viviendas debido a procesos naturales de emancipación, etc., tal cual se refleja en el apartado

5.1.2.1.2., de las cuales estimamos que el 30% será demanda de Vivienda Protegida alineándonos con la *Reserva de suelo para vivienda protegida establecida en el artículo 10.1 A) b) de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía* y próximos al 26,96 % que representa según el apartado 5.2.4.1. la VP en Puente Genil, lo que supone una demanda de 819 VP; a su vez, estimamos que de ellas el 50% será demanda para alquiler o alquiler con opción a compra, es decir 410 VP, así el resto serán para compra. Por tanto tenemos para el periodo 2018-2023 una demanda de VP para alquiler o alquiler con opción a compra de 51 más 410, por tanto 461, lo cual dividido entre los 5 años de vigencia del PMVS obtenemos 92 ayudas por vivienda y año para alquiler. Para el medio y largo plazo se hace un cálculo similar, que arroja una demanda de vivienda 2.816 para el medio plazo y 2.875 para el largo plazo, de las cuales obtenemos una de manda de VP en alquiler o en alquiler con opción a compra de 423 viviendas para el medio plazo (2024-2028) y 432 viviendas para el largo plazo (2029-2033).

1.1.3.- Crear y gestionar una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento.

Para cubrir la demanda de vivienda en alquiler o alquiler con opción a compra, que hemos cuantificado como se ha explicado en el punto anterior en 461 viviendas para el periodo 2018-2023, se propone la creación de una bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento, teniendo en cuenta que en el punto 5.1.1.7.2. se estimó que había 2.267 viviendas vacías en el municipio. Como ya hemos comentado en el punto anterior, para el medio y largo plazo se hace un cálculo similar y por tanto habrá que incorporar a la bolsa de viviendas vacías en cada periodo las viviendas necesarias para contrarrestar la demanda de VP en alquiler o en alquiler con opción a compra, que serán 423 viviendas para el medio plazo (2024-2028) y 432 viviendas para el largo plazo (2029-2033) de las cuales se estima que un 30% necesitará obras de rehabilitación.

Habría que mencionar que de la demanda de viviendas generada por la franja de edad comprendida entre los 35 y los 65 años, que según el análisis en el apartado 5.1.2.1.1 demandaba 493 viviendas para el periodo 2018-2023, de ellas se supone que el 50% necesitarán comprar o alquilar una nueva vivienda por motivo de tamaño, ubicación, etc., pero esta necesidad no haría falta generarla porque se compensaría con las viviendas que tendrían que dejar en venta o alquiler al cambiar de vivienda.

1.1.4.- Crear un registro de Oferta de viviendas para permuta.

Para cubrir las necesidades de las personas que tienen una vivienda que no se adapta completamente a sus necesidades y por ello necesitan un cambio que les permita mejorar, bien por razones familiares, sociales o económicas, se establece un registro de viviendas para permuta que se estima creciente año a año comenzando por 10 viviendas en 2019 hasta llegar a 30 viviendas en 2023. La cantidad de viviendas incorporadas a este registro se estima baja debido a que se trata de una medida que no es usual en Puente Genil pero que irá creciendo conforme vaya funcionando. Con la misma proporción, se estiman para el medio plazo 125 viviendas a incorporar a la bolsa de permutas en 2024-2028 y 150 viviendas en el largo plazo para el periodo 2029-2033.

1.2.1.- Impulsar la promoción de vivienda/alojamiento en terrenos de titularidad municipal.

La promoción de viviendas en terrenos de titularidad municipal se pueden ejecutar desde hoy en los solares que el Ayuntamiento posee en el Suelo Urbano Consolidado. Como ya se ha explicado en el punto 7.1.1.1.2.1, donde se pueden construir 7 viviendas o alojamientos. Estos se programan a partir del tercer año de vigencia del plan y se terminan en el año 2023 puesto que en los periodos sucesivos los solares propiedad del ayuntamiento se desarrollarán como terrenos pertenecientes al 10 % de la cesión de aprovechamiento de los diferentes sectores o áreas a desarrollar que se cuantifican en el punto 1.3.1.

