



*El contenido de este documento ha sido sometido a un proceso de seudonimización de datos en cumplimiento de lo dispuesto en el Reglamento Europeo de Protección de Datos (2016/679)

BLOQUE II

- 9.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS.
- 10.- ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA. FICHAS.
- 11.- ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.



9.- MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONJUNTO DE ACTUACIONES PREVISTAS

9.1.- Introducción.

9.2.- Análisis DAFO.

9.3.- Objetivos y estrategias del Plan Municipal de Vivienda y Suelo de Siles.

9.1.- Introducción.

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

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



9.2.- Análisis DAFO.

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

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

ANÁLISIS INTERNO: DEBILIDADES Y FORTALEZAS

Debilidades.

Elementos del documento que lo hacen especialmente vulnerable a las variaciones de su entorno. También llamados puntos débiles. Son aspectos que limitan o reducen la capacidad de desarrollo efectivo de la estrategia del Plan, que constituyen una amenaza para la organización, y que deben, por tanto, ser controladas y superadas.

Fortalezas.

Elementos del Plan que posibilitan una mejor ejecución del mismo. Son los llamados puntos fuertes. Son capacidades, recursos y otras ventajas competitivas que deben y pueden servir para explotar oportunidades.

ANÁLISIS EXTERNO: AMENAZAS Y OPORTUNIDADES

Amenazas.

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

Oportunidades.

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



DEBILIDADES	FORTALEZAS
<p>Envejecimiento de la población</p> <p>Inestabilidad laboral de la población.</p> <p>Emigración de jóvenes por falta de empleo</p> <p>Parque de viviendas sin mantenimiento adecuado. Desconocimiento del estado de conservación de los edificios.</p> <p>Falta de accesibilidad de los edificios y viviendas.</p> <p>Falta de implicación del sector privado.</p> <p>Falta de actualización de datos censales y catastrales.</p> <p>Desconfianza de los propietarios para poner su vivienda en alquiler.</p> <p>Desinformación del ciudadano, en especial sobre la existencia del Registro Público de Demandantes de Vivienda Protegida.</p>	<p>Gran implicación de la administración local para el desarrollo efectivo de políticas municipales en materia de vivienda.</p> <p>Conocimiento de la realidad social económica interna del municipio por los Servicios Municipales.</p> <p>Casco urbano consolidado compacto, que favorece la dotación y mejora de infraestructuras y la rehabilitación de áreas concretas.</p> <p>Existencia de patrimonio municipal de suelo destinado a viviendas protegidas.</p> <p>Existencia de un Registro de Demandantes de Vivienda Protegida actualizado, regulado por ordenanza municipal desde el año 2009, que tras la encuesta parece comienza a funcionar.</p> <p>Existencia de un exhaustivo inventario de solares y edificaciones ruinosas, en el cual se incluye una ficha individual de cada bien inmueble perfectamente documentada.</p>
AMENAZAS	OPORTUNIDADES
<p>Crisis económica y financiera de los últimos años, que aunque parece en proceso de superación, ésta no termina de llegar a toda la población.</p> <p>Falta de mantenimiento de los inmuebles por dificultades económicas de sus propietarios, y coste excesivo de las obras de rehabilitación para sus posibilidades.</p> <p>Dificultades económicas de las Administraciones con competencia en materia de la vivienda para la dotación de subvenciones para el fomento del alquiler, la autoconstrucción, la rehabilitación y la eficiencia energética.</p> <p>Falta de crédito hipotecario para promotor y adquirente, con la consiguiente paralización de la actividad promotora privada.</p> <p>El ciudadano, con independencia de su nivel de renta, prefiere la vivienda en propiedad (aún estando en mal estado), antes que en régimen de alquiler.</p> <p>No existencias de fechas concretas para el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Siles.</p> <p>Desconocimiento, cuando no rechazo, de la complejidad de tramitación de actividades dentro del Parque Natural.</p>	<p>Buena respuesta ciudadana ante la encuesta difundida por el Ayuntamiento para valorar el grado de satisfacción de la población con su vivienda habitual, y por la cual se ha dado a conocer la existencia del Registro de Demandantes de Vivienda Protegida y de la Oficina de Intermediación Hipotecaria.</p> <p>Gran potencial del municipio por sus características histórico-artísticas y turísticas.</p> <p>Posibilidad de acceder a fondos europeos destinados a la rehabilitación y regeneración urbana a través de planes de intervención intermunicipal.</p> <p>Creación del Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas a partir de inventario existente en este Plan.</p> <p>Plan de vivienda enfocado a la rehabilitación de áreas concretas del casco urbano consolidado.</p> <p>Existencia de una Oficina de Intermediación Hipotecaria que la Diputación, mediante convenio con cada municipio, pone a disposición de los propietarios de vivienda, sea protegida o no.</p> <p>Explotación sostenible del Parque Natural.</p>



9.3.- OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO DE SILES.

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

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

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

Se definen los siguientes objetivos con sus correspondientes estrategias:



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

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

Estrategias.

1.1. Puesta en el mercado de suelo urbanizado.

El Ayuntamiento de Siles tiene 10 solares con previsión preferente de Vivienda Protegida con posibilidad de construcción inmediata, ante ofertas que estudiaría con especial interés, tanto las públicas, como las privadas.

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

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

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

1.2. Previsión de oferta de suelo para vivienda protegida en las figuras de Planeamiento no desarrolladas.

Tal y como se deriva del análisis de la previsión de Siles de Vivienda Protegida en Siles, existen tres suelos pendientes de desarrollo urbanístico. Estos son, en Suelo Urbano la UE-1 y la UE-4, y el Suelo Urbanizable el sector SUB-1.

Se estima que reservan suelos para la construcción de al menos 70 viviendas protegidas, si bien no existen solicitudes en activo, según los datos obtenidos del Registro de Demandantes de Vivienda. Ahora bien, como ya se ha dicho, durante la elaboración de este Plan y en especial, debido a la difusión de la Encuesta entre la población, se ha detectado un creciente interés por apuntarse en dicho Registro.

Ahora bien como es de prever, no se pondrán en carga todos estos suelos a corto plazo y medio plazo puesto que se está a la espera del Plan General de Ordenación Urbanística actualmente en redacción embrionaria.

Así pues, los suelos reservados para la construcción de vivienda protegida, tanto en suelo urbano no consolidado como en el sector de suelo urbanizable hay que entenderlos, más que



como una realidad, como una posibilidad de que algunos de ellos entren en carga, se desarrollen y que sean puestos de forma efectiva a disposición del mercado de viviendas.

Tal y como se concluye en el Documento de Análisis y Diagnóstico, hay que entender este superávit de suelo destinado a vivienda protegida como una previsión de suelos, ya que de ellos tan solo un tanto por ciento del suelo residencial clasificado por el PGOU iniciaran su desarrollo, que se corresponderán, en cualquier caso, con los localizados en las unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado y en el sector de suelo urbanizable sectorizado.

1.3. Fomento de la vivienda de alquiler social.

No existen datos sobre solicitantes de vivienda protegida en alquiler en el Registro de Demandantes de Vivienda, aunque es una necesidad real según los servicios sociales del municipales, dada la existencia de población que poseen una renta mínima inferior a una vez el IPREM.

Si tomamos como base la Encuesta entre la población, sólo el 11,76 % de los encuestados estaría dispuesto a alquilar su vivienda una vez rehabilitada. Esto impide el buen desarrollo de este tipo de tenencia confiando sólo en la iniciativa privada.

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

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



OBJETIVO 2: REHABILITACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.

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

Es un objetivo prioritario en Siles, ya que es mucho mayor la necesidad de "adecuar" viviendas existentes y habitadas a los requisitos mínimos de habitabilidad, que de vivienda nueva dado el estancamiento momentáneo del crecimiento poblacional y la existencia de suelos protegidos actuales y a futuro.

Estrategias.

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

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

Programa de transformación de infravivienda.

Programa de rehabilitación autonómica de edificios.

Programa de adecuación funcional básica de viviendas.

Rehabilitación singular.

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

2.2 Regeneración urbana de la ciudad.

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

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

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



2.3 Catálogo de Zonas a proteger como para integrante del PGOU.

La figura del Plan General de Ordenación Urbanística constituirá el instrumento previsto en la legislación para ordenar el territorio municipal, tanto el núcleo urbano como el resto del término municipal.

Las zonas de interés histórico y artístico y paisajístico, como parte integrante especial de la ciudad, deberán ser ordenadas a través del planeamiento general, detallado por el planeamiento especial que sea necesario. Con la aprobación de un Catálogo como parte integrante del mismo dotará al futuro Plan General de Ordenación Urbanística de un contenido normativo de protección, clarificando los elementos básicos a proteger, no sólo como un inventario de inmuebles, sino como un inventario de “invariantes” de la estructura urbana que deben mantenerse.

Para ello será necesario dotar a la Administración Municipal de medios materiales, personales y financieros para las medidas de control y protección y para acometer actuaciones de recuperación del patrimonio edificado y la revitalización de las actividades en estas áreas.

2.4.- Recuperación y puesta en valor de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad.

La figura del Plan General de Ordenación Urbanística constituirá el instrumento previsto en la legislación para ordenar el territorio municipal, tanto el núcleo urbano como el resto del término municipal.

Al igual que se ha dicho en el punto anterior para las zonas de interés, el PGOU deberá contener medidas concretas para la conservación y puesta en valor y actividad de los edificios de interés general, uso público o especial incidencia social o emblemáticos para la ciudad.



OBJETIVO 3: REACTIVACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

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

Estrategias

3.1- Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística que se halla en fase de redacción.

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

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

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

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

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

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

De esta forma se sacarán a licitación suelo urbanizado de titularidad municipal con destino preferente a la construcción de vivienda protegidas, en los que se pudieran contemplar mecanismos para incentivar la iniciativa privada, tales como el aplazamiento del pago del suelo hasta el momento de la obtención de la calificación provisional de las viviendas o establecer una cláusula de resolución de la adjudicación de suelo en caso de no ser viable la financiación para comercializar la promoción, entre otras, todo ello en función de la disponibilidad presupuestaria del Ayuntamiento y sin perjuicio de las líneas de subvención que para los beneficiarios prevén las disposiciones estatal y autonómica en materia de vivienda.



