



5.- ANÁLISIS SOBRE EL ESTADO ACTUAL DEL PARQUE DE VIVIENDA. CONSERVACIÓN y TIPOLOGÍA. INVENTARIO DE SOLARES y EDIFICACIONES RUINOSAS.

- 5.1.- Análisis general del estado de conservación del parque de viviendas.
- 5.2.- Densidad de viviendas y tipología edificatoria. Distribución de la población en el municipio.
- 5.3.- Instalaciones y servicios de los edificios.
- 5.4.- Detección de Infravivienda. El mapa de la Infravivienda en Andalucía.
- 5.5.- Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación.
- 5.6.- Inventario de solares y edificaciones ruinosas.
- 5.7.- Incidencia de los anteriores Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo.
- 5.8.- Viviendas Rehabilitadas.

5.1.- Análisis general del estado de conservación del parque de viviendas.

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

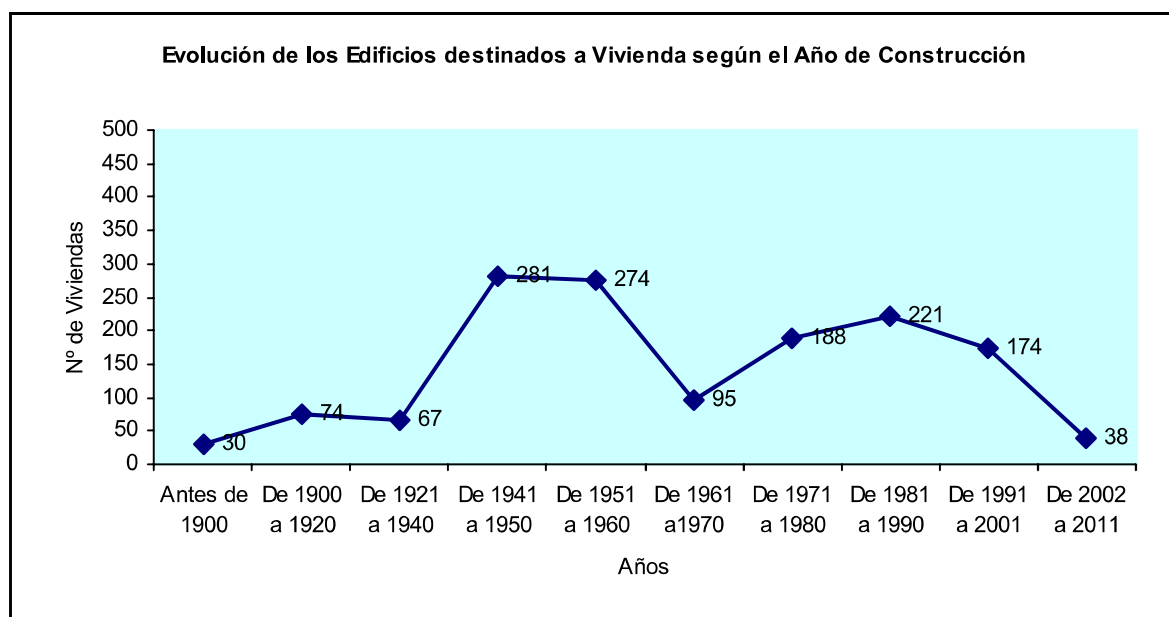
El parque de vivienda de Siles presenta un buen estado de conservación, siendo en la década de los años 80 en la que se construyeron la mayoría de las edificaciones.

Estado de conservación de los edificios			
Ruinoso	Malo	Con alguna deficiencia	Bueno
3	8	74	1.357

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

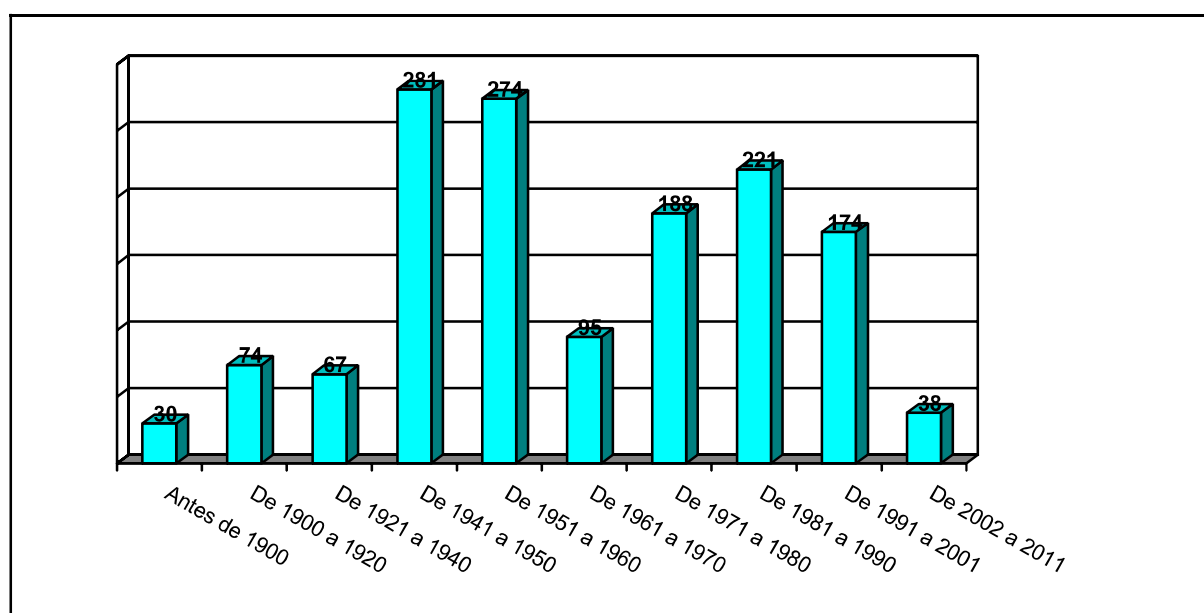
En el **Plano 07 de "Clasificación de las viviendas por antigüedad según datos de Catastro"** se muestra como se distribuyen las viviendas por años de construcción, localizándose las más antiguas en el casco urbano consolidado originario.

En líneas generales el estado de conservación del parque de vivienda es bueno, tal y como se puede observar en el **Plano 11 de "estado de conservación de las viviendas según catastro"**, puesto que fue a partir de los años 80 en la que se construyeron el mayor número de ellas, y cuya evolución se expresa en el gráfico siguiente:



Fuente Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Viviendas 2011.

La evolución de la construcción de los inmuebles en edificios destinados a viviendas en la localidad se expresa en la gráfica siguiente:



Fuente Instituto Nacional de Estadística. Censo de Población y Viviendas 2011.



5.2.- Densidad de viviendas y tipología edificatoria. Distribución de la población en el municipio.

Las tipologías edificatorias, generalizando podemos encontrar las siguientes:

La casa tradicional más humilde es de una sola planta, con cámara, articulada en torno a un pasillo central con pavimento empedrado o enlosado, que conectaba la puerta de entrada con el corral, situado normalmente al fondo, y con un programa asociado a la economía agraria, ganadera o cinegética. La estructura se basa en varias crujeas y barro o mortero. También se encuentran tapias y fábrica de ladrillo de tejar, aunque son menos comunes. Interiormente se revisten con enlucidos, dejando la fachada vista en muchas ocasiones cuando se trata de fábrica de mampostería. Los techos se ejecutan con rollizos de madera sobre las que se cruzan tilos y tablas, siendo habituales los cielos rasos de cañizo, enlucidos y encalados. Por encima presentan una capa de barro y se terminan con solado de barro o una simple capa de mortero fratasado.

La vivienda tradicional de mejor calidad repite el mismo esquema pero con dos plantas y cámara, utilizando la planta alta para situar los dormitorios. En los casos en los que el solar permite doble fachada, se utiliza la principal como acceso para los habitantes y la trasera abriendo directamente a las cuadras y corrales. En estas zonas es donde habitualmente se situaban las letrinas, fuera del volumen principal de vivienda. Todas las edificaciones, no obstante, no sobrepasan las dos plantas de altura.

En los últimos años surge un nuevo tipo de vivienda, herencia del tradicional, pero adaptada a las necesidades actuales y cuyo programa no está ya tan vinculado a las actividades agrarias o ganaderas. En lo referente a la tipología residencial característica de Siles predomina de forma clara la edificación de viviendas unifamiliares formando manzana cerrada.