1.2.2.- Impulsar la promoción de vivienda protegida en autoconstrucción y viviendas para su cesión en alquiler.

Para llevar a cabo promociones de vivienda protegida en régimen de autoconstrucción, Puente Genil cuenta con numerosos solares vacíos, en estos solares se podrían construir pequeñas promociones en régimen de autoconstrucción. Analizando el plano de viviendas prevista en solares vacíos (Plano N.º 17BIS de SIGE titulado "Viviendas previstas solares. Clasificación y categorías de suelo), podemos ver que para pequeñas promociones podemos contar con los solares que permiten desde 1 sola hasta 5 viviendas, en los cuales podemos construir hasta 291 viviendas. De éstas, se programa la construcción de VP necesaria para completar en cada periodo la demanda de Vivienda Protegida para compra, que al igual que la de alquiler se estima como la mitad de la demanda de VP para cada periodo, que a su vez se estima en el 30% de la demanda de vivienda total de dicho periodo, es decir tenemos una demanda de VP para compra de $27 + 410 = 437$, de las cuales 354 viviendas protegidas se construirán fruto de la promoción de los suelos (10% de cesión y 30% de reserva de VP) y el resto 83, mediante programas de autoconstrucción.

1.3.1.- Patrimonio Municipal de Suelo. Actuaciones sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento.

En el análisis del PGOU, concretamente en el suelo pendiente de desarrollar, se obtienen 353 VP a construir en los suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento. La tercera parte de estas viviendas (118 VP) se proponen construir en los 5 años de vigencia del PMVS y posteriormente 111 en el periodo (2024-2028) y 116 en el periodo (2029-2033) para equilibrar la demanda de VP para compra. De estas viviendas, la mitad serán de Régimen Especial. Para después del año 2033, sólo quedaría por ejecutar 8 VP en los suelos obtenidos por la cesión del 10% del aprovechamiento, con lo que sería conveniente una revisión del PGOU llegado ese momento según las previsiones del presente PMVS.

1.3.2.- Impulsar el desarrollo de la reserva de terrenos del 30% de la edificabilidad residencial

Igualmente, en el análisis del PGOU, del suelo pendiente de desarrollar se obtienen 707 VP a construir en los suelos reservados en el 30% de los m² de techo de uso residencial para la construcción de Vivienda Protegida. La tercera parte de estas viviendas (236 VP) se proponen construir en los 5 años de vigencia del PMVS y posteriormente 239 VP en el periodo (2024-2028) y 232 VP en el periodo (2029-2033) para equilibrar la demanda de VP para compra. Para después del año 2033, sólo quedaría por ejecutar 10 VP de la reserva del 30%, con lo que sería conveniente una revisión del PGOU llegado ese momento según las previsiones del presente PMVS.

RETO 3: INFRAVIVIENDA.

2.1.1.- Confeccionar un mapa de infravivienda.

Se programa la confección de un mapa de infravivienda, el cual ya se adelanta de forma aproximada en el presente documento. Dicho mapa será otra de las actividades a desarrollar en este reto, el cual permitirá documentar y evaluar la situación y el trabajo por desarrollar, para la eliminación de las situaciones de infravivienda y de regeneración urbana.

2.1.2.- Transformar y eliminar la Infravivienda existente en el municipio.

Tras el análisis realizado en el apartado 5.2.1.5 se detecta un total de 117 infraviviendas en el municipio de Puente Genil, por ello se abordan 8 actuaciones al año. En total se prevé 40 actuaciones en los 5 años de vigencia del plan, dejando otras 40 para el periodo 2024-2028 y 37 actuaciones para el periodo 2029-2033.