OBJETIVO 4: FACILITAR LA GESTIÓN PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA.

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

Estrategias.

4.1 Información, gestión y tramitación de ayudas.

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

4.2 Información y gestión de cooperativas.

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



OBJETIVO 5: PARTICIPACIÓN Y COLABORACIÓN CON OTRAS ADMINISTRACIONES.

El Ayuntamiento de Siles no cuenta con los medios materiales ni humanos necesarios para acometer, por sí sólo, la envergadura de los objetivos de este Plan de Vivienda y suelo por mucho que sea Municipal. Se hace necesaria la participación de otras Administraciones supramunicipales.

Estrategias

5.1 Financiación estatal y autonómica.

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

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

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

5.2 Fondos Europeos para la vivienda.

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

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

*Consta firma

XXXXXXXXXXXX

Arquitecto

XXXXXXXXXXXX

Arquitecto



10.- ACTUACIONES EN MATERIA DE VIVIENDA. FICHAS

- 10.1.- Actuaciones Protegidas.
 - 10.2.- Fichas. Patrimonio Municipal de Suelo.
 - 10.3.- Fichas. Previsión de Suelo Reservado para Vivienda Protegida en Suelo Urbano No Consolidado según Adaptación a la LOUA de las NN.SS.
-

10.1.- Actuaciones Protegidas.

Son actuaciones protegidas en materia de vivienda los siguientes programas.

- I. **Vivienda protegida para venta.**
- II. **Vivienda protegida para uso propio.**

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

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

Selección de las personas destinatarias.

- 1.- La selección de las personas destinatarias de vivienda protegida se realizará mediante Registro Público Municipal, respetando los principios de igualdad, publicidad y concurrencia.
- 2.- La adjudicación de las viviendas protegidas se realizará a demandantes inscritos en el Registro Público Municipal que cumplan los requisitos establecidos para el acceso al programa de que se trate y los cupos que en su caso se hubieran establecido.

Subvenciones, ayudas y bonificaciones

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

Módulo básico y precio de referencia.

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

El **precio de referencia** se calcula:

Modulo básico x superficie útil de la vivienda x coeficiente.



Siendo dicho coeficiente:

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

Duración del régimen de protección.

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

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

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

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

Precio del suelo destinado a vivienda protegida.

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

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



I.-VIVIENDA PROTEGIDA PARA VENTA.

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

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

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

II.-VIVIENDA PROTEGIDA PARA USO PROPIO.

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

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

*Consta firma

XXXXXXXXXX
Arquitecto

XXXXXXXXXX
Arquitecto

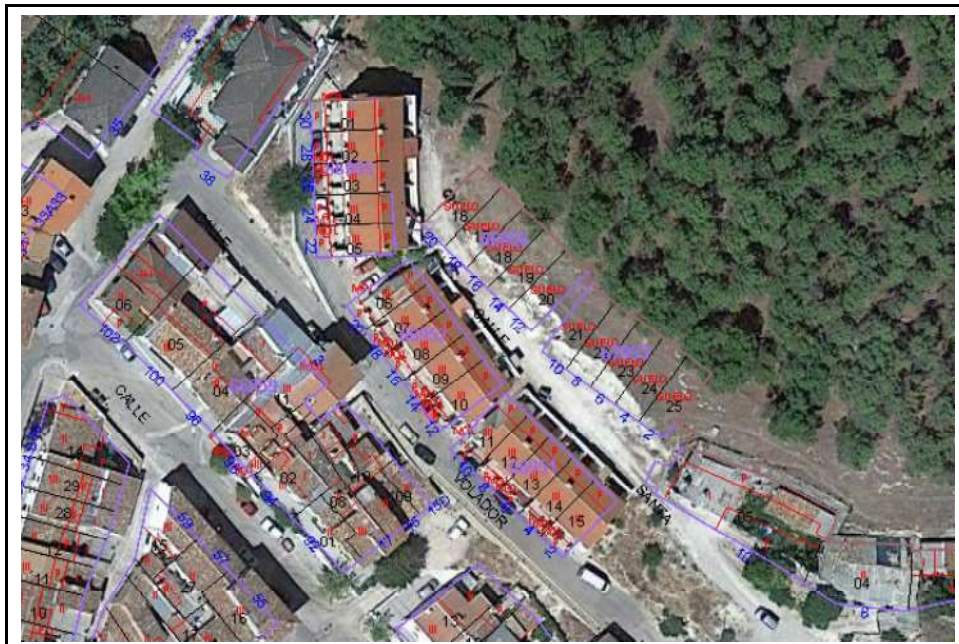


10.2.- Fichas. Patrimonio Municipal de Suelo.

SUELO URBANO CONSOLIDADO

PARCELAS DE TITULARIDAD MUNICIPAL "CALLE SANTA QUITERIA"

Superficie total:	723,00 m ²
Uso Global característico:	Residencial
Ordenanza de aplicación:	Suelo Urbano Ordinario
Nº estimado de viviendas V.P.O:	10



VISTA AÉREA



CATASTRO



10.3.- Fichas. Previsión de Suelo Reservado para Vivienda Protegida en Suelo Urbano No Consolidado según Adaptación a la LOUA de las NN.SS.

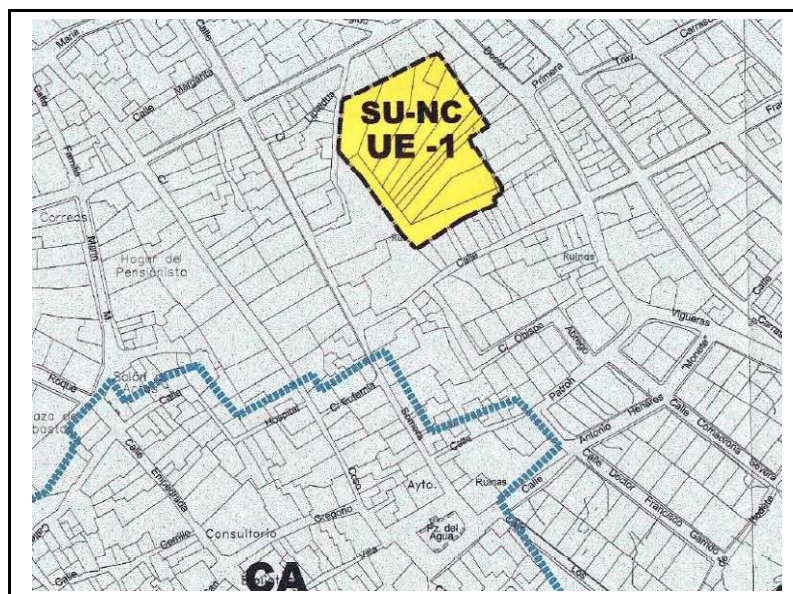
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-NC-UE-1

Superficie total:	4.565 m ²
Uso Global característico:	Residencial
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza fijada por PERI
Superficie viviendas protegidas:	684,75 m ² (30% superficie edificable)
Nº estimado de viviendas:	4-5



VISTA AÉREA



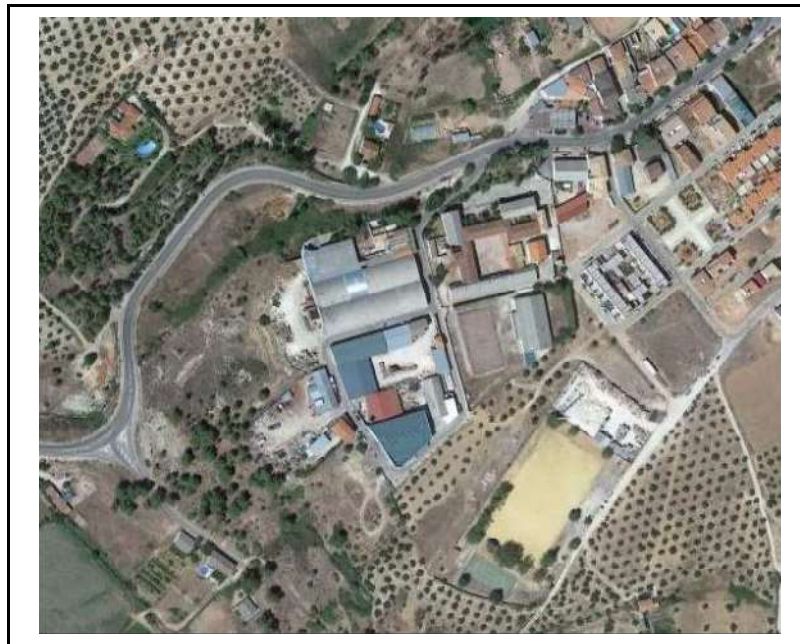
PLANO ADAPTACIÓN LOUA



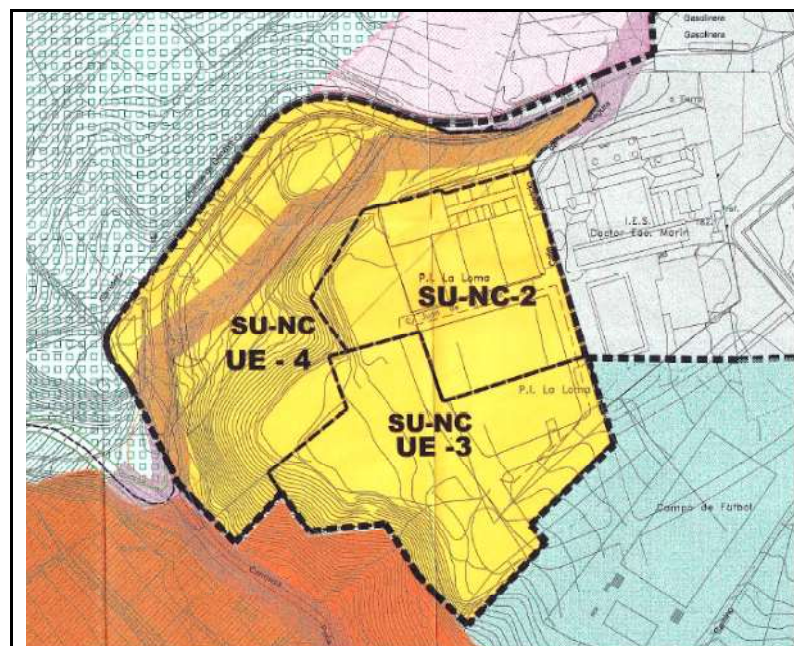
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