En cuando a la densidad de viviendas, se define esta como el nº de viviendas por hectáreas. Los niveles establecidos por el artículo 10.1.A) d) de la LOUA son:

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

En el caso del municipio de Siles, la densidad de viviendas en cada una de las áreas residenciales existentes queda resumida en la siguiente tabla:

DETERMINACIÓN DEL USO, DENSIDAD Y EDIFICABILIDAD GLOBAL

En cumplimiento del Art. 10.1 A (d) de LOUA

ZONAS	Superficie m ² suelo	Uso Global	Edificabilidad		Viviendas Equivalentes	Densidad (viv/ha)
			m ² /m ² s	m ² t		
Suelo Urbano						
Casco Antiguo	45.220 m ²	Residencial	1,97	89.083,40	430	95
Casco Urbano	394.444 m ²	Residencial	1,54	607.443,76	2958	75
Loma del Portillejo	74.689 m ²	Residencial	0,89	67.005,52	250	33
Poligono Industrial	30.690 m ²	Industrial	0,76	23.324,40	0	0
UE-4	20.510 m ²	Residencial	0,67	13.748,54	46	22



AYUNTAMIENTO de SILES

Totales	565.553 m²			800.605,62	3684	
	Suelo Urbanizable					
SUB-S-1	31.159 m ²	Residencial	1,00	31.159,29	233	75

Fuente: Adaptación a la LOUA de las NNSS de Siles

El cuadro anterior refleja la densidad máxima de viviendas que permite la legislación urbanística. Sin embargo, gráficamente, la estimación de densidad de viviendas existentes tanto para el suelo urbano consolidado como para los nuevos crecimientos residenciales previstos se muestra en el **Plano 03 de “Densidad de la edificación (viv/ha) en suelo residencial”**.



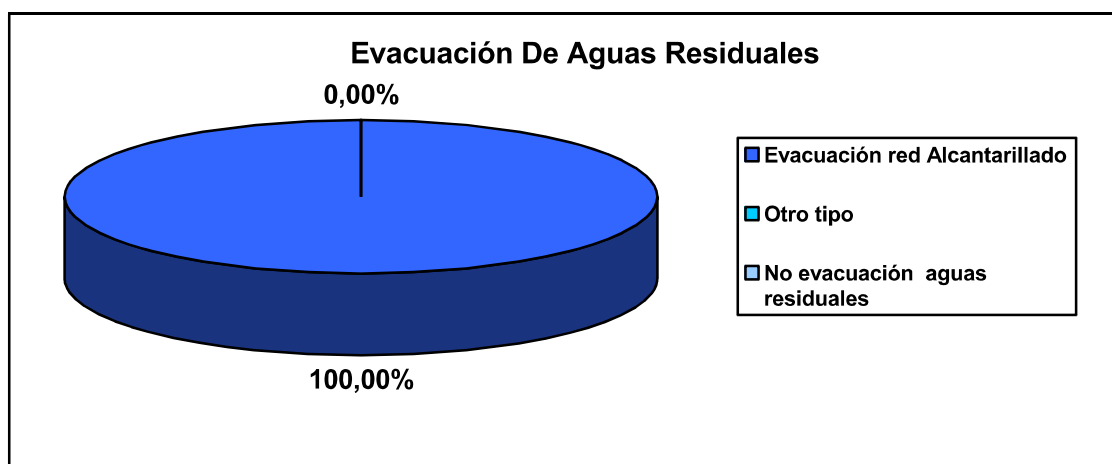
5.3.- Instalaciones y servicios de los edificios.

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

Puesto que los gráficos que se exponen a continuación expresan en función del porcentaje de viviendas, conviene recordar que el número total de viviendas censadas en el año 2011 asciende a 1.731 de las cuales 963 son viviendas habituales, 565 viviendas secundarias y 203 viviendas están vacías.

Evacuación de Aguas Residuales.

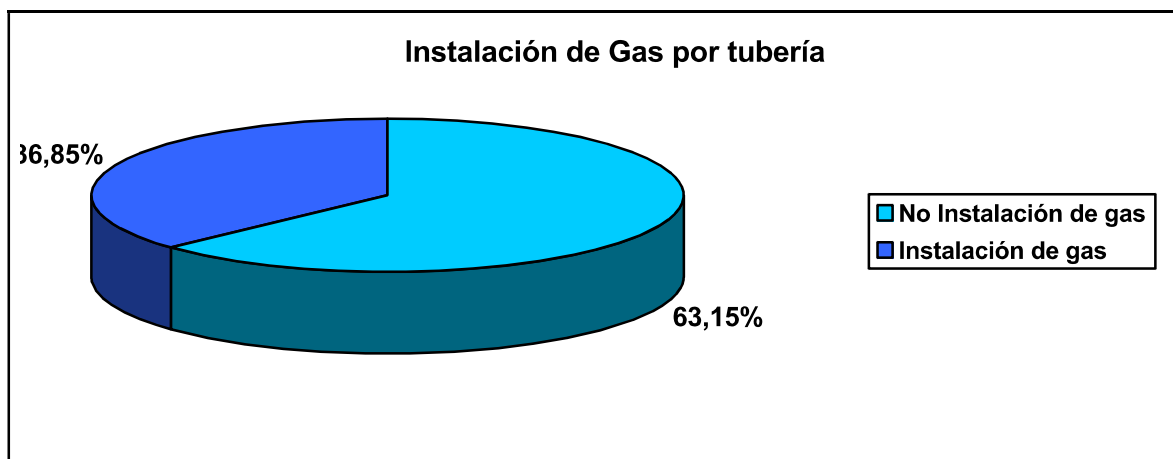
De los datos extraídos del Censo de Población 2011 del Instituto Nacional de Estadística cuentan con evacuación a la red de alcantarillado municipal el 100 %, esto es unas 1.731 viviendas, siendo tan solo 9 de ellas las que disponen de otro sistema de evacuación como son fosas sépticas o sistemas autónomos.



Fuente INE. Censo de Población y Viviendas 2011

Instalación de Gas.

Del total de las 1.731 viviendas censadas en el año 2011, tan sólo 638 viviendas disponen de instalación de Gas suministrado por tubería.

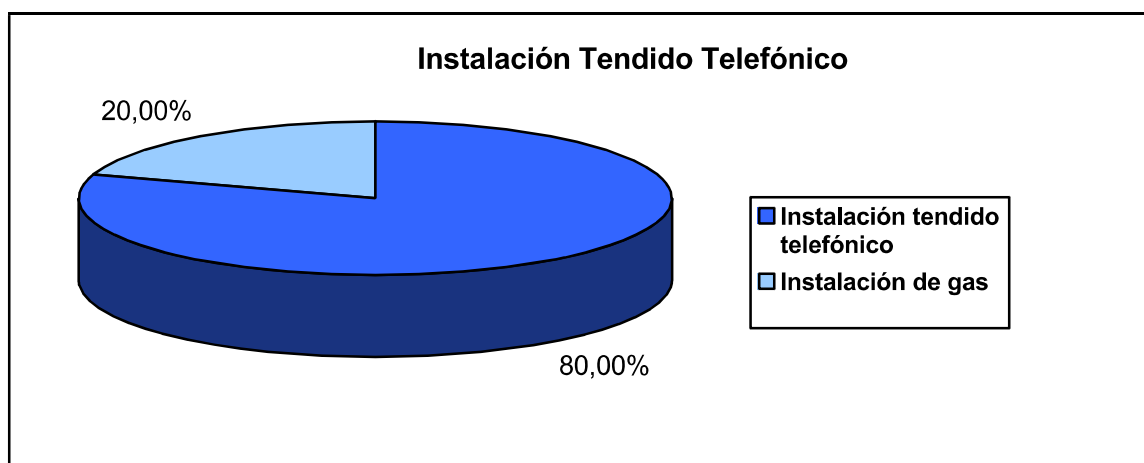




Fuente INE. Censo de Población y Viviendas 2011

Instalación de Tendido Telefónico

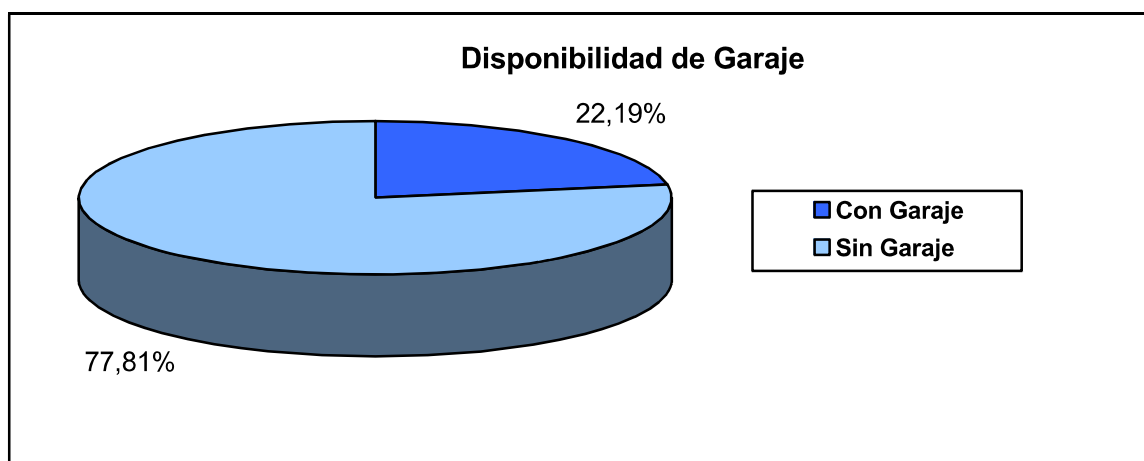
De las 1.731 viviendas censadas en el año 2011, son 1.367 las que disponen de línea de teléfono, lo que supone que también podrán tener acceso a Internet por cable dependiendo de la disponibilidad que de este servicio oferten las compañías suministradoras en el municipio.



Fuente INE. Censo de Población y Viviendas 2011

Garajes.