2.1.3.- Mejorar y acondicionar el parque público de vivienda.

Se programan 31 actuaciones por año, haciendo un total de 155 actuaciones en los 5 años de vigencia del plan, dejando otras 155 para el periodo 2024-2028 y 155 actuaciones para el periodo 2029-2033, así se contempla ayudas para la tercera parte de las personas inquilinas de las infraviviendas, que son 93 las que están en alquiler, teniendo en cuenta que al tratarse de ayudas al alquiler hay otras actuaciones similares.

RETO 4: ENVEJECIMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL.

2.2.1.- Gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva (sin ascensor).

En el punto 5.2.1.3.1. se dice que un total de 1061 edificios de tres o más plantas no disponen de ascensor y por tanto se introducen en los 5 años del periodo de vigencia del PMVS la tercera parte de estos edificios para realizarle las obras necesarias para instalarles un ascensor, en total serían 354, quedando otro tercio para el periodo 2024-2028 y los 353 restantes para el periodo 2029-2033.

2.2.2.- Gestión de ayudas a la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.

Como se refleja en el apartado 5.2.1.1., según los datos que aporta la Estrategia de Desarrollo Urbano Integrado (EDUSI) de Puente Genil, en el municipio existían en 2011 un total de 1404 viviendas en edificios deficientes, teniendo en cuenta que el 38,4 % de los edificios son unifamiliares, obtenemos que 540 viviendas unifamiliares se encontraban en edificios deficientes en 2011, estimando que esta cantidad haya crecido un 0,5% cada año, obtenemos que a día de hoy tendríamos 562 viviendas unifamiliares en estado deficiente, de las cuales se propone actuar sobre la quinta parte en el periodo de vigencia del PMVS. Por otro lado, del montante de viviendas vacías que se incorpora a la bolsa de viviendas de alquiler en dicho periodo (461) más las 60 que se incorporan al mercado de viviendas para personas en riesgo de exclusión social, obtenemos 521 viviendas vacías, de las que estimamos que el 70 % necesita rehabilitación como se ha explicado en el punto 7.1.1.1.2. Y finalmente, de la demanda de viviendas generada por la franja de edad comprendida entre los 35 y los 65 años, que según el análisis en el apartado 5.1.2.1.1. demandaba 493 viviendas, de ellas se supone que el 50% necesitarán rehabilitación y de éstas, el 30% lo harán mediante programa de ayudas. Por tanto obtenemos $(562/5)+(521 \times 70\%)+(493 \times 50\% \times 30\%) = 552$ actuaciones en el periodo de vigencia del PMVS. Del mismo modo obtenemos las actuaciones a realizar en los periodos 2024-2028 y 2029-2033.

2.2.3.- Gestión de ayudas a la rehabilitación de viviendas de personas mayores o personas con discapacidad.

Según el análisis realizado en el apartado 5.2.1.3.2. desde la Delegación Municipal de Servicios Sociales 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. Si además consideramos un 10% más para tener en cuenta otras personas del mismo perfil que no tengan aprobada o no hayan pedido la ayuda a domicilio obtenemos un total de 578 personas que necesitan adaptar su vivienda. De ellas sólo se tienen en cuenta el 50% debido a que la adaptación del otro 50% se realiza desde las ayudas a edificios residenciales de vivienda colectiva y las de transformación y eliminación de la infravivienda. Por tanto, en el periodo de vigencia del PMVS se introducen las 289 actuaciones necesarias para adaptar todas las viviendas de las personas mayores y los discapacitados debido a que se consideran actuaciones urgentes. Aunque se pudiesen acometer todas en el periodo de vigencia del presente PMVS, se estiman otras tantas para el periodo 2024-2028 e igual cantidad para el periodo 2029-2033.

2.2.4.- Mejorar el consumo energético en edificios públicos destinados a vivienda.