UNIDAD DE EJECUCIÓN SU-NC-UE-4

Superficie total:	20.510 m ²
Uso Global característico:	Residencial
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza fijada por futuro PERI
Superficie viviendas protegidas	30 % suelo edificable
Nº estimado de viviendas:	Mínimo 25



VISTA AÉREA



PLANO ADAPTACIÓN LOUA



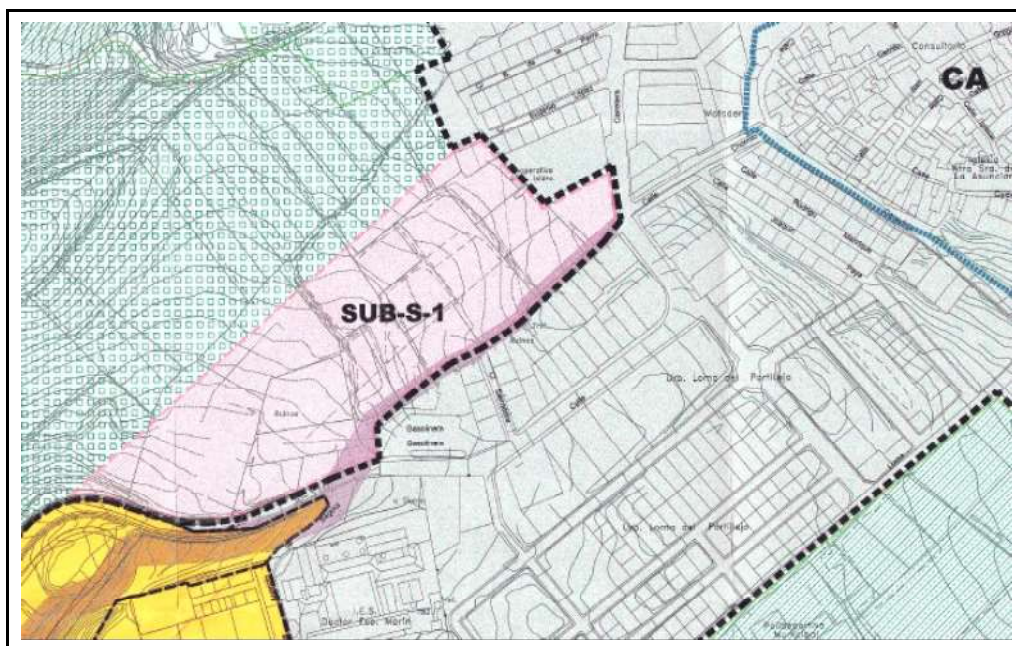
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

SECTORIZADO SUB-1

Superficie total:	31.159,29 m ²
Uso Global característico:	Residencial
Ordenanza de aplicación:	Ordenanza fijada por futuro Plan Parcial
Superficie viviendas protegidas	30 % suelo edificable
Nº estimado de viviendas:	Mínimo 40



VISTA AÉREA



PLANO ADAPTACIÓN LOUA



11.- ACTUACIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN

-
- 11.1.- Fomento de la Rehabilitación y Regeneración Urbana.
11.2.- Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana.
-

11.1.- Fomento de la Rehabilitación y Regeneración Urbana.

Instrumentos y objetivos concretos de la Rehabilitación.

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

2.- El Ayuntamiento de Siles podrá contemplar, entre otros aspectos, los siguientes:

- la mejora de las condiciones higiénicas y sanitarias mínimas de los edificios existentes, y de sus instalaciones, en especial de las situaciones de infravivienda que pudieran existir.
- Fomentar la coexistencia de usos compatibles con el residencial que dinamicen la actividad del Casco Antiguo (usos artesanales, usos turísticos...)
- La restauración o puesta en valor de los bienes protegidos y de sus entornos, tales como fachadas urbanas, itinerarios, restos de murallas o edificios valiosos de su patrimonio histórico.
- La mejora de los cuerpos traseros y medianerías vistas, en especial las que se abren hacia zonas o edificios de interés histórico-artístico de Siles y/o interés paisajístico natural
- La revitalización económica y cultural del Casco Antiguo, mediante el fomento de la implantación de usos y actividades dinamizadoras.

3.- Para la consecución de estos objetivos se deberá profundizar en el estudio del estado de conservación de los edificios así como en las características socioeconómicas de la población, para precisar las necesidades en materia de rehabilitación a contemplar por las iniciativas públicas y/o privadas. En este sentido este Plan de Vivienda contiene un amplia catálogo de fichas de solares y de edificios en estado ruinoso, que podría ser el germen de un Registro Municipal de estos.

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

Serán todas aquellas actuaciones recogidas en los programas financiados por los Planes de Vivienda estatal y autonómica, a los cuales el municipio de Siles se acogerá por convocatoria.



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

DISPOSICIONES EN MATERIA DE REHABILITACIÓN.

1.- MEDIDAS PARA LA ELIMINACIÓN DE LA INFRAVIVIENDA.

- 1.1. Programa de Transformación de Infravivienda.
- 1.2. Programa de Actuaciones Públicas convenidas para la Eliminación de Infravivienda.

2.-REHABILITACIÓN RESIDENCIAL.

- 2.1. Programa de Rehabilitación Autonómica de edificios.
- 2.2. Programa de Rehabilitación Autonómica de viviendas.
- 2.3. Programa de Adecuación Funcional Básica de viviendas.

3.- REHABILITACIÓN URBANA.

- 3.1. Áreas de Rehabilitación integral.
- 3.2. Regeneración del espacio público.

Plan Estatal de Viviendas 2001-2021

Este Plan Estatal se halla en fase de borrador, a la espera de aprobación definitiva.

A grandes rasgos, las políticas estatales han perseguido los siguientes objetivos:

- Contribuir a que los deudores hipotecarios para la adquisición de una vivienda protegida puedan hacer frente a las obligaciones de sus préstamos hipotecarios.
- Reforzar la cooperación y coordinación entre administraciones, así como fomentar la corresponsabilidad en la financiación y en la gestión.
- Mejorar la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética, de su accesibilidad universal, de su adecuación para la recogida de residuos y de su debida conservación.
- Garantizar, asimismo, que los residuos que se generen en las obras de rehabilitación edificatoria y de regeneración y renovación urbanas se gestionen adecuadamente, de conformidad con el Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.
- Contribuir a la reactivación del sector inmobiliario, desde los elementos motores señalados: el fomento del alquiler y el apoyo a la rehabilitación de edificios y a la regeneración urbana.



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

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

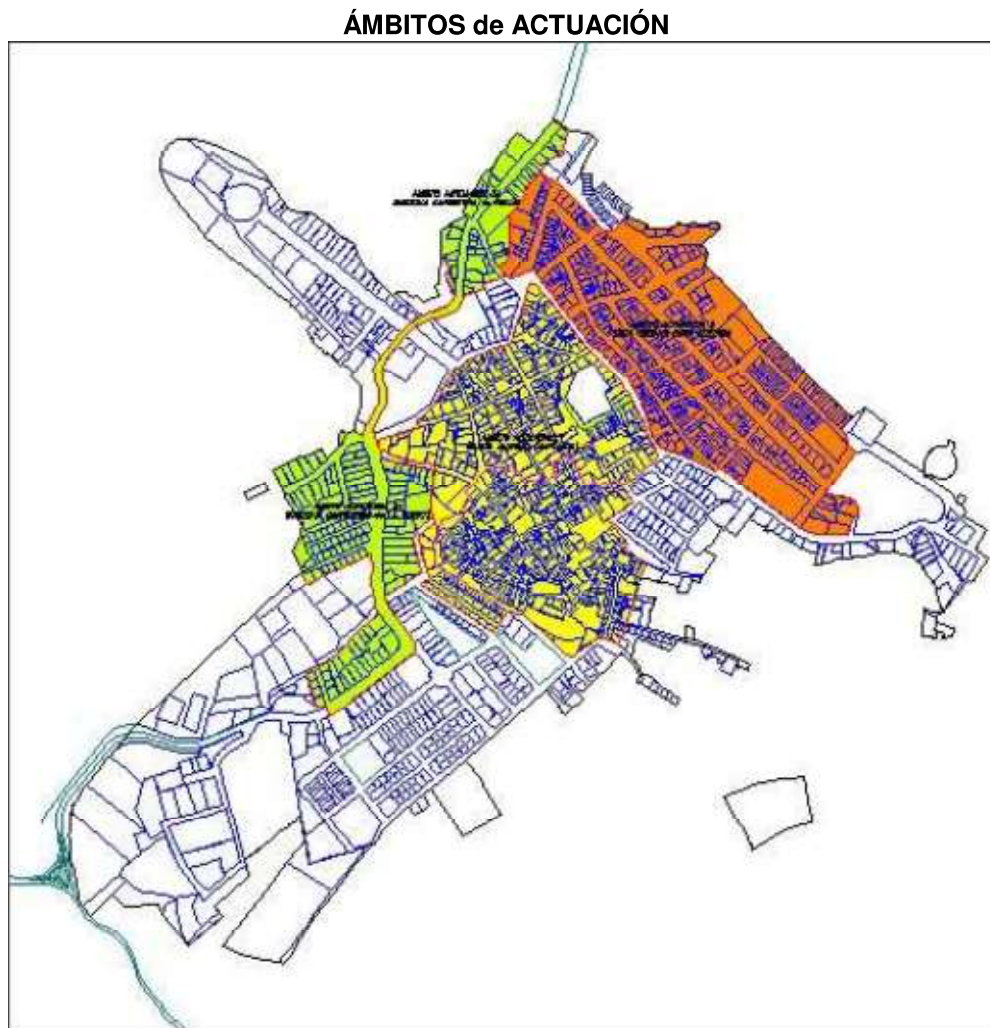
*Consta firma

XXXXXXXXXXXX
Arquitecto

XXXXXXXXXXXX
Arquitecto

11.2.- Áreas de Rehabilitación y Regeneración Urbana.