Del parque de viviendas sólo 384 viviendas disponen de garajes o cocheras para vehículos que representan un 6,65% del total. Por lo tanto, 1.347 edificios destinados a vivienda no disponen de garaje.



Fuente INE. Censo de Población y Viviendas 2011

Edificios Adaptados.

De un total de 1.731 inmuebles de edificios destinados principalmente a vivienda tan sólo 73 de ellos están adaptados y no tienen barreras de accesibilidad del entorno.

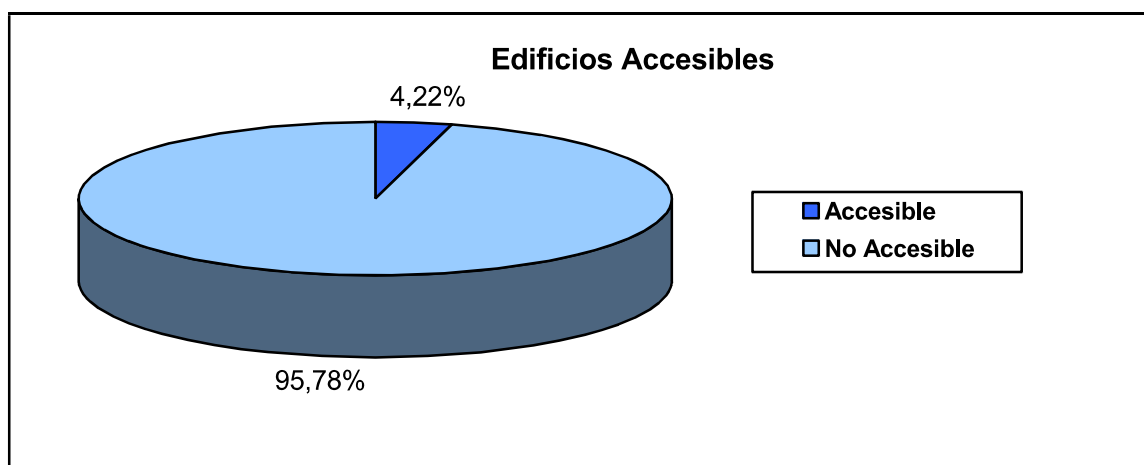
Un edificio es accesible cuando una persona en silla de ruedas pueden acceder desde la calle hasta dentro de cada una de sus viviendas sin ayuda de otra persona.



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

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

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



Fuente INE. Censo de Población y Viviendas 2011



5.4.- Detección de Infravivienda. El Mapa de la Infravivienda en Andalucía.

Según la información proporcionada por los Servicios Municipales, el Municipio de Siles no presenta problemas graves de localización concentrada de infravivienda y/o chabolismo en relación a número total de viviendas censadas.

El Plan ha estudiado el estado de todas las viviendas dentro del Suelo Urbano, cuyos resultados se expresan en dos planos:

- Plano nº 6: **“Solares sin Edificar, Viviendas en Estado de Ruina/ Infravivienda”**
- Plano nº 8: **“Estado de Conservación de las Viviendas”**

Así mismo, este Plan incluye un amplio dossier de Fichas de Viviendas en estado ruinoso/infravivienda, que podría ser el embrión de un futuro **Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas**, que a día de hoy no existe.

La ubicación de estas viviendas se señala en Plano 06, y deberán ser considerados para su incorporación, si procede, al Mapa Urbano de infravivienda de Andalucía. Así mismo, las viviendas catalogadas como de Baja Conservación en el Plano 08, pueden esconder casos susceptibles de ser incorporadas al antedicho Mapa, ya que lo que es seguro es que presentan deficiencias notables.

El mapa urbano de infravivienda de Andalucía.

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

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



5.5.- Cumplimiento de la normativa de edificación y problemática de conservación.

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

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

En este sentido, el PVRA establece que es imprescindible presentar para el Programa de Rehabilitación Autónoma de Edificios el Informe de Evaluación del Edificio al que se hace referencia el artículo 29 del R.D.L. 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, modificada por sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, cumplimentado y suscrito por técnico competente y con fecha anterior a la formalización de la petición de la ayuda.

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

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

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

5.6.- Inventario de solares y edificaciones ruinosas.

Siles cuenta con un rico patrimonio cultural derivado tanto de un apreciado conjunto histórico, como de numerosas edificaciones que están inscritas en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, entre las que destacan la Torre del Cubo y restos de murallas, la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción y Ermita de San Roque.

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

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



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

Así, en junio del año 2016, el Servicio de Urbanismo de la Diputación Provincial de Jaén, a solicitud del Ayuntamiento, y dentro del marco de sus competencias para la asistencia técnica y jurídica a los municipios de la provincia, elaboró un inventario de solares y edificaciones ruinosas con el fin de conocer y evaluar tanto el estado de conservación y mantenimiento de los inmuebles existentes, fuera y dentro del conjunto histórico, como de los solares carentes de la edificación y sus condiciones tanto higiénico sanitarias como estéticas, con la finalidad de poder realizar un seguimiento

de los mismos y poder adoptar las medidas que legalmente correspondan, a fin de proteger el entorno histórico y urbano.

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

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

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

En el Anexo 04 de este Documento se pueden consultar las fichas de cada uno de los inmuebles que forman parte de este inventario, en las cuales se detalla información urbanística, gráfica o catastral. Su localización se señala en el **Plano 06 de "Registro de solares sin edificar. Viviendas en estado de ruina e infravivienda."**

Los solares y edificaciones ruinosas incluidas son las que se incluyen en el Anexo 4 [INVENTARIO DE EDIFICACIONES RUINOSAS. FICHAS](#)



5.7.- Incidencia de los anteriores Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo.

La incidencia de los anteriores Planes Autonómicos de Vivienda y Suelo se obtienen de los datos Estadísticos contenidos en la página Web de la Consejería de Vivienda y Fomento. Se puede consultar el cómputo total de las actuaciones que se han ejecutado o iniciado en el municipio de Siles en materia de vivienda.

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

AÑO	POBLACIÓN	ALQUILER	VENTA	REHABILITACIÓN	SUELO	TOTAL ACTUACIONES PROTEGIDAS
III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 1999-2002						
1999-2002	2.471	0	75	23	0	98
IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007						
2003-2007	2.466	0	6	99	0	105
Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012						
2008-2012	Datos consultables en la página Web de la Consejería de Vivienda y Fomento					
Balance de actuaciones en viviendas 2013-2015						
2013-2015	Datos consultables en la página Web de la Consejería de Vivienda y Fomento					
Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020						
2016-2020	Datos consultables, aunque no cerrados					

Fuente: Estadística de la Consejería de Vivienda y Fomento.

5.8.- Viviendas Rehabilitadas.

El Ayuntamiento de Siles no tiene un registro de las personas que demandan o solicitan información sobre rehabilitación de viviendas o sobre convocatorias de Subvenciones de rehabilitación (Subvenciones de Rehabilitación Autonómica de Viviendas acogido al IV Plan Andaluz de Vivienda y Suelo 2003-2007 y al Plan Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía 2008-2012).

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



6.- ANÁLISIS DE LOS DATOS EXTRAÍDOS DE LA ENCUESTA DE POBLACIÓN SOBRE LAS NECESIDADES DE VIVIENDA Y REHABILITACIÓN.

Como ya se ha indicado al inicio de este capítulo, el Ayuntamiento de Siles ha difundido entre su población una encuesta mediante la cual se pretende obtener datos que establezcan, no solo la demanda y la necesidad de vivienda protegida, sino el grado de satisfacción real de la población con su vivienda habitual. El modelo de la encuesta realizada se puede ver en el Anexo I de este documento. La encuesta en sí, ha quedado bajo la guardia y custodia del Ayuntamiento de Siles, en cumplimiento con la Ley de Protección de Datos, siendo ésta solamente consultada por los técnicos redactores del Plan para la obtención de datos.

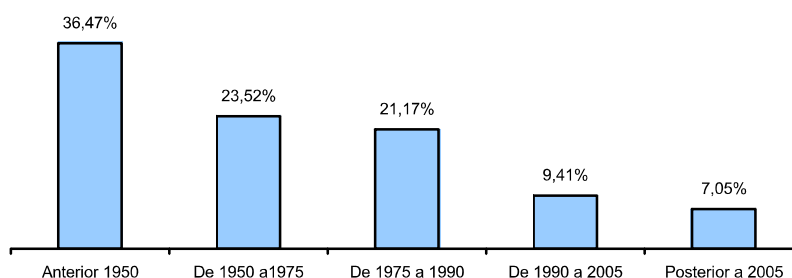
La encuesta incluye cuestiones referentes tanto al estado de conservación y uso de las edificaciones, como al régimen de tenencia y circunstancias familiares y económicas de los propietarios y arrendatarios de las mismas. Con independencia de los datos que se incluyen en los planos, de la encuesta a la población se desprenden los siguientes resultados:

Del total de las viviendas existentes en el núcleo de Siles, se han obtenido datos a través de la encuesta de población de 85 viviendas, repartidas por todo el núcleo urbano, lo que nos puede adelantar una idea general de cómo se encuentra actualmente el parque de vivienda de Siles y sus residentes. Teniendo en cuenta que el total de las viviendas familiares en el Término es de 1.707, según datos del Censo de Población y Vivienda 2011 del INE, las viviendas encuestadas son el 5 % del total.