En el apartado 5.1.2.1.3 del análisis vemos que existen 968 viviendas en el Parque público de Puente Genil, si descontamos las 93 infraviviendas que pertenecen a él y que se han acometido en las actuaciones específicas de infravivienda, nos quedan 875 viviendas. De éstas acometemos la tercera parte (292) en cada periodo de 5 años.

2.2.5.- Actuaciones de Rehabilitación singular.

Para este caso de edificios de viviendas que necesiten una actuación específica en materia de rehabilitación que no esté contemplada de forma expresa en el resto de programas de ayudas, así como la reparación de los daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos naturales sobrevenidos, se contempla una actuación por año en previsión de la necesidad de rehabilitar algún edificio de viviendas por estas causas.

RETO 5: REACTIVACIÓN DEL MUNICIPIO.

2.3.1.- Rehabilitación integral de la margen del río.

En cuanto a las Actuaciones de Rehabilitación Integral en ámbitos sujetos a procesos de segregación y graves problemas habitacionales que afectan a sectores de población en riesgo de exclusión social, como ya se ha dicho se propone la delimitación de un área de rehabilitación integral en el margen del río con 5 actuaciones por año, estimando que se puedan rehabilitar en dicha zona unas 50 viviendas en 10 años.

2.3.2.- Reactivación del centro urbano.

En cuanto a rehabilitación integral y reactivación urbana se plantean, como ya se ha dicho, la reactivación de las arterias principales del Centro Histórico, con lo que se estiman unos 2.400 m² de suelo regenerado cada año, suponiendo unos 12.000 m² de suelo regenerado cada periodo de 5 años.



ENTORNO CALLE DON GONZÁLO	m2
Postigos	1325
Alcaide	500
Pedro Lavado	250
Godínez	600
Capitán de Corbeta	350
Calle Río de Oro	1400
Calle Ancha	1400
Total Entorno calle D. Gonzalo	5825

ENTORNO CALLE AGUILAR	m2
Cosano	400
Veracruz	400
calle Adriana Morales y calle Santos	2700
San Cristóbal	2000
Total Entorno calle Aguilar	5500