En el **Plano 12 “Ámbito de actuación”** se definen tres áreas de rehabilitación y regeneración urbana, cuya descripción y diagnóstico se expone a continuación.



Las tres Áreas de Rehabilitación de Edificios y Regeneración Urbana son:

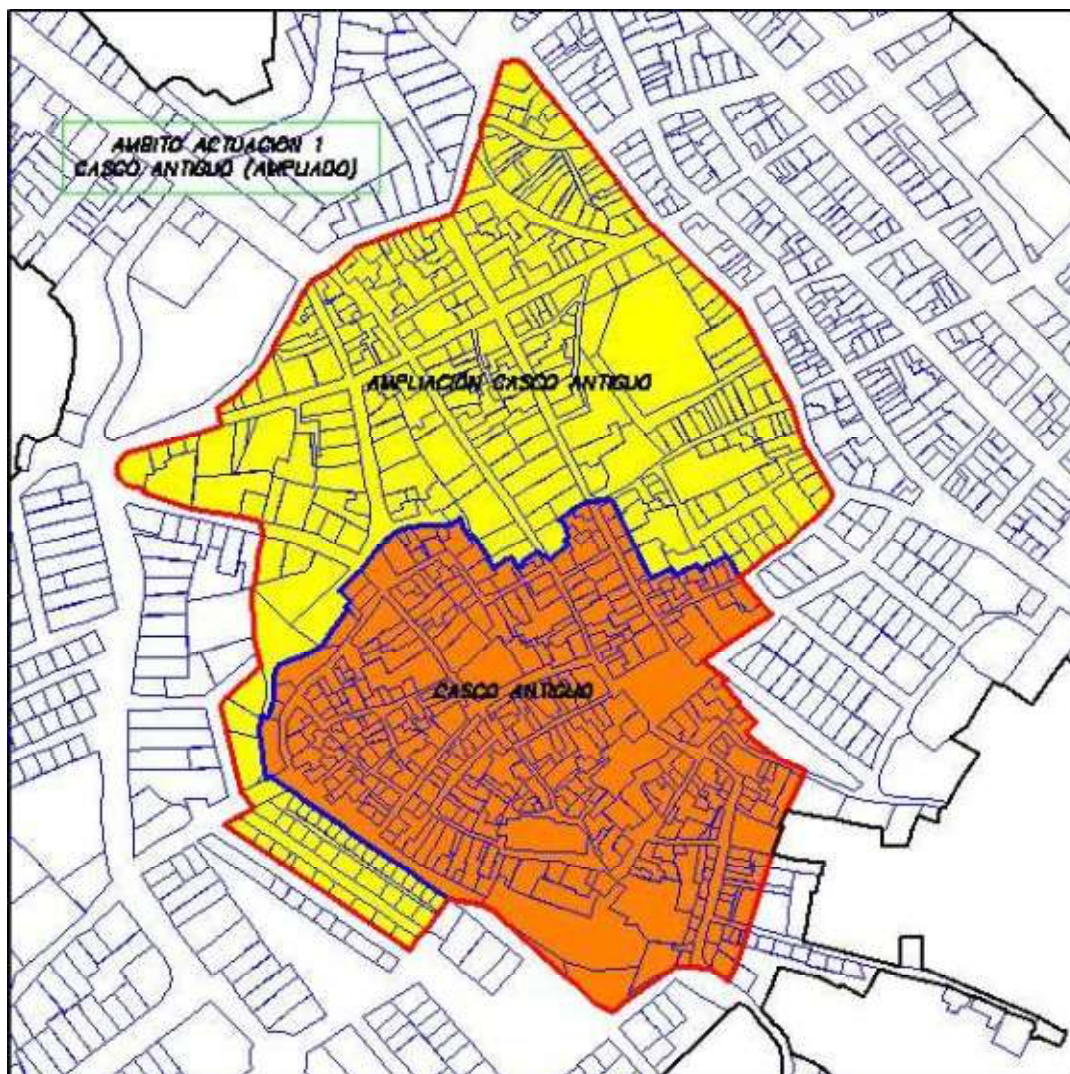
- **ÁREA 1.- CASCO ANTIGUO AMPLIADO (en amarillo).**
- **ÁREA 2.- ZONA URBANA ELEVADA (en naranja).**
- **ÁREA 3.- ZONA TRAVESÍA CARRETERA (en verde):**
 - SUB-ÁREA 3ª.- CARRETERA DE LA PUERTA.
 - SUB-ÁREA 3ª.- CARRETERA DE HELLÍN.



ÁREA de REHABILITACIÓN y REGENERACIÓN URBANA 1

CASCO ANTIGUO - AMPLIADO

Superficie Área:	115.130 m ²
Uso característico:	Residencial
Tipología Edificatoria:	Vivienda Unifamiliar Adosada (alguna plurifamiliar)
Tipología Asentamiento:	Manzana Cerrada



ÁMBITO de ÁREA 1



CARACTERÍSTICAS GENERALES del ÁREA 1

Esta área es la más antigua de la ciudad. Se destina principalmente al uso Residencial, aunque al ser el centro de la urbano coexisten los uso terciarios, como comercio, oficinas, talleres artesanos y otros

La edad de la edificación es la más antigua de la localidad, siendo la fecha de construcción, en muchos casos, anterior a 1.970. En los casos de obra más reciente, siempre ha sido por sustitución de edificios previos. Los solares existentes normalmente son producto de la demolición, cuando no colapso de edificaciones anteriores.

La topografía de la zona es sensiblemente plana en comparación con el resto de zonas de la ciudad. Esto hace, junto con la edad antigua de la edificación, que prácticamente no existen sótanos.

La tipología edificatoria más común se corresponde con la casa tradicional adosada conformando manzanas cerradas irregulares. Este tipo de vivienda presenta crujías paralelas a fachada, no más de dos o tres, que terminan en un patio posterior. La cubierta es, normalmente inclinada a dos aguas, con cornisas más o menos sencillas y de teja árabe, existiendo cámaras sin uso vividero bajo la misma, en una gran mayoría de casos.

Los huecos en fachada suelen estar alineados debido al tipo de construcción. En muchos casos se decoran los dinteles de los mismos con otros materiales . Abundan los balcones con estructura metálica adosada al muro de fachada siendo estos artísticos en algunos casos, con profusión de barandillas y jabalcones. Las ventanas, casi siempre, presentan enrejados de distinto tipo y valor.

La estructura está realizada a base de muros de tapial y/o fábrica, forjados de vigas de madera, en algunos casos rollizos, y tablazón. Las escaleras suelen ser de un tramo sobre tablero de fábrica. La estructura de la cubierta es de cerchas de madera, con viguería de madera que en algunos casos son simples rollizos, sobre la que se dispone un tablero también de madera que sustenta las tejas recibidas con morteros.

El acabado más tradicional es de revocos o morteros de cal, aunque, en la actualidad han sido sustituidos por enfoscados y pinturas de diverso tipo. Los elementos de decoración, como cornisas, jambas, dinteles, molduras son de muy diverso tipo según el caso concreto de cada vivienda, siendo de piedra en las mejores.

Finalmente decir que el Estado de Conservación de los edificios es variado, aunque este Plan lo ha estudiado exhaustivamente, y se detalla en el página siguiente además de en la Documentación Gráfica de este documento.

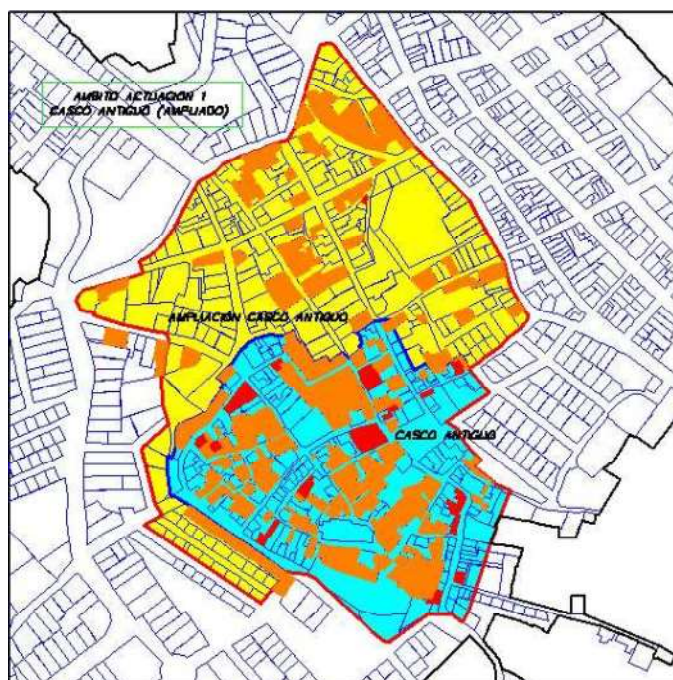
ANÁLISIS y DIAGNÓSTICO de la EDIFICACIÓN

Datos Generales de la edificación

Usos: Residencial. Existe también terciario compatible.
Nivel Equipamientos: Bueno
Tipologías Edificatorias: Mayoritariamente V. Unif. Adosada. También plurifamiliar 1 viv/planta
Antigüedad de la Edificación: Mayoritariamente anterior a 1.970. Sustituciones y Reformas (plano 7)
Altura de la Edificación: 2 y 3 plantas según ancho de calle. Sin sótano
Estado de la Edificación: Ver el siguiente Plano:

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

	CASCO ANTIGUO
	AMPLIACIÓN C. A.
	RUINAS
	DEFICIENCIAS



Diagnóstico

La trama urbana está completa y consolidada (salvo la UE-1). Sólo pueden hacerse operaciones de sustitución y sobre todo Rehabilitación y eliminación de Infravivienda, que son muy necesarias. Una simple vista al plano de la parte superior, comprueba el hecho de que, la existencia de viviendas en estado ruinoso o con carencias importantes de conservación/adecuación, está muy extendido.