La antigüedad de las viviendas encuestadas se expresan en los siguientes cuadros, con independencia de que este factor sea estudiado para todo el pueblo y se grafía en el Plano nº 7, Edad de la Edificación.

Antigüedad de la Vivienda				
Anterior a 1950	De 1950 a 1975	De 1975 a 1990	De 1990 a 2005	Posterior a 2005
31	20	18	8	6

Antigüedad de las Viviendas



De las 85 viviendas encuestadas la mayor parte de las edificaciones fueron construidas con anterioridad al año 1950, mientras que el 23,52 fue entre los años 1950 y 1975 y el 21,17% entre los años 1975 a 1990, apreciando a partir de este año un descenso progresivo que llega hasta la actualidad. Además, el 38,58% de estas viviendas encuestadas han tenido o han sido objeto de alguna reforma o rehabilitación en los últimos diez años.

Tipología de las Viviendas			
Unifamiliar Entre Medianeras	Unifamiliar Edificación Abierta	Edificio de Viviendas	Otro

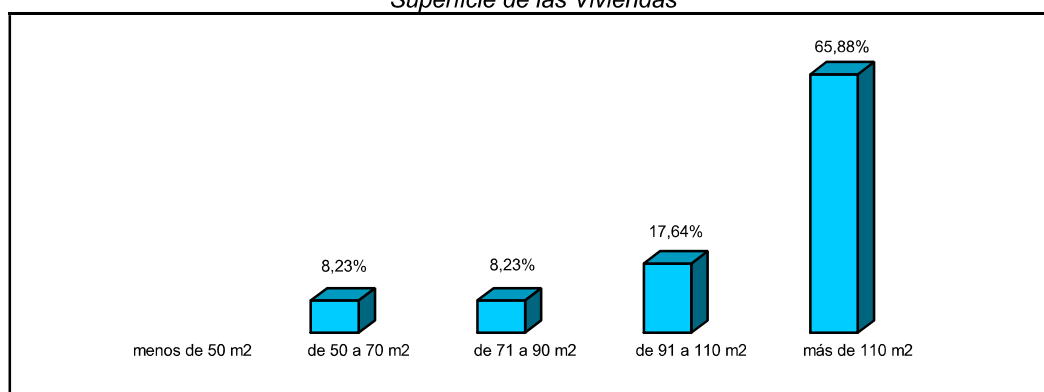


60	12	4	9
----	----	---	---

Respecto a la tipología edificatoria de las viviendas encuestadas se han obtenido los siguientes datos que se aportan en forma de cuadro, donde puede verse que de las viviendas encuestadas 60 son viviendas unifamiliares entre medianeras, 12 son unifamiliares en edificación abierta y tan sólo 4 se encuentran en edificios de viviendas.

La superficie de las viviendas que ha participado en la encuesta y el número de dormitorios con los que cuentan se expresan en los dos siguientes cuadros. Así puede comprobarse que el 65,88% tiene una superficie de más de 110 m², el 17,64% tienen entre 90 y 110 m², y el 16,46% menos de 90 m². Con respecto al número de dormitorios las más numerosas son las de 3 dormitorios (43 viviendas), seguidas de las de 4 y 2 dormitorios, 17 y 11 viviendas respectivamente.

Superficie de las Viviendas



Viviendas por número de dormitorios					
Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Más de Cinco
1	11	43	17	10	3

La mayoría de las viviendas encuestadas están destinadas a vivienda habitual (68.viviendas), mientras que tan sólo 6 viviendas son destinadas a segundas viviendas. Existe un resto de 11 viviendas que están vacías o sin uso debido al mal estado de ellas, según afirmaciones de la encuesta. La mayor parte de las viviendas están habitadas por dos personas (25 viviendas), seguido de 1 persona (19 viviendas), de tres personas (14 viviendas), de cuatro personas (11 viviendas), de cinco personas (3 viviendas)y sólo una vivienda con más de cinco personas. En un total de 14 viviendas reside alguna persona con movilidad reducida.

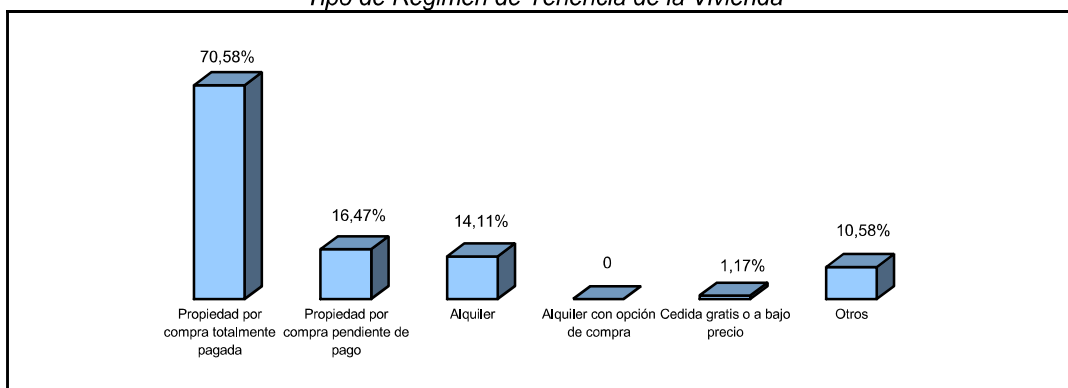
En el Plano nº9 de Viviendas Habitadas y Vacías según los datos de la encuesta, se puede comprobar gráficamente el número de viviendas vacías frente a las habitadas. Esta situación evidentemente se repite a lo largo de todo el núcleo, aunque no se dispone de datos fidedignos y por lo tanto no se señalan.

Viviendas por número de personas residentes					
1 persona	2 personas	3 personas	4 personas	5 personas	Más de 5
19	25	14	11	3	1

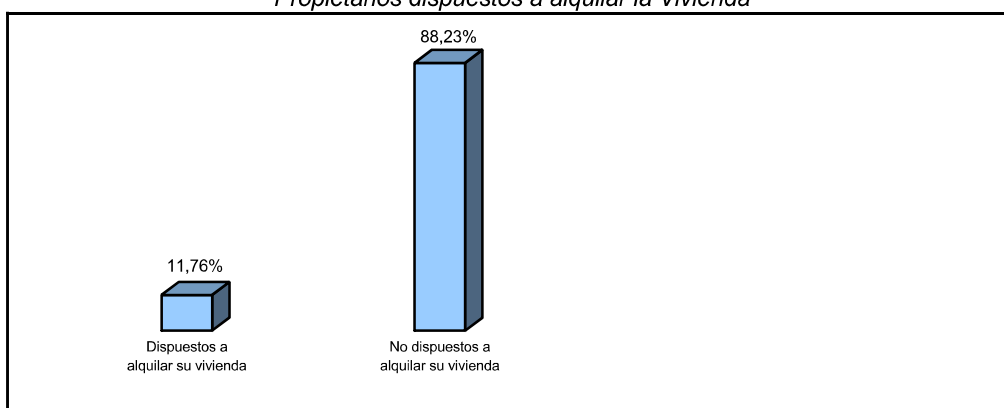
La mayor parte de las viviendas encuestadas tienen como régimen de tenencia la propiedad por compra totalmente pagada, que supone el 70,58% del total. A continuación le sigue la propiedad por compra pendiente de pago, con un 16,47% y tan sólo un 14,11% está en régimen de alquiler u otros. Del total de las viviendas encuestadas tan sólo en 10 de ellas los propietarios estarían dispuestos a ponerlas en alquiler lo que supone un 11,76 % del total.



Tipo de Régimen de Tenencia de la Vivienda

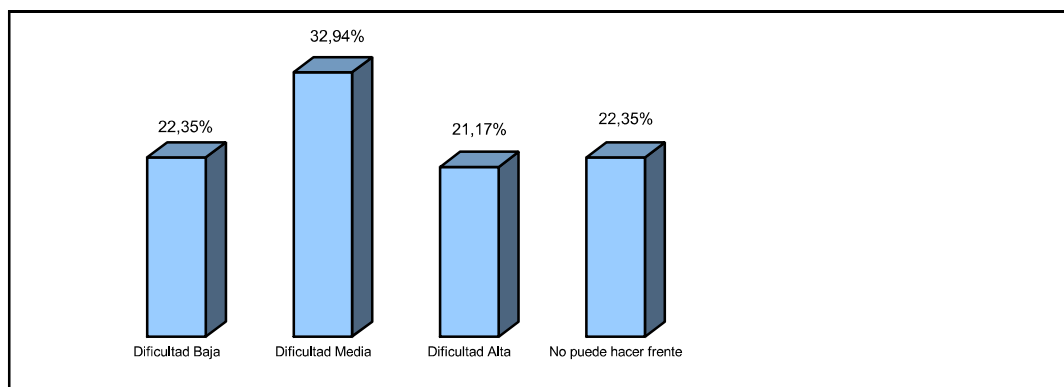


Propietarios dispuestos a alquilar la Vivienda



El aspecto económico de los propietarios o inquilinos de las viviendas también se estudian en la encuesta. De ella se desprende el dato de la dificultad para afrontar los gastos relacionados con su vivienda: gastos de hipoteca o alquiler, suministros, impuestos, mantenimiento, etc. La encuesta arroja el dato de que el 21,17% tiene una dificultad alta para hacer frente a dichos gastos, el 32,94% tiene una dificultad media y el 22,35% tiene una dificultad baja o sin dificultad. Existe también un 22,35% que afirma no poder hacer frente a dichos gastos lo que supone una cifra importante