PARQUE DE LOS PINOS	m2
Parque de los pinos	26000
Total	26000

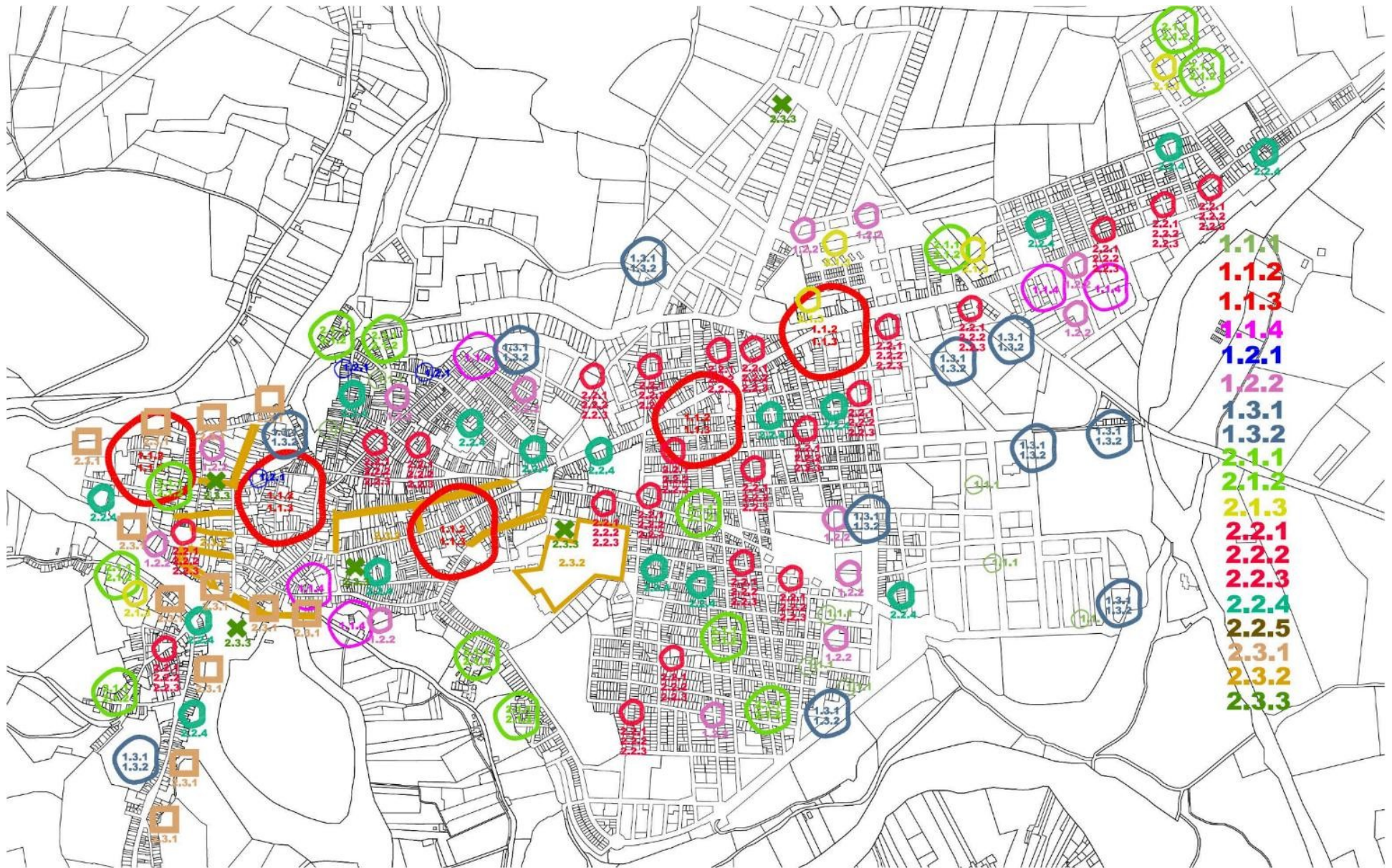
2.3.3.- Rehabilitación de edificios públicos para equipamiento.

En cuanto a la rehabilitación de edificios públicos para equipamiento se estiman 1.000 m² de edificación rehabilitados cada año, estimando que cada 5 años se van a rehabilitar 5.000 m².

EDIFICIOS	M2 const
La Alianza	2300
Cuartel de la Guardia Civil	3326
Antiguo Convento de los Frailes Franciscanos	2369
Antigua Mayordomía de los Duques de Medinaceli	1031
Hospital de las Madres Mercedarias.	2625
Silo	619
Antiguo Hospital	2625
Total	14895

- Equilibrio OFERTA-DEMANDA de Vivienda Protegida en las actuaciones: A continuación se reflejan en un cuadro el equilibrio entre la demanda de vivienda obtenida en el análisis del documento y las actuaciones propuestas para darle respuesta.