El problema se agrava teniendo en cuenta que la población que ocupa estas viviendas es, en muchos casos, de bajo nivel económico, de avanzada edad (personas mayores que viven en casa antiguas), a veces con personas a su cargo, y que no pueden hacer frente al mantenimiento recomendable de los edificios si este mantenimiento supone Obras.

Se hace necesaria la invención de las distintas Administraciones, para obtener el fin de conseguir una vivienda digna para toda la ciudadanía. Además existen casos de población de riesgo y cierta urgencia.

Por sus características, en principio, no parece la zona adecuada para la nueva construcción de Vivienda Protegida del tipo que fuese, pública o privada, en régimen de tenencia o alquiler, o vivienda social pública.



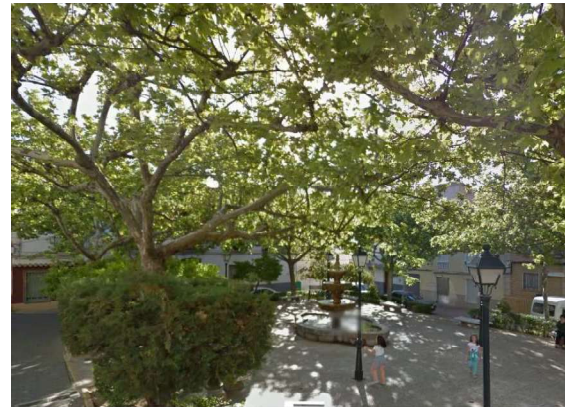
ANÁLISIS y DIAGNÓSTICO del CONTEXTO URBANO

Calles más Representativas

1.--Plaza del Agua (CA)

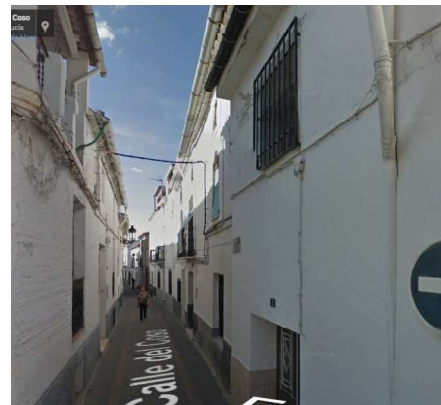
Centro del pueblo, antiguamente era la plaza donde estaba el Ayuntamiento. Bien urbanizado, a base de solado de hormigón impreso a colores, como el resto del centro del Casco. Sin acerado.

Incluso en esta plaza existen viviendas con deficiencias. Ver Plano.



2.- Calle Coso(CA)

Peatonal. Urbanización igual. Muchas viviendas precisan Rehabilitación. En foto Ruinas.



3.- Calle Somera (CA)

Paralela a c/ Coso, por la parte superior de la Plaza del Agua. Se aprecia la urbanización

Muchas viviendas con deficiencias

Elementos discordantes.





4.- Calle San Gregorio (CA)

Recorrido de acceso rodado a Plaza del Agua.

Urbanización similar.

Se aprecian ruinas en la parte izquierda de la fotografía.



5.-- Empedrada (CA)

Recorrido de acceso rodado a Plaza del Agua.

Urbanización similar.

Se aprecian viviendas con deficiencias en la fotografía.

Elementos discordantes.



6.- Calle Corredeja (CA)

Calle que delimita el Casco Antiguo en su parte sur, de trazado curvo, y en algunos tramos visible los restos de la muralla.

En la fotografía se muestra el comienzo, prolongándose la calle hasta el Cubo.

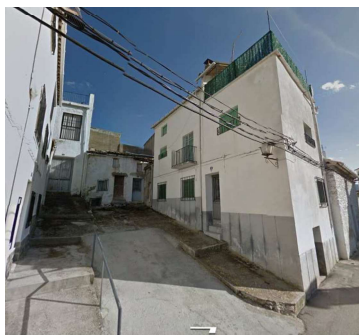
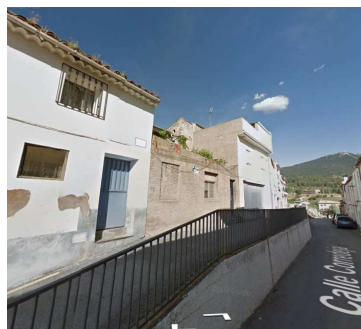
Urbanización bien, del tipo visto hasta ahora en el comienzo de la calle. Sin embargo, en el final (zona cercana al Cubo), y en calles aledañas, se empobrece bastante.

Elementos discordantes.





Diversas vistas de esta calle Corredeja, donde se comprueba lo dicho anteriormente. Así mismo se puede ver que abundan las viviendas con deficiencias e incluso ruinosas.

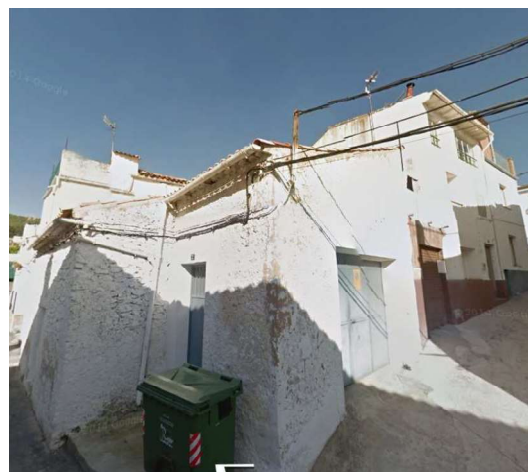


7- Cerrillo (CA)

Calle aledaña a la anterior calle Corredeja.

Se observa todo lo dicho:

Urbanización deficiente de hormigón visto
Elementos discordantes
Viviendas en mal estado.
Pendientes mal resueltas.



8- Plaza de la Villa - C/ Señora (CA)

Zona cercana a la Iglesia, situada cerca de las muralla, el Cubo, y otros elementos de interés.

Urbanización bien, del tipo Centro, pero con elementos que deberían eliminarse..

Viviendas con deficiencias de mantenimiento que resultan especialmente discordantes.





9.-Cava (CA)

Imagen general de la calle.

Urbanización tipo Centro.

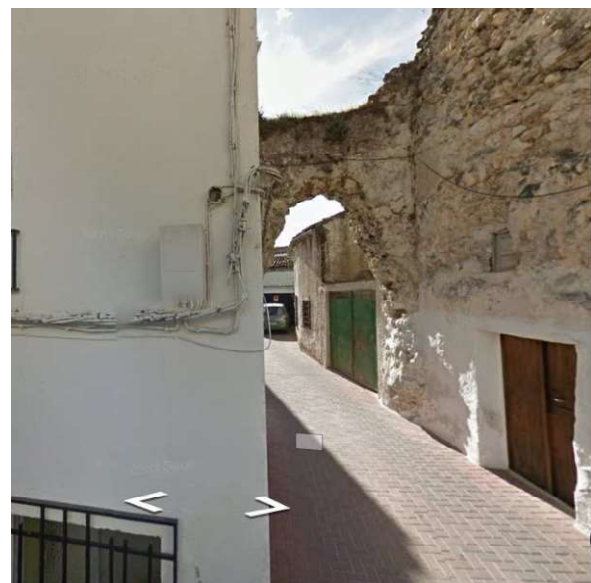
Viviendas ruinosas.



Imagen del comienzo de la calle en plaza del Agua.

Existen elementos de interés histórico artístico integrados en la ciudad. Tras el Arco de La Malena (calle Magdalena) está la zona de la Iglesia.

Las ruinas están adosadas al arco.





8- José María Cervera (AMPLIACIÓN CASCO)

Esta calle está en la zona que hemos denominado Ampliación de Casco Antiguo.

Supone el límite Noroeste de esta área y es el principal acceso rodado a la que hemos denominado Área 2 Elevada.

La Urbanización es de asfalto, con acerado escaso y discontinuo.

Elementos discordantes.

Viviendas con deficiencias.



9- Doctor Viguera (AMPLIACIÓN CASCO)

Esta calle está en la zona que hemos denominado Ampliación de Casco Antiguo.

Supone el límite Norte de esta área, compartiendo zonificación con el Área 2. Comparte características con las de esta zona.

La Urbanización es de asfalto, con acerado.

Elementos discordantes.

Viviendas con deficiencias.





Datos Generales del Contexto Urbano

El tipo de asentamiento en esta zona corresponde plenamente con su denominación de Casco Antiguo. Sus características principales son:

- Trama urbana irregular.
- Viario estrecho que en muchos casos no permite tráfico rodado.
- Existencia de adarves para acceder a determinadas propiedades.
- Parcelario, en general, menudo e irregular
- Existencia de engalabernos.

Diagnóstico

- La Urbanización más general es la que hemos denominado tipo centro a base de adoquinado de hormigón impreso a colores para marcar acerados y alineaciones. Presenta muy buen aspecto general y aporta valor a la zona. No está extendido a todo el Casco Antiguo y no está mucho menos presente en la zona Ampliada.

- La imagen urbana general presenta elementos discordantes que debería procurar eliminar:

- Cableado en fachadas y aéreo cruzando calles.
- Aparatos de aire acondicionado en fachadas.
- Algunos edificios presentan elementos en fachada fuera de lugar: azulejos, zócalos agresivos, colores discordantes, etc.
- Medianerías sin enfoscar ni pintar.

- El mobiliario urbano va desapareciendo conforme nos alejamos del centro.

- El estado de la edificación ha sido comentado en el apartado anterior.