Dificultad para hacer frente a los gastos de la vivienda



Un aspecto muy importante que se incluye en la encuesta es el referente al estado de conservación y a los problemas o deficiencias que los propietario o inquilinos de las viviendas tienen para hacer uso de las mismas. En el Plano nº8 Estado de Conservación según datos catastrales se determina el estado de las



viviendas de todo el pueblo, lo que supone una valiosa información a añadir a los datos de la encuesta sobre todo en lo referente a estados de baja calidad y/o ruinosos. En concreto la encuestas arroja los siguientes datos referidos a las deficiencias edificatorias:

Viviendas con deficiencias					
Seguridad	Accesibilidad	Salubridad	Confortabilidad	Otros	Ninguno
30	14	16	32	11	22

La evaluación que los encuestados hacen del grado de necesidad de rehabilitar o mejorar su vivienda es importante porque define la importancia que habrán de tener las actuaciones que se desarrollen a partir de este Plan. Los resultados se expresan en el cuadro siguiente, en el que se observa que la mayoría de los encuestados 42,35% tienen mucha y/o bastante necesidad de rehabilitar, mientras que el 10,59% tiene alguna o poca. Solo existen 0 propietarios que afirman no tener ninguna necesidad de rehabilitar su vivienda.

Viviendas con necesidad de rehabilitar				
Mucha	Bastante	Alguna	Poca	Ninguno
36	23	19	9	0

Para concluir este apartado de las 85 viviendas encuestadas, en 9 de ellas, alguna de las personas que residen en la vivienda requiere el acceso a una nueva vivienda por algún motivo: emancipación, trabajo, tamaño de la vivienda, problemas de accesibilidad, estado de ruina etc. No obstante, tan solo el 8,23% de las personas encuestadas conoce la existencia del Registro Municipal de Demandantes de vivienda protegida del Municipio de Siles. Así mismo, solo el 5,9% tampoco tienen conocimiento de la existencia de la Oficina de Intermediación Hipotecaria de la Diputación Provincial de Jaén.



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

- 7.1.- Introducción.
 - 7.2.- El Planeamiento Urbanístico en el Municipio de Siles.
 - 7.3.- El Patrimonio Público de Suelo. Suelos de titularidad municipal.
 - 7.4.- Valoración de la proyección demográfica y las necesidades de vivienda.
 - 7.5.- Capacidad residencial vacante en el Planeamiento vigente.
 - 7.6.- Las reservas de suelo prevista para vivienda protegida previstas por las Normas Subsidiarias de Siles.
-

7.1.- INTRODUCCIÓN.

En este apartado se analiza la capacidad residencias derivada de la planificación urbanística, presente y futura, así como la incidencia de ésta en la satisfacción del derecho a una vivienda digna.

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

Determinar el grado de satisfacción de la población con las políticas públicas de vivienda desde el punto de vista de la planificación urbanística requieren en el caso de Siles del siguiente análisis.

En primer lugar se ha de contemplar la ordenación del municipio y su capacidad residencial, esto es, la establecida por las **Normas Subsidiarias** del Planeamiento y su posterior adecuación a la LOUA. Así mismo habrán de tenerse en cuenta las figuras de planeamiento que las han desarrollado: Planes Parciales, Estudios de Detalle, Proyectos de Reparcelación, etc...

En segundo lugar se tendrá en cuenta la planificación urbanística actualmente vigente contenida en el documento de **Adaptación a la LOUA** de las Normas Subsidiarias, en relación a la reserva de suelo para la construcción de vivienda protegida en cantidad necesarias para cubrir la demanda. Hay que aclarar que debido a que todavía no se han desarrollado los instrumentos de planeamiento previstos en la misma, estos deberán ser congruentes con las necesidades que este Plan explicita, en relación a la demanda de vivienda protegida, rehabilitación edificatoria, regeneración urbana y mejora del espacio público.

Finalmente, el Ayuntamiento de Siles, ha encargado la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), aunque en el momento de la redacción de este documento se encuentra en estado embrionario, por lo que sus determinaciones no pueden ser contenidas en este documento.



7.2.- EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO EN EL MUNICIPIO DE SILES.

Normas Subsidiarias Originarias

El planeamiento en el municipio de Siles nace con las Normas Subsidiarias del Planeamiento (en adelante NN SS) aprobadas definitivamente de 2 de Diciembre de 1.984, por la entonces Comisión Provincial de Urbanismo de Jaén.

Estas Normas definen tres tipos de Suelo: Urbano, Apto para Urbanizar y Rústico (los dos últimos asimilables a todos los efectos a Urbanizable y No Urbanizable). Para el objeto de este Plan sólo analizaremos el Suelo Urbano y el Suelo Urbanizable.

- Urbano.

Todo el Suelo Urbano queda delimitado por igual normativas edificatoria (equivalentes a Ordenanzas de Edificación) como si de una Delimitación de Suelo se tratara. Ahora bien, fija dos Unidades de Actuación que habrán de desarrollarse:

- UA-1. No desarrollada. Actualmente es (SU-NC) UE-1
- UA-2. Desarrollada mediante Estudio de Detalle y Proyecto de Reparcelación con fecha de aprobación de 25 de Febrero de 2.003. Actualmente suelo urbano no consolidado (PA-SU-NC).

- Urbanizable.

El Suelo Urbanizable queda supeditado a dos polígonos con normativa a desarrollar por los correspondientes Planes Parciales. Los Polígonos son:

- Pol 1 Polígono Apto para Residencial 2 Plantas. Desarrollado mediante Plan Parcial "Loma del Portillejo" aprobado definitivamente el 16 de Noviembre de 1989, y Modificado posteriormente con fecha 18 de Diciembre de 1997. Actualmente es Suelo Urbanizable Ordenado con Planeamiento Anterior (PA-SUB-O).
- Pol 2 Polígono Apto para Residencial 1 Planta. No desarrollado. Actualmente es Suelo Urbanizable Sectorizado (SUB-S-1).
- Pol 3 Polígono Apto para Usos con Tolerancia Industrial. No desarrollado. Actualmente es Suelo Urbano no Consolidado (SU-NC) UE-4.

Con posterioridad a las Normas Subsidiarias se aprobaron las siguientes modificaciones:

- 02/02/1995.- UE números 2,3 y 4. Plan Parcial "Loma del Portillejo".
- 03/06/1999.- Zona del "Cortijillo".
- 19/06/2002.- Condiciones estéticas y de volumen.
- 19/05/2004.- Ordenanzas.

En todo este planeamiento no hay ninguna consideración distinta a las viviendas protegidas, ya que para la normativa urbanística son de naturaleza similar a las libres. Tampoco existe ningún Suelo específico para albergar viviendas protegidas. Esto no ocurrirá hasta más adelante cuando se redacte el siguiente documento vigente que es la Adaptación de las Normas Subsidiarias a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).



Planeamiento vigente Adaptación a la LOUA de las NN.SS.

El planeamiento vigente es la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de Siles. El suelo del Término queda clasificado en tres tipos de suelo:

SUELO URBANO

- (SU-C): Suelo Urbano Consolidado, aplicación directa de las Ordenanzas.

- CASCO ANTIGUO
- SUELO URBANO CONSOLIDADO ORDINARIO

- (SU-NC): Suelo Urbano No Consolidado, con ordenación detallada incluido en Áreas de Reforma Interior, y estos son:

- SU-NC-UE-1: Desarrollo de la Unidad de Actuación UA-1 de NNSS
- SU-NC-UE-2: Polígono Industrial
- SU-NC-UE-3: Suelo Residencial continuación del antiguo Plan Parcial de la Loma
- SU-NC-UE-4: Suelo Residencial

-(PA-SU-NC): Suelo Urbano no Consolidado con planeamiento anterior:

- Antigua UA-2 (desarrollada) de las NNSS

SUELO URBANIZABLE

- Ordenado (PA-SUB-O): Antiguo Plan Parcial de la Loma desarrollado.
- Sectorizado (SUB-S-1): Sujeto a Planeamiento mediante futuro Plan Parcial