		VIGENCIA PMVS			MEDIO PLAZO			LARGO PLAZO			FUTURO	
		2018-2023			2024-2028			2029-2033			>2034	
		Demanda VP total	Demanda VP Alquiler o con opción a compra	Demanda VP Compra	Demanda VP total	Demanda VP Alquiler o con opción a compra	Demanda VP Compra	Demanda VP total	Demanda VP Alquiler o con opción a compra	Demanda VP Compra		
DEMANDA DE VIVIENDAS	FRANJA EDAD (16-34)	DEMANDA TOTAL (5.1.2.1.2) FRANJA EDAD (16-34) Demanda VP (30%) (5.2.4.1)	2728			2816			2875			
			820	410	410	846	423	423	862	431	431	
	FRANJA EDAD (35-65)	Esta demanda no genera necesidades porque se trata de renovar la vivienda con lo que se compensa la compra o el alquiler de una nueva con la venta o el alquiler de la que deja vacía, si demandará en cambio en una parte la necesidad de rehabilitar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	REGISTRO PÚBLICO	Registro de demandantes VP (RPM DVP) (5.1.2.3)	78	51	27							
	EXCLUSIÓN SOCIAL	BOLSA DE EXCLUSIÓN SOCIAL (5.1.2.2)	60	60		60			60			
	TOTAL		958	521	437	906	483	423	922	491	431	
OFERTA			Oferta VP total	Oferta VP Alquiler o con opción a compra	Oferta VP Compra	Oferta VP total	Oferta VP Alquiler o con opción a compra	Oferta VP Compra	Oferta VP total	Oferta VP Alquiler o con opción a compra	Oferta VP Compra	RESTO
	VIVIENDAS VACÍAS	VIVIENDAS VACÍAS EXISTENTES (5.1.1.7.2) (INCLUIDO VIV EN ALQUILER Y VENTA)	2267			1746			1263			771
		VIVIENDAS VACÍAS INCORPORADAS A LA BOLSA DE ALQUILER	521	521		483	483		492	492		
	VIVIENDAS NUEVAS	AUTOCONSTRUCCIÓN	83		83	83		83	83		83	
		SUELOS DEL 10% CESIÓN APROVECHAMIENTO	118		118	111		111	116		116	8
	RESERVA DEL 30% VP	236		236	229		229	232		232	10	
	TOTAL		958	521	437	906	483	423	923	492	431	



ACTUACIONES PREVISTAS EN PMVS PUENTE GENIL

1.1.4.- Crear un registro de Oferta de viviendas para permuta.

Esta acción no se encuentra incluida en los programas de ayuda que establece el PVRA.

1.2.1.- Impulsar la promoción de vivienda/alojamiento en terrenos de titularidad municipal.

Se presupuesta cada una de las viviendas/alojamiento que se programan a 547,64€/m² x 90 m² construidos, añadiéndole el 19% de beneficio industrial y gastos generales y el 21% de IVA.

1.2.2.- Impulsar la promoción de vivienda protegida en autoconstrucción y viviendas para su cesión en alquiler.

Se contempla una ayuda estimada máxima de 20.000 €/vivienda protegida en autoconstrucción.

1.3.1.- Patrimonio Municipal de Suelo. Actuaciones sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento.

Se presupuesta cada una de las viviendas que se programan a 547,64€/m² x 90 m² construidos, añadiéndole el 19% de beneficio industrial y gastos generales y el 21% de IVA. Será un gasto a asumir por el Ayuntamiento de Puente Genil.

1.3.2.- Impulsar el desarrollo de la reserva de terrenos del 30% de la edificabilidad residencial

Se presupuesta cada una de las viviendas que se programan a 547,64€/m² x 90 m² construidos, añadiéndole el 19% de beneficio industrial y gastos generales y el 21% de IVA. Aparte se añade el valor del suelo valorado como el 15% del valor máximo de venta establecido en 1.212,80 €/m² construido, por tanto se calcula como 1.212,80 €/m² x 90 m² x 15%. Esta cuantía la deberá asumir el promotor.

RETO 3: INFRAVIVIENDA.

2.1.1.- Confeccionar un mapa de infravivienda.

Se presupuesta la ejecución del mapa en 3.000 €, financiado al 80% por los fondos FEDER y el 20% restante por el Ayuntamiento.

2.1.2.- Transformar y eliminar la Infravivienda existente en el municipio.

Se contempla una subvención máxima de 30.020 € por vivienda para las 8 actuaciones por año programadas financiado al 80% por los fondos FEDER y el 20% restante por la Junta de Andalucía como propietaria de la misma.

2.1.3.- Mejorar y acondicionar el parque público de vivienda.

Se programan 31 actuaciones por año a razón de una ayuda de 100€/mes.