*Consta firma

XXXXXXXXXX

Arquitecto

XXXXXXXXXX

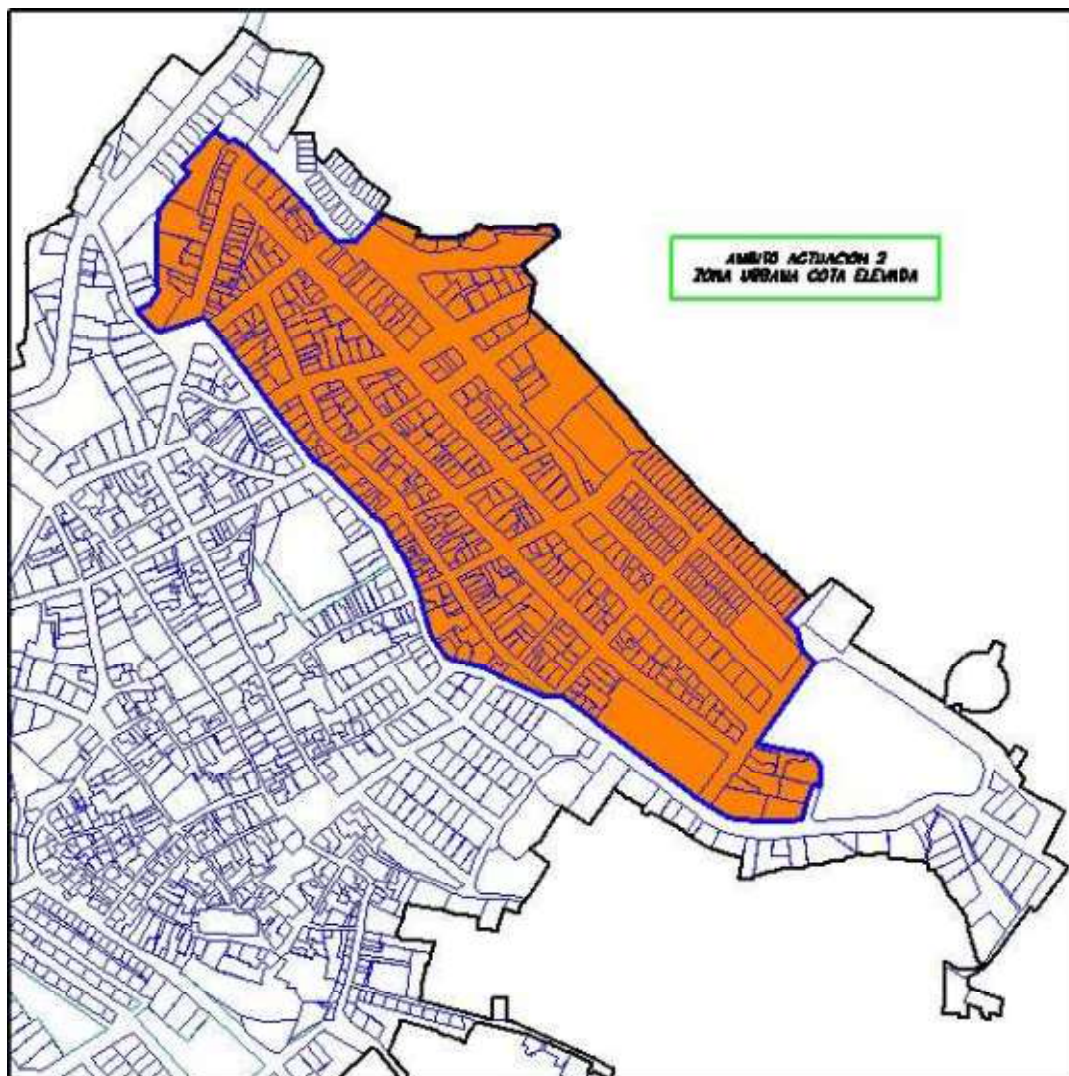
Arquitecto



ÁREA de REHABILITACIÓN y REGENERACIÓN URBANA 2

ZONA URBANA ANTIGUA - COTA ELEVADA

Superficie Área:	104.860 m ²
Uso característico:	Residencial
Tipología Edificatoria:	Vivienda Unifamiliar Adosada (muy poca plurifamiliar)
Tipología Asentamiento:	Manzana Cerrada de pequeño tamaño.



ÁMBITO de ÁREA 2



CARACTERÍSTICAS GENERALES del ÁREA 2

Esta área, adyacente al Casco Antiguo es la prolongación del mismo hacia la parte más elevada de la ciudad hasta entrar en contacto con la masa forestal del Parque Natural que la corona.. Se destina casi exclusivamente al uso Residencial, siendo el uso terciarios muy inferior.

La edad de las edificaciones más antiguas es igual que en el Casco, es decir, la fecha de construcción es anterior a 1.970. Existe también obra más reciente por sustitución de edificios previos, aunque a diferencia del Casco, también abundan los casos de obra nueva sobre solar directo. Los solares existentes normalmente no suelen ser producto de la demolición de edificaciones anteriores, sino que es simple crecimiento urbano.

La topografía de la zona es de fuerte pendiente que desciende hasta el Casco Antiguo, donde las calles longitudinales están a nivel, siendo las transversales las que presentan fuerte pendiente. De hecho existen Acerados y calles peldañeadas, bifurcaciones de la misma calle para salvar la pendiente y acceso a viviendas en el viario público. Esto hace que existan numerosos casos de sótanos o semisótanos.

La tipología edificatoria de las viviendas más antiguas se corresponde, al igual que en el Casco Antiguo, con la casa tradicional adosada. Sin embargo, a diferencia de la otra zona, conforma manzanas pequeñas y sensiblemente rectangulares.

Así, como ya sabemos, este tipo de vivienda presenta crujías paralelas a fachada, no más de dos o tres, que terminan en un patio posterior. La cubierta es, normalmente inclinada a dos aguas, con cornisas más o menos sencillas y de teja árabe, existiendo cámaras sin uso vividero bajo la misma, en una gran mayoría de casos.

Los huecos en fachada suelen estar alineados debido al tipo de construcción. En muchos casos se decoran los dinteles de los mismos con otros materiales. Abundan los balcones con estructura metálica adosada al muro de fachada siendo estos artísticos en algunos casos, con profusión de barandillas y jabalcones. Las ventanas, casi siempre, presentan enrejados de distinto tipo y valor.

La estructura está realizada a base de muros de tapial y/o fábrica, forjados de vigas de madera, en algunos casos rollizos, y tablazón. Las escaleras suelen ser de un tramo sobre tablero de fábrica.

La estructura de la cubierta es de cerchas de madera, con vigería de madera que en algunos casos son simples rollizos, sobre la que se dispone un tablero también de madera que sustenta las tejas recibidas con morteros.

El acabado más tradicional es de revocos o morteros de cal, aunque, en la actualidad han sido sustituidos por enfoscados y pinturas de diverso tipo. Los elementos de decoración, como cornisas, jambas, dinteles, molduras son de muy diverso tipo según el caso concreto de cada vivienda, siendo de piedra en las mejores.

En la zona es igual de abundante las viviendas de nueva construcción, aunque de distinta edad (para más datos consultar Plano nº 7). Estas se han construido según la tecnología al uso, que para simplificar denominaremos "actual". Es decir, estructura de hormigón o acero, forjados de hormigón, cubiertas inclinadas de distinto tipo de tejas sobre empalomado, cubiertas planas, tipología y decoración de huecos de fachada muy variada, acabados de fachadas enfoscados y pintados a veces con aplacados, y cerrajería preferentemente de acero o aluminio.

Finalmente decir que el Estado de Conservación de los edificios es variado, aunque este Plan lo ha estudiado exhaustivamente, y se detalla en el página siguiente además de en la Documentación Gráfica de este documento.



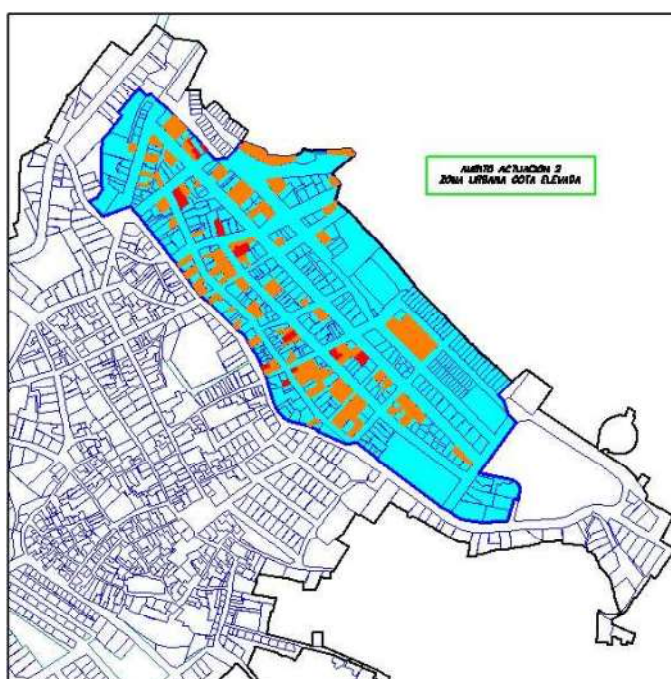
ANÁLISIS y DIAGNÓSTICO de la EDIFICACIÓN

Datos Generales de la edificación

Usos: Residencial. Residencial casi sin terciario ni otros usos.
Nivel Equipamientos: Bueno
Tipologías Edificatorias: Vivienda Unifamiliar Adosada muy mayoritariamente.
Antigüedad de la Edificación: Mayoritariamente anterior a 1.970. Sustituciones y Reformas (plano 7)
Altura de la Edificación: 2 y 3 plantas. Con semisótano-sótano en calles con pendiente.
Estado de la Edificación: Ver el siguiente Plano

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

	ZONA ELEVADA
	RUINAS
	DEFICIENCIAS



Diagnóstico

Al igual que en el Casco Antiguo, la trama urbana de esta zona está completa y consolidada. Sin embargo, la diferencia reside en el hecho de la existencia de solares adecuados para Vivienda Protegida. Por supuesto, siguen siendo necesarias las operaciones de sustitución y sobre todo Rehabilitación y eliminación de Infravivienda. Como se ve en el plano de la parte superior, la existencia de viviendas en estado ruinoso o con carencias importantes de conservación/adecuación, sigue estando muy extendido al igual en el Casco Antiguo.