SUELO NO URBANIZABLE

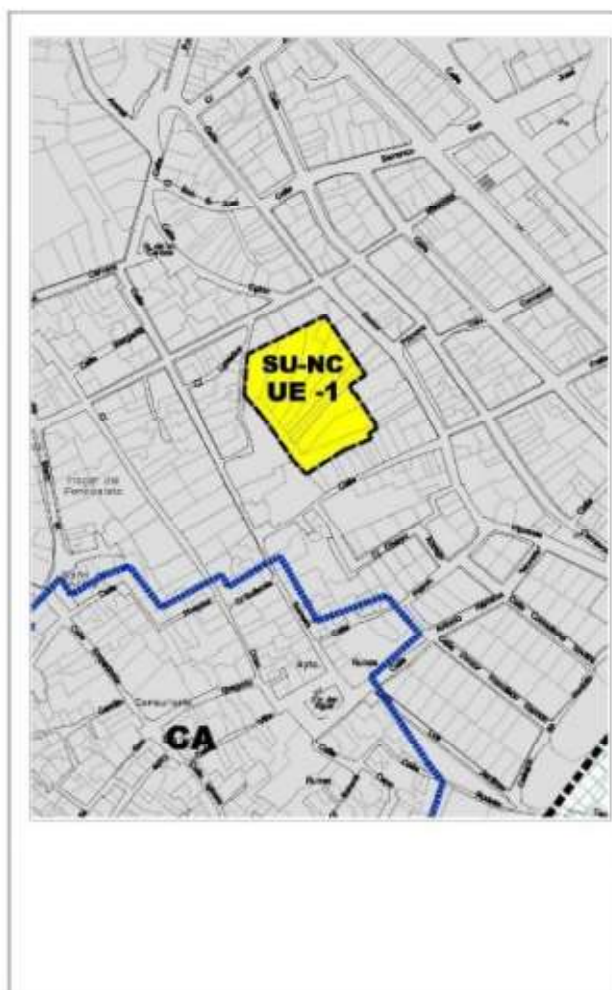
La zonificación que se señala a continuación se ha extraído de la Adaptación a la LOUA de las Normas Subsidiarias del Planeamiento del Término Municipal de. La incidencia de la Adaptación en materia de vivienda protegida y rehabilitación se analiza más exhaustivamente en el punto 1.7 de este documento, aunque cabe aquí citarla a modo de resumen en el siguiente cuadro:

SECTOR	EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL TOTAL	V. PROTEGIDA 30%
UE-1	2282,50 m ²	684,75 m ²
UE-4	La obtenida de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ordenación establecidos en las Ordenanzas que le sean de aplicación	30% de la edificabilidad obtenida
SUB-S-1	La obtenida de la aplicación de los parámetros urbanísticos de ordenación establecidos en las Ordenanzas que le sean de aplicación	30% de la edificabilidad obtenida

Se adjuntan las Fichas Urbanísticas de estos tres sectores

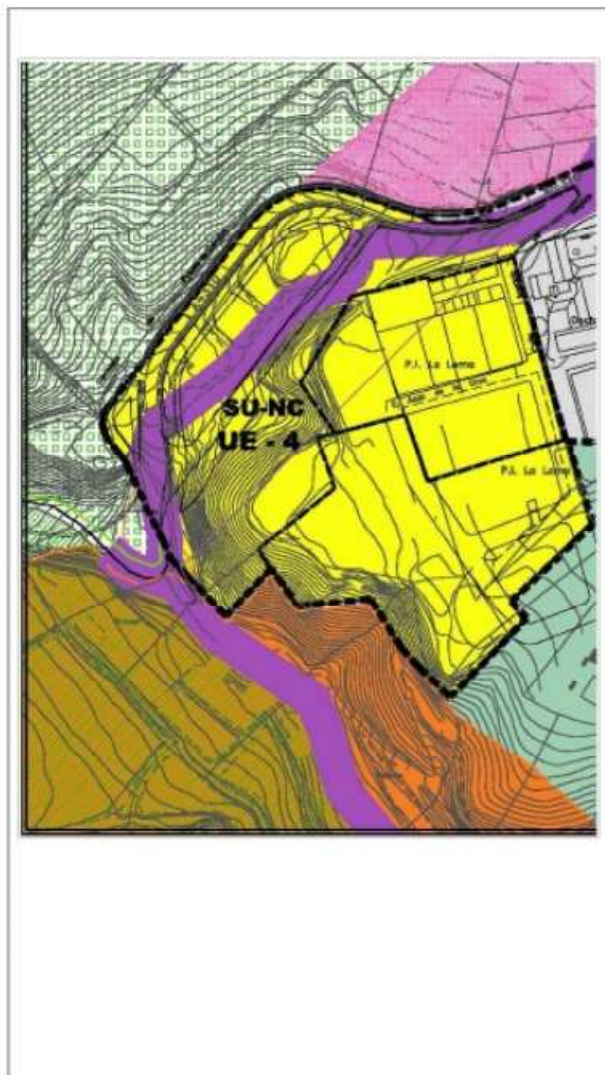
ANEXO 2

FICHAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO

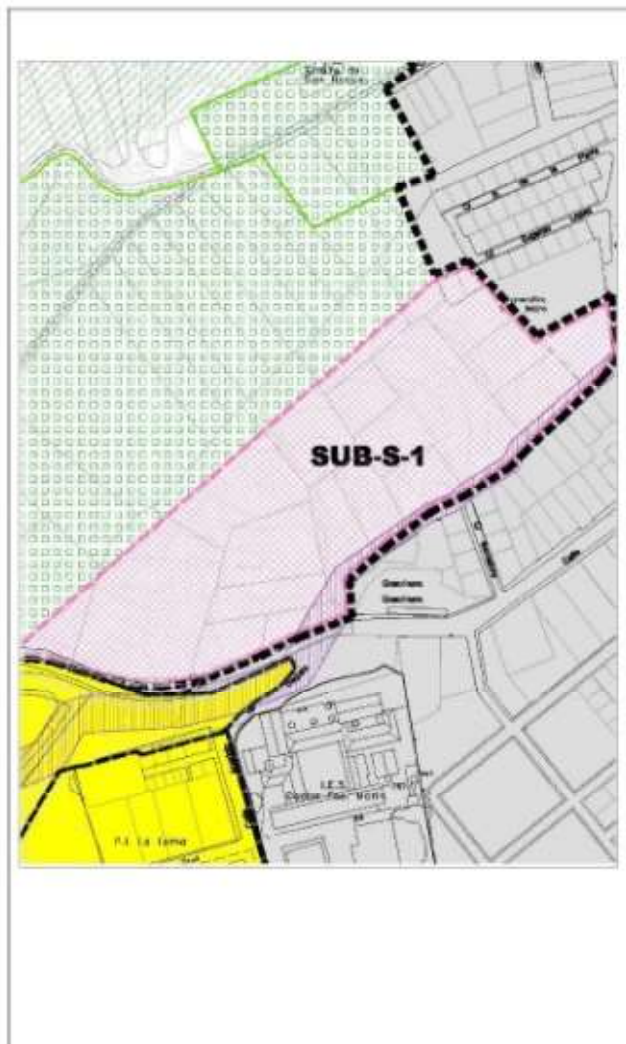


UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1

DATOS GENERALES	
Clase de suelo	Suelo Urbano no Consolidado
Uso Global	Residencial
Zona	Casco Urbano
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO	
Superficie bruta de la U.E.	4.565,00 m ² s
Índice de edificabilidad bruta	0,5 m ² /m ² s
Sup. Edificable	2.282,50 m ²
Parámetros de ordenación	Los establecidos para esta unidad en las correspondientes ordenanzas de las Normas Subsidiarias.
Superficie. Viviendas VPO	30% de la sup. Edificable (684,75 m ²)
Cesión obligatoria	10% sup. edificable
CESIONES MÍNIMAS	
Zonas libres (10%)	465,50 m ²
Viales	Según ordenación del Plan Especial
GESTION	
Instrumento de desarrollo	Plan Especial de Reforma Interior, Proyecto de Urbanización
Sistema de actuación	No se fija
Iniciativa	No se fija
Plazo para su desarrollo	No se fija
OBJETIVOS	
1. Ordenar la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias. El uso será preferentemente residencial.	
2. Ordenar volúmenes.	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
1. Se recogerá la localización preferente del viario grafado en los planos de calificación y ordenación	
OBSERVACIONES	
1. Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes.	
2. El viario y las zonas libres ejecutadas serán de cesión obligatoria y gratuita	

**UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4**

DATOS GENERALES	
Clase de suelo	Urbano no consolidado
Uso Global	Residencial
Zona	Tolerancia industrial
PARÁMETROS DE ORDENACIÓN	
Superficie bruta de la UE-4	20.510,00 m ² s
Parcela mínima	170 m ²
Altura máxima	Dos plantas (7,50 m)
Tipo de edificación	Manzana cerrada, edificación adosada o bloques exentos.
Uso	Residencial, Industrial y agrícola (1, 2, 3), y Público (excepto administrativo, sanitario y cultural).
Superficie. Viviendas VPO	30% de la sup. edificable
Cesión obligatoria	15% sup. Edificable (Según convenio urbanístico)
CESIONES MÍNIMAS	
Espacios libres y zonas verdes	9.422 m ² (Según convenio urbanístico)
Dotaciones públicas	No se establece en el convenio
Viales	Según ordenación del Modificación NSSI
GESTION	
Instrumento de desarrollo	No se establece
Sistema de actuación	Compensación
Iniciativa	Privada
Plazo para su desarrollo	El establecido en el convenio urbanístico correspondiente
OBJETIVOS	
1. Adecuación del acceso al municipio al nuevo trazado de la carretera.	
2. Desarrollar la zona comprendida entre la carretera y la zona industrial	
3. Mejorar estéticamente el borde del municipio mediante una zona verde en su acceso natural	
DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN	
1. Se recogerá la localización preferente del viario grafado en los planos de ordenación	
OBSERVACIONES	
1. Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso residencial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes.	
2. El viario y las zonas libres ejecutadas serán de cesión obligatoria y gratuita.	