RETO 4: ENVEJECIMIENTO DEL PARQUE RESIDENCIAL.

2.2.1.- Gestión de ayudas a la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva (sin ascensor).

Se estima una ayuda del 30% de un presupuesto de 30000 € en cada uno de los 70 edificios a rehabilitar por año, sin superar un máximo de 3000 € por vivienda según el art. 75 del PVRA.

2.2.2.- Gestión de ayudas a la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.

7200 € máximo por cada una de las 110 viviendas a rehabilitar, según el art. 81 del PVRA, de los cuales el 60% lo subvenciona FEDER y el 40% restante el promotor.

2.2.3.- Gestión de ayudas a la rehabilitación de viviendas de personas mayores o personas con discapacidad.

2600 € máximo por cada una de las viviendas (70% Junta + 30% Privado).

2.2.4.- Mejorar el consumo energético en edificios públicos destinados a vivienda.

10000 € máximo para cada una de las 58 actuaciones programadas (80% FEDER + 20% Junta).

2.2.5.- Actuaciones de Rehabilitación singular.

No se cuantifica puesto que la actuación única que se refleja en cada año está prevista para actuaciones específicas de rehabilitación que puedan surgir y no estén contempladas de forma expresa en los demás programas que establece el PVRA, así como a daños causados en viviendas o edificios residenciales por fenómenos o causas sobrevenidas. Por tanto el presupuesto es indeterminado y no se cuantifica.

RETO 5: REACTIVACIÓN DEL MUNICIPIO.

2.3.1.- Rehabilitación integral de la margen del río.

Para cada una de las 5 viviendas contempladas por año se presupuestan 11.000 €, de los cuales el 80% va a cargo del FEDER y el 20% restante al Ayuntamiento.

2.3.2.- Reactivación del centro urbano.

Para cada uno de los m² de calle contemplados se presupuestan a 180 €/m², de los cuales el 80% va a cargo del FEDER y el 20% restante al Ayuntamiento.

2.3.3.- Rehabilitación de edificios públicos para equipamiento.

En cuanto a la rehabilitación de edificios públicos para cada uno de los 1.000 m² de edificación rehabilitados cada año, se contempla un presupuesto de 730€/m², añadiéndole el 19% de beneficio industrial y gastos generales y el 21% de IVA, de los cuales el 80% va a cargo del FEDER y el 20% restante al Ayuntamiento.

7.4. Gestión y Evaluación del PMVS.

Se propone como condición indispensable, que el Ayuntamiento establezca un observatorio público-privado para llevar a cabo la gestión y la evaluación del PMVS. El ayuntamiento participará en el mismo y la propiedad privada también en la medida que el ayuntamiento establezca como la adecuada.

Aunque la vigencia del Plan es de cinco años, se establece como primer paso evaluativo el hacer balance al término del tercer año al objeto de poder corregir, subsanar o redirigir las premisas en los siguientes dos años y así poder cumplir con los objetivos marcados en el Plan.

Igualmente, se ha propuesto otra serie de intervenciones a medio y largo plazo que también serán objeto de evaluación al Observatorio Público-Privado que lleve la gestión del Plan.

7.4.1. Indicadores de gestión, que evalúan el nivel de cumplimiento temporal.

A través de la Delegación de la vivienda se establecerán los tamices correspondientes para ver el grado de ejecución y de adecuación al municipio.

Así mismo, dicha entidad evaluará el nivel de cumplimiento temporal de cada una de las actuaciones previstas en el presente Plan, a través de la verificación de los siguientes indicadores de gestión recogidos en el presente Plan para cada una de las actuaciones propuestas.