Los problemas socio-económicos de la parte de población que ocupa estas viviendas son idénticos (o incluso peores, ya que ni siquiera viven "en el centro") a los del Casco Antiguo, por los que no hace falta repetirlo aquí. Sin embargo, coexisten en la zona con viviendas de nueva construcción, más o menos adecuadas según edad y tipo. En cualquier caso, para las viviendas con carencias se hace necesaria la invención de las distintas Administraciones, para obtener el fin de conseguir una vivienda digna para toda la ciudadanía.

Por sus características, en principio, es la zona más adecuada para la nueva construcción de Vivienda Protegida del tipo que fuese, pública o privada, en régimen de tenencia o alquiler, o vivienda social pública. De hecho, existen 10 solares de propiedad municipal urbanos, de construcción directa sin planeamiento previo, que el Ayuntamiento está dispuesto a poner en juego estudiando ofertas de cualquier tipo.



ANÁLISIS y DIAGNÓSTICO del CONTEXTO URBANO

Calles más Representativas

Calles Longitudinales (sensiblemente a nivel):

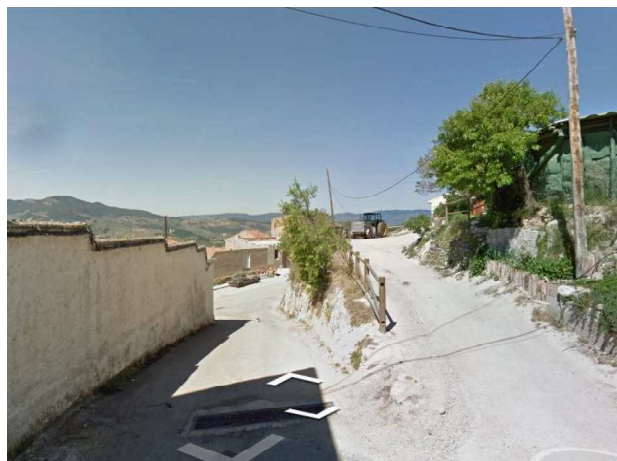
1.- Calle Santa Quiteria

Calle que delimita la zona en su parte norte, apreciándose las carencias de urbanización.

En la fotografía se muestra el comienzo de la calle hasta el Cubo.

Elementos discordantes.

Viviendas en mal estado.



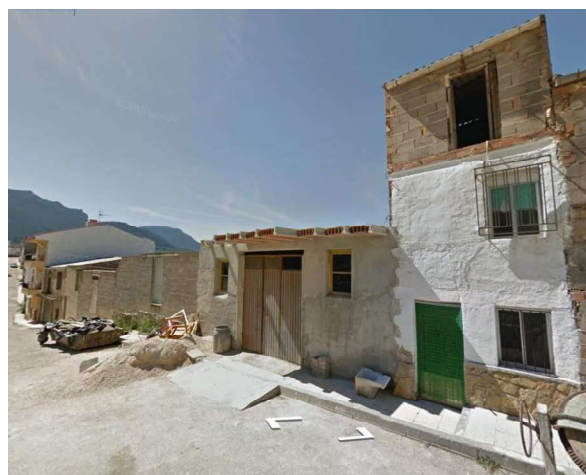
2.- Calle Feria

Calle que también delimita la zona en su parte norte, apreciándose las carencias de urbanización.

En la fotografía se muestra el comienzo de la calle.

Elementos discordantes.

Viviendas en mal estado y/o ruinosas.



3.- Calle Cueva

Se aprecia la diferente urbanización de las calles longitudinales y transversales.

En la fotografía se muestra el comienzo de la calle.

Elementos discordantes.

Viviendas en mal estado.





4.- Calle Nueva

Calles longitudinales bifurcadas para resolver la fuerte pendiente transversal. Foto derecha

En los encuentros con calles transversales, suelen existir sótanos "vivideros". Foto inferior.



Diversas imágenes de viviendas en mal estado, abundantes en esta zona. Ver Planos.

Urbanización de asfalto con acerado. Trama urbana sensiblemente ortogonal.

Elementos discordantes.





Calles Transversales (con fuerte pendiente):

5.- Calle Fuente Salivas

Nuevo encuentro de calles que generan bifurcaciones (en este caso a modo de patio inglés) y sótanos con resultado de infravivienda.

Urbanización de asfalto con acerado. Trama urbana sensiblemente ortogonal.

Elementos discordantes.



6- Calle Barranco San José

Encuentro de calles que generan bifurcaciones.

Urbanización de asfalto con acerado. Trama urbana sensiblemente ortogonal.

Elementos discordantes.

Viviendas bajo mantenimiento.



7- Calle Fraile

Encuentro de calles.

Al fondo calle en escalera.

Viviendas en mal estado.

Elementos discordantes.





8.- Calle Travesías del Carrascal

Urbanización sin acerado

Viviendas en mal estado en todo el tramo.

Elementos discordantes.



8.- Calle Mesones

Vista general desde la zona elevada de esta calle, que sigue descendiendo hasta formar parte fundamental del Casco Antiguo.

Aunque sea una única calle nominalmente, tiene dos tramos claramente diferenciados. Cada uno de ellos tiene las propiedades y la urbanización de las respectivas zonas: Casco Antiguo y Área de cota Elevada.

El resto del comentario coincide con los ya hechos para esta zona:

- Elementos discordantes.
- Viviendas en mal estado incrustadas en la trama urbana.
- Urbanización de asfalto y acerado en este tramo.





Datos Generales del Contexto Urbano

El tipo de asentamiento en esta zona corresponde a una trama sensiblemente ortogonal, donde las calles longitudinales se mantienen, más o menos, a cota constante, mientras que las transversales presentan fuerte pendiente que desciende hacia el Casco Antiguo. Algunas calles longitudinales tienen prolongación en caminos que salen fuera de la villa. Las principales características del contexto urbano son:

- Trama urbana regular sensiblemente ortogonal.
- Viario ancho, en algunos casos bifurcado para acceder a las viviendas, y apropiado para el tráfico rodado.
- No existen adarves, prácticamente. Todas las propiedades tienen acceso directo desde viario.
- Parcelario, en general, igualado y regular.

Diagnóstico

- La Urbanización más general es, en las calles longitudinales, a base de asfalto en la calzada y acerado de bordillos de hormigón. Presenta un aspecto variable según la zona. Las calles transversales son distintas y mucho más variadas: las hay de hormigón, asfaltadas, en escalera, peatonales, con tráfico rodado aunque muy dificultoso. En general se debería incidir en seguir mejorando el contexto urbano.

- La imagen urbana general presenta elementos discordantes que debería procurar eliminar:
 - Cableado en fachadas y aéreo cruzando calles.
 - Aparatos de aire acondicionado en fachadas.
 - Algunos edificios presentan elementos en fachada fuera de lugar: azulejos, zócalos agresivos, colores discordantes, etc.
 - Medianerías sin enfoscar ni pintar.
- El mobiliario urbano es prácticamente inexistente.
- El estado de la edificación ha sido comentado en el apartado anterior.

*Consta firma

XXXXXXXXXXXX
Arquitecto

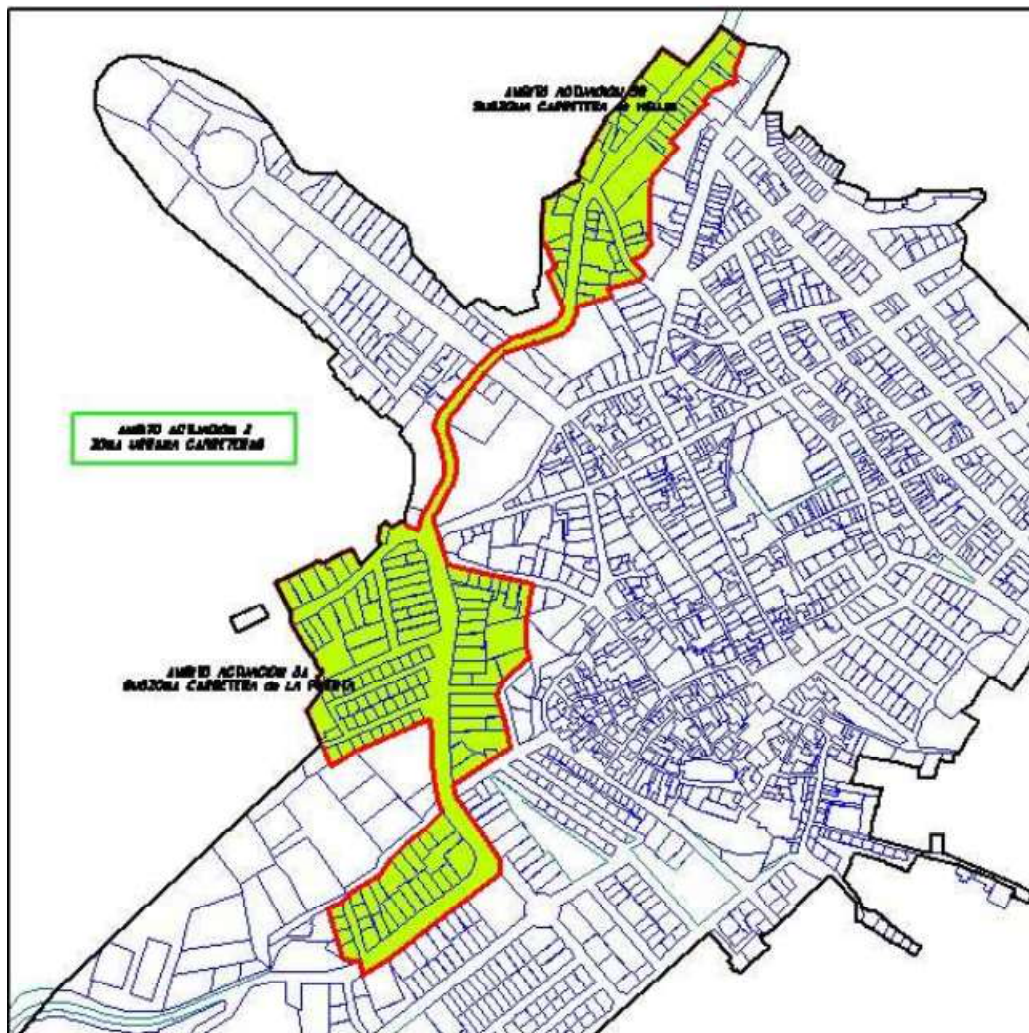
XXXXXXXXXXXX
Arquitecto



ÁREA de REHABILITACIÓN y REGENERACIÓN URBANA 3

ZONA TRAVESÍA CARRETERAS (A y B)

Superficie Área:	63.400 m ²
Uso característico:	Residencial. También terciario e industrial con tolerancia.
Tipología Edificatoria:	Vivienda Unifamiliar Adosada y Aislada
Tipología Asentamiento:	Alineado - Travesía.