**SUELO URBANIZABLE SUB-S-1****DATOS GENERALES**

Clase de suelo	Urbanizable Sectorizado
Uso Global	Residencial
Zona	Suelo urbanizable. Zona residencial

PARÁMETROS DE ORDENACIÓN

Superficie bruta de la SUB-S	31.159,29 m ²
Parcela mínima	60 m ²
Altura máxima	Tres plantas (10,5 m)
Tipo de edificación	Manzana cerrada, edificación adosada, edificación aislada o bloques exentos.
Uso	Residencial, Industrial 1 y 2, Agrícola 1 y 2 y Público.
Superficie. Viviendas VPO	30% de la sup. edificable
Cesión	10% sup. edificable

CESIONES MÍNIMAS

Espacios libres y zonas verdes	La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según Reglamento de Planeamiento)
Dotaciones públicas	La resultante de aplicar las condiciones de ordenación vinculantes (con carácter mínimo cuantificación superficial según Reglamento de Planeamiento)
Viales	Según ordenación del Plan Parcial

GESTION

Instrumento de desarrollo	Plan Parcial; Proyecto de urbanización; Proyecto de Reparcelación
Sistema de actuación	No se fija
Iniciativa	No se fija
Plazo para su desarrollo	No se fija

OBJETIVOS

1. Ordenar la zona completando la trama y garantizando las conexiones viarias
2. Definir alineaciones y rasantes

DIRECTRICES PARA LA ORDENACIÓN

1. Se recogerá la localización preferente del viario grafado en los planos de calificación y ordenación

OBSERVACIONES

1. Las condiciones de ordenación de las parcelas netas resultantes de uso residencial se ajustarán a lo dispuesto en sus ordenanzas correspondientes.
2. El viario y las zonas libres ejecutadas serán de cesión obligatoria y gratuita.



7.3.- EL PATRIMONIO PÚBLICO DE SUELO. SUELOS DE TITULARIDAD MUNICIPAL.

El concepto legal de patrimonio público de suelo se encuentra definido en el artículo 51 del Real Decreto Legislativo 7/2.015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y de Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU), que dispone lo siguiente:

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

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

El Ayuntamiento de Siles dispone de Suelo Municipal destinado preferentemente a Vivienda Protegida. Son 10 solares según, parcelación catastral, de Edificación Directa (sin necesidad de Planeamiento previo) en la Calle Santa Quiteria. En rojo se ubican dichos solares en el siguiente plano, dónde el amarillo indica viviendas protegidas ya existentes.

Solares Municipales para Vivienda Protegida



Fuente: Plano nº 5. Plan Municipal de Vivienda y Suelo.



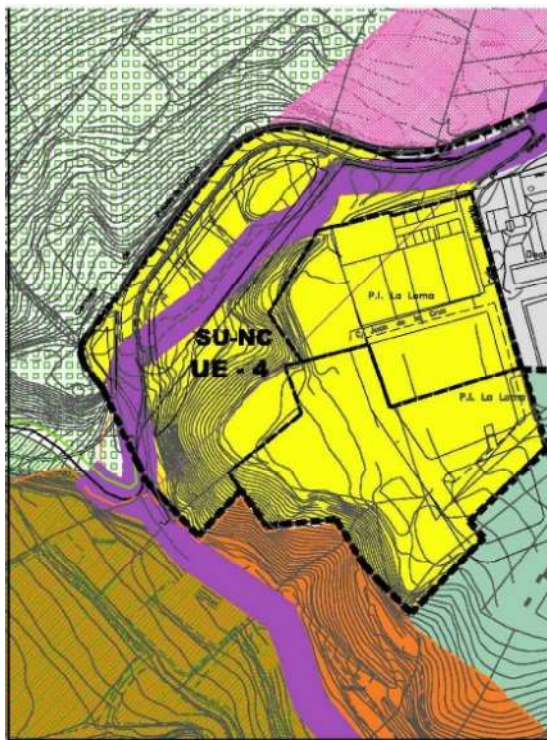
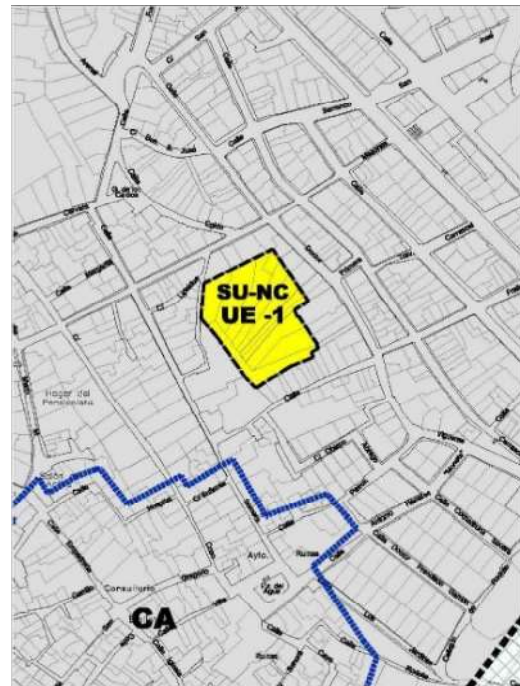
Siles no dispone de patrimonio público de suelo procedente del deber a que se refiere el artículo 15.1 b) del TRLSRU, esto es, "suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística". Así, es la LOUA la que establece en su artículo 72 cuales son los bienes y recursos integrantes de los patrimonios públicos de suelo en la Comunidad Autónoma Andaluza.

La falta de suelo residencial para llevar a cabo políticas en materia de vivienda sólo podría solucionarse, dentro de la normativa vigente, desarrollando las **Unidades de ejecución nº 1 y 4**. Así mismo, también sería posible la obtención de suelo municipal desarrollando el polígono **SUB-S-1** de Suelo Urbanizable:

UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
684,75 m²t de VIVIENDA PROTEGIDA

Nota.- Más datos en Fichas del Apartado 7.2.



UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-4

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
13.748,54 m²t de VIVIENDA PROTEGIDA

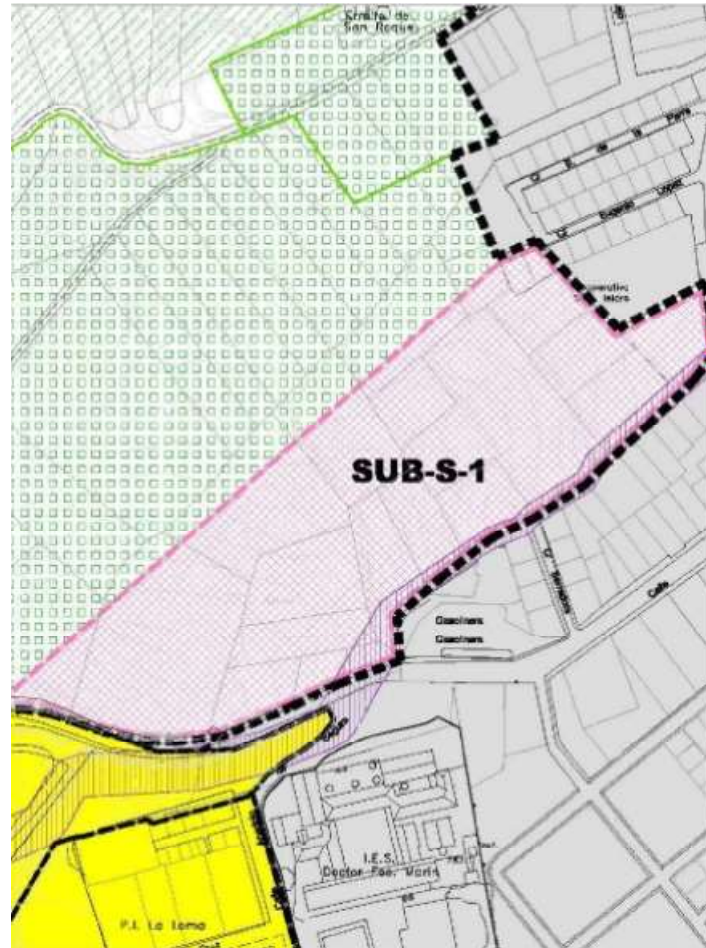
Nota.- Más datos en Fichas del Apartado 7.2.



SECTOR URBANIZABLE S-1

SUELO URBANIZABLE
31.159,29 m² de VIVIENDA PROTEGIDA

Nota.- Más datos en Fichas del Apartado 7.2.





7.4.- VALORACIÓN DE LA PROYECCIÓN DEMOGRÁFICA Y LAS NECESIDADES DE VIVIENDA.

De los datos socio-económicos analizados en puntos anteriores se hace un breve resumen con el fin de valorar la evolución de la población, y por lo tanto, las necesidades de vivienda en función del tamaño de los solares.

Así, de los datos extraídos del Padrón Municipal, para el año 2016 se muestran un total de 0 viviendas construidas para una población total de 2.634 habitantes.