- Número de viviendas vacías incorporadas (bolsa de viviendas a ocupar en arrendamiento para personas en riesgo de exclusión social).
- Número de ayudas/viv y año (ayudas al alquiler y a los adquirentes de VP acogidos a anteriores planes de vivienda).
- Número de viviendas vacías incorporadas (bolsa de viviendas deshabitadas para su cesión en arrendamiento).
- Número de vivienda incorporadas (registro de Oferta de viviendas para permuta).
- Nº VP/alojamiento construidos (promoción de vivienda/alojamiento en terrenos de titularidad municipal)
- Número de VP construidas (ayudas a promotores tanto de viviendas para su cesión en alquiler como en autoconstrucción).
- Número de VP construidas (Patrimonio Municipal de Suelo. Actuaciones sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento).
- Número de VP construidas (desarrollo de la reserva de terrenos del 30% de la edificabilidad residencial).
- Número de planos (mapa de infravivienda).
- Número de viviendas resultantes (Transformar y eliminar la Infravivienda existente en el municipio).
- Nº aydas / viv y año (Mejora y acondicionamiento el parque público de vivienda).
- Número de edificios rehabilitados (ayudas a la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva (sin ascensor).
- Número de viviendas rehabilitadas (ayudas a la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas).
- Número de viviendas rehabilitadas (ayudas a la rehabilitación de viviendas de personas mayores o personas con discapacidad).
- Número de viviendas públicas rehabilitadas (Mejora del consumo energético en edificios públicos destinados a vivienda).
- Número de edificios rehabilitados (Actuaciones de Rehabilitación singular).
- Número de viviendas rehabilitadas (Rehabilitación integral de la margen del río).
- Metro cuadrado regenerados (Reactivación del centro urbano).
- Metro cuadrado rehabilitados (Rehabilitación de edificios públicos para equipamiento.)

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

Para conseguir una gestión efectiva de lo programado se deberán mantener reuniones de seguimiento con la periodicidad que se considere conveniente, en función de las cuestiones abordadas y si fuera necesario, la reprogramación correspondiente, con el propósito de que se incluyan nuevas actuaciones a fin de mejorar las previstas en cada línea de actuación.

Por último, se redactará un informe anual en el que se exprese pormenorizadamente del estado de ejecución de las actuaciones prevista en el PMVS, en base a los siguientes indicadores de resultados que evalúan el nivel de impacto de los objetivos establecidos para las actuaciones propuestas:

- Número de viviendas vacías ocupadas (bolsa de viviendas a ocupar en arrendamiento para personas en riesgo de exclusión social).
- Número de ayudas/viv y año obtenidas para el alquiler.
- Número de vivienda permutadas.
- Nº VP/alojamiento construidos en terrenos de titularidad municipal.
- Número de VP construidas con ayudas a promotores tanto de viviendas para su cesión en alquiler como en autoconstrucción.
- Número de VP construidas sobre suelos procedentes del 10% de cesión del aprovechamiento.
- Número de VP construidas en el desarrollo de la reserva de terrenos del 30% de la edificabilidad residencial
- Número de planos realizados en el mapa de infravivienda.
- Número de viviendas resultantes de la transformación o eliminación de la infravivienda.
- Nº aydas / viv y año obtenidas para la mejora y acondicionamiento el parque público de vivienda.
- Número de edificios rehabilitados con ayudas a la rehabilitación de edificios residenciales de vivienda colectiva (colocación de ascensor).
- Número de viviendas rehabilitadas mediante ayudas a la rehabilitación de viviendas con deficiencias en sus condiciones básicas.
- Número de viviendas rehabilitadas mediante ayudas a la rehabilitación de viviendas de personas mayores o personas con discapacidad.
- Número de viviendas públicas rehabilitadas con mejora del consumo energético en edificios públicos destinados a vivienda.
- Número de edificios rehabilitados mediante actuaciones de Rehabilitación singular.
- Número de viviendas rehabilitadas en la Rehabilitación integral de la margen del río.
- Metro cuadrado regenerados en la Reactivación del centro urbano.
- Metro cuadrado rehabilitados en la Rehabilitación de edificios públicos para equipamiento.)