ÁMBITO de ÁREA 3



CARACTERÍSTICAS GENERALES del ÁREA 3

Esta área es la que rodea tangencialmente a las dos anteriores, y que es producto de la Travesía de la Carretera A-310 entre los aproximadamente los puntos kilométricos PK-22,5 y PK-24. Es carretera "viene" de La Puerta de Segura, atraviesa Siles durante 1,5 kilómetros, y sigue dirección hacia Hellín en la provincia ya de Albacete.

La zona de Intervención la consideramos partida en dos, ya que, la imagen como travesía se interrumpe, durante 250 m aproximadamente, donde constituye una trama perfectamente urbana asimilable a una ampliación del Casco Antiguo, con el que entra en contacto.

Los usos son más variados que en las Áreas precedentes, aunque el principal sigue siendo el Residencial. Coexiste con el terciario en diversas formas: comercial, oficinas, restauración, etc. Así mismo, como suele ocurrir en este tipo de áreas de travesía, existe una notable implantación tolerada de uso industrial de bajo impacto como talleres, almacenes, actividades artesanales, etc.

La topografía de la zona es la de cota inferior de la ciudad, con suave pendiente ascendente en el subsector de la Carretera de La Puerta, y sensiblemente plano en el subsector de la Carretera de Hellín. La existencia o no de sótanos o semisótanos, es producto de la voluntad de cada propietario, y no de una imposición natural debido a la topografía.

La edad de las edificaciones es la más moderna de la ciudad, si además tenemos en cuenta, que la sub-zona de la Carretera de la Puerta entra en contacto con el Plan Parcial de la Loma, que como ya sabemos está desarrollado como Suelo Urbano No Consolidado, y con el Suelo Urbanizable Sectorizado SUB-S-1.

Así pues, no existe aquí, prácticamente, vivienda tradicional. Las construcciones suelen ser de nueva planta directa, existiendo en el entorno muchos solares sin edificar. Sin embargo, la coexistencia con el uso industrial genera situaciones de mala conservación, así como deficiencias en algunas viviendas aunque no sean tan antiguos. Se genera un problema de imagen residual urbana que es lo que propicia que sea incluida en éste Área en este Plan de forma autónoma y diferenciada.

Finalmente decir que el Estado de Conservación de los edificios es variado, aunque este Plan lo ha estudiado exhaustivamente, y se detalla en el página siguiente además de en la Documentación Gráfica de este documento.



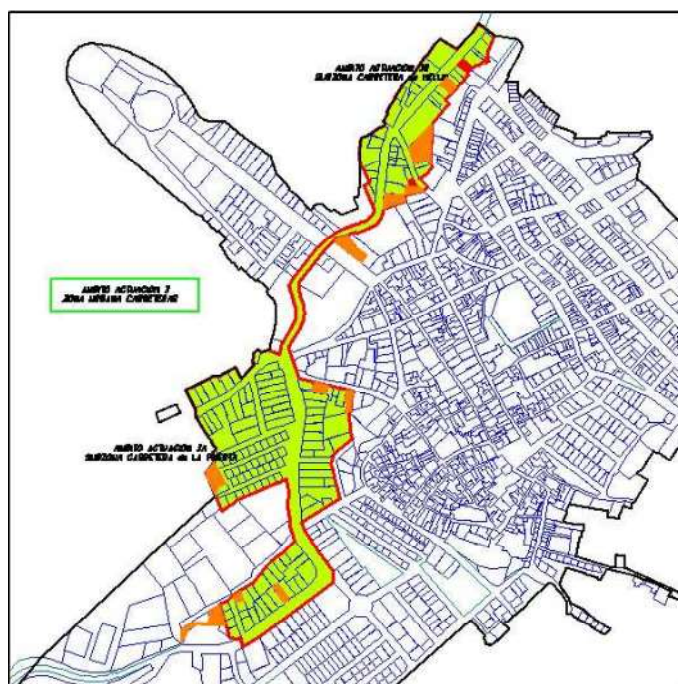
ANÁLISIS y DIAGNÓSTICO de la EDIFICACIÓN

Datos Generales de la edificación

Usos: Residencial. Existe también terciario e industrial compatible.
Nivel Equipamientos: Muy poco
Tipologías Edificatorias: Viv. Unifamiliar Adosada (mayoritaria) y Aislada. Poca plurifamiliar
Antigüedad de la Edificación: Mayoritariamente posterior a 1.970. Abunda obra nueva planta.
Altura de la Edificación: 3 plantas por ancho de calle. Algún semisótano-sótano (garaje).
Estado de la Edificación: Ver el siguiente Plano

ESTADO DE LA EDIFICACIÓN

	CARRETERA PUERTA
	CARRETERA HELLÍN
	RUINAS
	DEFICIENCIAS



Diagnóstico

La trama urbana está consolidada parcialmente debido a que morfológicamente no es esperable grandes modificaciones, a no ser que fuere previsto por el nuevo PGOU, que como ya hemos visto, es una cuestión a largo plazo.

Siguen existiendo, al igual que en las dos zonas anteriores, viviendas con carencias y deficiencias, como se ve en el plano superior, aunque mucho menos extendidas. Los problemas socio-económicos de este tipo de población es el mismo que en los dos casos anteriores, por lo que omitimos su exposición.

Desde el punto de vista urbano, aunque esto se trate en el apartado siguiente, la zona necesitaría una intervención de mejora del contexto urbano, que evitara situaciones de degradación.

Es una zona donde existen solares, y que además está junto a otras que contienen el Suelo Urbano para Vivienda Protegida que podríamos llamar "de reserva", ya que no son de construcción directa, sino que necesitan del desarrollo del Planeamiento actual. Es por ello que consideramos apropiada esta zona para la implantación de Vivienda Protegida, aunque sería mixta publico-privada.



ANÁLISIS y DIAGNÓSTICO del CONTEXTO URBANO

Calles más Representativas

Sub-zona A - Carretera de La Puerta

1.- Carretera de La Puerta (Sub-A)

Imágenes en recorrido del tramo de la Carretera A-310 que es la travesía denominada Carretera de la Puerta.

Desarrollo urbanístico lineal.

Viviendas con patio delantero, hoy en día cercado antes no, producto de su origen de servidumbres de la carretera.

Urbanización de asfalto y acerado, aunque discontinuo.



Vistas de edificios industriales que se enclavan dentro de la trama urbana.





Viaro adyacente sin terminar. Existencia de solares sin urbanización completa. Foto derecha.

Existencia de viviendas con deficiencias.



2.- Avenida San Roque (Sub-A)

Calle aledaña urbanizada con falta de imagen urbana en su comienzo.

Las viviendas a la derecha presentan algunas deficiencias.



3.- Otras calles aledañas (Sub-A)

- Gregoria Castellanos
- Serradora
- Chorrillo
- Fuente Cascajo
- Eugenio López
- Bonifacio de la Parra



Sub-zona B - Carretera de Hellín

4.- Carretera de Hellín (Sub-B)

Vista general de la carretera A-310 en el tramo denominado Carretera de Hellín.

Urbanización con calzada de asfalto y acerado, aunque discontinuo y no completo. No ha generado viviendas tipo "travesía" con patio.

Las viviendas de la fotografía de la derecha presentan deficiencias.

La imagen de abajo avanza en la carretera y se detectan situaciones de mal estado de las viviendas que se sitúan alledañas.



Abajo, imagen del final de la carretera, que es el final del Suelo Urbano, donde se aprecia ya la degradación de la ciudad en este punto, a pesar de tener terminada la urbanización.





4.- Calle Arenal (Sub-B)



Imagen de la calle Arenal, donde existen viviendas en mal estado.

Se repiten las mismas situaciones ya vistas:

- Elementos urbanos discordantes
- Urbanización incompleta o deficiente.



Datos Generales del Contexto Urbano

El tipo de asentamiento en esta zona corresponde a una trama que se alinea a lo largo de una carretera. Es circunstancial, que el desarrollo urbano corte la zona en dos tramos, ya que cuando la carretera se acerca al Casco Antiguo la ciudad la invade y crea una trama distinta.

Las principales características del contexto urbano son:

- Trama urbana lineal.
- Viario ancho para el tráfico rodado.
- No existen adarves, prácticamente. Todas las propiedades tienen acceso directo desde viario.
- Parcelario, en general, igualado y regular.

Diagnóstico

- La Urbanización más general es a base de asfalto en la calzada y acerado de bordillos de hormigón. Presenta un aspecto variable según la zona, existiendo zonas en las que falta. En general se debería incidir en seguir mejorando el contexto urbano y tratar de eliminar la imagen industrial de algunas zonas.

- La imagen urbana general presenta elementos discordantes que debería procurar eliminar:
 - Cableado en fachadas y aéreo cruzando calles.
 - Aparatos de aire acondicionado en fachadas.
 - Algunos edificios presentan elementos en fachada fuera de lugar: azulejos, zócalos agresivos, colores discordantes, etc.
 - Medianerías sin enfoscar ni pintar.
- El mobiliario urbano es prácticamente mejorable.
- El estado de la edificación ha sido comentado en el apartado anterior.

*Consta firma

XXXXXXXXXX

Arquitecto

XXXXXXXXXXXX

Arquitecto