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

Para el año 2020 la población será de 2.512 habitantes.
Para el año 2025 la población será de 2.452 habitantes
Para el año 2030 la población será de 2.390 habitantes
Para el año 2035 la población será de 2.335 habitantes

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

Según los datos del censo de población y vivienda de 2011 la población de Siles era de 2.451 habitantes, que se agrupaba en un total de 950 hogares. Resulta así una media de 2,58 habitantes / hogar. En relación al tamaño de los hogares prevalecen los constituidos por dos personas, en un porcentaje del 28%, seguido por los de 1, 4 y 3 personas en una proporción de 23,30%, 22,40% y 20,5%, respectivamente.

En la proyección estimada también se puede observar un descenso de los hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia de la reducción del número de personas que viven en cada hogar. Así, los hogares de 1 persona suponen en 2016 un 23,3% del total, un 24,6% en 2020 y 27,2% en 2031. Los hogares de 2 personas también se incrementan, pasando en 2016 de ser un 28% de los hogares, al 32,1% en 2029.

Por el contrario, los hogares de 3, 4, 5 o más personas, muestran una tendencia decreciente. Dicho descenso es más acentuado a lo largo del período cuanto mayor es el tamaño de los hogares. Los hogares de 3 personas pasan de ser 20,5% en 2016 al 19,6% en 2031. Para los hogares de 4 personas las proyecciones señalan un 22,4% en 2016 y un 18,4% en 2031, y por último, para los hogares de 5 personas, del 5,8% del total en las primeras estimaciones se pasa a un 2,7% del total en el último año estimado.

La proyección de hogares realizada se ha llevado a cabo a través de métodos indirectos y se ha tomado como base la estimación de futuro realizada a nivel provincial. El espacio temporal en el que se desarrolla esta proyección es del año 2016 a 2031, dado que el último dato disponible a nivel provincial es el Censo de 2011. Se obtienen así las siguientes conclusiones (que no datos):

- En general se produce un descenso de hogares de mayor tamaño a favor de los hogares más pequeños, debido a la tendencia a la reducción del número de personas que viven en cada hogar.
- El crecimiento por tamaño del número de hogares influye en los movimientos poblacionales y los cambios en los modelos de familia.



7.5.- CAPACIDAD RESIDENCIAL VACANTE EN EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

En el Municipio de Siles existen un cierto número de viviendas desocupadas, pero que sin embargo no satisfacen la demanda interna por varios motivos:

- Las viviendas no están en venta.
- El precio de mercado es demasiado alto en muchos casos.
- La demanda de vivienda es mayor en personas de menor poder adquisitivo.
- En los casos de Grupos de Especial Protección el problema se agrava.
- El estado de muchas de ellas es deficiente o ruinoso/infravivienda

Como ya se ha dicho anteriormente el planeamiento vigente tiene Suelo Municipal de Construcción Directa para Vivienda de Protección. En concreto 10 solares en Calle Santa Quiteria.

Así mismo, desarrollando las tres unidades de planeamiento que ya se han especificado UE-1, UE-4 y SUB-1, se pueden obtener alrededor de 80 o 90 Viviendas Protegidas, ya que se destina a este fin el 30% de la edificabilidad total de estos sectores. Para más detalle consultar los puntos 5.2, 7.2 y 7.3 de este Plan de Vivienda y Suelo.

7.6.- RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA PREVISTAS POR EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)

Además de los suelos citados en el apartado anterior, hemos de suponer que el nuevo Plan de Ordenación Urbana abrirá nuevas zonas que contendrán suelo, para Vivienda Protegidas. No obstante este Plan no puede entrar en ello dado el estado embrionario de la redacción de este PGOU.



8.- CONCLUSIONES AL DOCUMENTO DE INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO.

1 El estudio demográfico realizado muestra que la proyección de población y hogares hasta el año 2035 sufre un estancamiento e incluso un ligero decrecimiento. Hay que tener en cuenta que esta es una estimación teórica, con datos coincidentes con la provincia de Jaén, que no aporta precisión sobre localizaciones concretas de Municipios. En el caso de Siles, esta tendencia de estancamiento podría revertirse con una mejora esperada en el sector agrario y de servicios (turismo).

Actualmente está en fase de redacción temprana el Nuevo Plan de Ordenación Urbana, en el que los datos demográficos que este aporte podrían modificar las expectativas generales del Municipio. En cualquier caso, aumente o no la población, la necesidad de vivienda, sea ésta nueva o rehabilitada, sigue siendo importante

2 Según los datos del censo de población y vivienda de 2011 la población de Siles era de 2.451 habitantes, que se agrupaba en un total de 950 hogares. Resulta así una media de 2,58 habitantes / hogar.

3 El Registro de Demandantes de Vivienda Protegida no ha funcionado satisfactoriamente hasta la fecha, por lo que no se pueden aportar datos incluidos en él sobre las preferencias en cuanto al régimen de tenencia preferido, no obstante los Servicios Sociales Municipales si tienen localizadas a personas incluidas en Grupos de Especial Protección. A la espera, como ya ha empezado a ocurrir, de que este Plan de Vivienda reactive este Registro Municipal, los datos más importantes que nos induce a las conclusiones son los derivados de la Encuesta realizada entre la población.

4 El Programa de Intermediación en el mercado de alquiler (PIMA), puesto en marcha por la Consejería de Fomento y Vivienda en Andalucía a lo largo de 2014, pretendía estimular que las viviendas vacías afloraran y se alquilaran a demandantes de vivienda, a un precio máximo de 600 euros/mes, bastante razonable para un propietario. Además este programa PIMA, incentivaba con un seguro gratuito para garantizar al arrendador el pago de los recibos morosos de arrendatario, un seguro de defensa jurídica y un seguro de hogar. En definitiva, un programa que quería incentivar que los propietarios arrendaran sus viviendas vacías.

El resultado no ha sido el esperado en absoluto, ya que en Siles no se ha adherido ninguna vivienda a este programa. De todas formas de los resultados de la encuesta se extrae el dato de que el 11,26% de los participantes si estarían dispuestos a alquilar su vivienda, lo que podría propiciar el desarrollo posterior de este sistema de tenencia de vivienda.

5 El inventario de solares y edificaciones ruinosas nos parece útil, en tanto que aporta datos sobre la necesidad de suelo, así mismo puede constituir una herramienta eficaz para facilitar la intervención de la Administración Municipal y evitar así el deterioro y abandono de zonas de la ciudad. Se configura además como una fuente de consulta e información para aquellos ciudadanos que interesados en adquirir la propiedad de fincas, estén dispuestos a edificarlas para su uso propio o para promoción inmobiliaria.

El debate entre la obligación de conservación y rehabilitación junto con la recuperación del Espacio Urbano Consolidado, frente a la necesidad de zonas de nuevos crecimientos requerirá un esfuerzo y un equilibrio necesario entre estas dos propuestas. En este sentido el futuro Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), fijará las áreas de nuevos crecimientos. Sin embargo, este Plan de Vivienda y Suelo se centra en el primer aspecto antes mencionado, a saber: la necesidad de conservación y rehabilitación edificatoria, recuperación del espacio Urbano Consolidado y necesidad edificatoria en suelos existentes ya previstos.

6 En la actualidad existen numerosas parcelas de titularidad municipal, así existen 10 solares directos como suelo disponible para vivienda unifamiliar protegida. Así mismo, en el resto del suelo urbano municipal, así como del que se obtenga por el desarrollo de planeamiento de las unidades de ejecución existentes, el Ayuntamiento podría intervenir si esa fuera su voluntad en el mercado de vivienda y suelos del Municipio. Consideramos que uniendo los datos de población y patrimonio de suelo municipal hay suelo suficiente para futuras necesidades inmediatas.



7 El suelo Urbano Consolidado de Siles es bastante uniforme y compacto en cuanto a los parámetros de altura de la edificación y tipología edificatoria. Ello hace posible, como se ha dicho en el apartado anterior, que la existencia de suelo para vivienda protegida es correcta si se desarrollan las unidades de planeamiento que faltan. Todo ello con independencia de las previsiones que contengan el futuro PGOU.

8 El desarrollo de las unidades de planeamiento actualmente previstas generaría alrededor de 250 a 300 viviendas, el 30% de las cuales deberán ser protegidas. Si se relaciona este dato con las necesidades presentes y futuras de la población se confirma que con esta previsión se cubre la demanda de vivienda protegida en los términos establecidos por este Plan de Vivienda y Suelo.

9 Por último, tras analizar cuidadosamente la encuesta realizada entre la población de Siles para valorar su grado de satisfacción con respecto a su vivienda habitual se concluye lo siguiente:

- Existe una alta necesidad de rehabilitación de viviendas en el municipio.
- Existen situaciones que podríamos calificar de cierta urgencia y necesidad en cuanto a la intervención.
- Existe también un importante volumen de viviendas en las que sospechamos es preciso intervenir aunque no hayan participado en la encuesta debido a que están incluidas dentro del catálogo que hemos elaborado de Viviendas en Estado de Baja Conservación. La no participación en la encuesta no las excluye de la problemática de presentar deficiencias.
- Existe alguna necesidad de vivienda nueva, aunque menor que la necesidad de rehabilitación, que a nuestro juicio esta resuelta desde el punto de vista de la cantidad de suelo disponible, aunque no desde el punto de vista edificatorio.

*Constan firmas

Arquitecto

Arquitecto