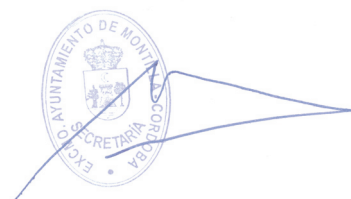


DILIGENCIA. - Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

5.3. VIVIENDA

5.3.1. INTRODUCCIÓN

La combinación de tres elementos principales conforma la ciudad presente y futura: el viario, el espacio libre y lo edificado donde cobra una importancia y un peso principal, el parque de viviendas. Es por ello que el Plan General de Ordenación Urbanística de Montilla, integra en el presente apartado una serie de datos básicos que ayudan a su caracterización. Una vez conocidas las dinámicas y transformaciones que han experimentado las viviendas del municipio, podrán tomarse las decisiones adecuadas que, por un lado ayuden a que la colectividad en su conjunto se beneficie del nuevo proceso urbanizador en marcha, por otro coadyuven en la consecución del derecho de todo ciudadano a residir en una vivienda digna y asequible, y finalmente colaboren en la racionalización de las inversiones públicas, en este caso una inversión en suelo urbano o urbanizable, para lograr los objetivos sociales tantas veces enumerados.

Los datos básicos con los que se han elaborado los contenidos de este apartado están recogidos en una serie de estadísticas de carácter oficial, lo que les otorga un elevado grado de fiabilidad, a la vez que permite la comparación entre diversos ámbitos territoriales (en este caso la Comarca de la Campiña Sur y la Provincia de Córdoba). Son tres:

- Por una parte, el Censo de Población y Vivienda de la serie desde 1981 a 2001 (datos definitivos publicados en el año 2004). Esta fuente además de cuantificar las viviendas, aporta información sobre algunas de las más interesantes características de las mismas: año de construcción, estado, tipología, problemas del entorno, etc.
- Por otra parte, los datos sobre Viviendas Libres de Nueva Planta y Actuaciones Protegidas en Vivienda y Suelo que recoge la Consejería de Obras Públicas y Transportes, según los proyectos visados por los Colegios de Arquitectos, y que distribuye el Instituto de Estadística de Andalucía.
- Finalmente la información sobre las Parcelas Catastrales de Naturaleza Urbana, aportada por la Dirección General del Catastro.

5.3.2. CARACTERIZACIÓN GENERAL DE LA VIVIENDA

A. VIVIENDAS POR TIPO Y SU EVOLUCIÓN

El número de viviendas de Montilla contabilizadas en el año 2001 por el Censo de Población y Vivienda es de 9.127, lo que representa un incremento con relación al año 1991 del 10,1 % (8.293 viviendas), y en comparación con los valores que cuentan ya con dos décadas de antigüedad, del 36,2 % (6.702 viviendas en el año 1981).

Estos incrementos son desde luego muy superiores a los experimentados por el número de habitantes de la localidad, lo que ha provocado un importante desfase entre la evolución de la población y las dinámicas de la actividad edificatoria (en este caso estrictamente para viviendas), lo que a su vez se ha traducido en el importante descenso del ratio de personas por vivienda familiar. Así mientras en el año 1981 se contabilizaron 2,6 vecinos por vivienda familiar, esta cifra se redujo a 2,3 diez años después, para situarse en el 2001 en la relación más baja de las detectadas entre los ámbitos territoriales de comparación, 1,9 personas por vivienda, que quedan lejos de los 2,3 de media de la Provincia y aún más de los 3,3 habitantes por vivienda familiar de la totalidad de la Comarca.

Tabla 1. Viviendas Familiares, Habitantes y Tamaño Medio del Hogar. 1981-1991-2001

		1981	1991	2001
Viviendas familiares	Montilla	6.702	8.293	9.127
	Campiña Sur	20.446	24.925	31.014
	Total provincial	241.358	280.431	337.030
Habitantes	Montilla	21.779	22.403	22.925
	Campiña Sur	95.250	98.510	101.903
	Total provincial	720.823	754.452	761.657
Habitantes / Vivienda Familiar	Montilla	2,6	2,3	1,9
	Campiña Sur	4,7	4,0	3,3
	Total provincial	3,0	2,7	2,3

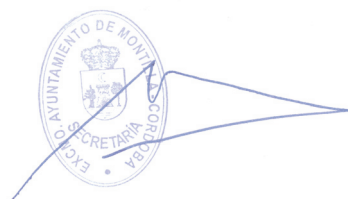
Fuente: Censos de Población y Vivienda. Elaboración propia.

El elevado número de viviendas edificadas, que no es prerrogativa de Montilla, se explica de manera general por el cambio en las pautas sociales que motiva nuevas demandas tanto cuantitativas como cualitativas. El cambio en la estructura familiar tradicional se ha traducido en el menor tamaño de las familias europeas, por lo que no es extraño encontrar hogares monoparentales, parejas sin

APROBACIÓN PROVISIONAL

m e m o r i a g e n e r a l

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

descendientes o con 1 ó 2 hijos, ancianos que viven solos, incremento del número de separados, divorciados o solteros, etc, lo que motiva que si bien puede haber un número similar de individuos que hace unas décadas, los mismo demandan un mayor número de viviendas.

Además de esta causa, es importante considerar las dinámicas vinculadas a la propia actividad constructiva en un periodo en el la oferta ha superado a la demanda (lo que algunas fuentes denominan como boom inmobiliario), lo que a su vez se ha visto incentivado por la inversión de parte de las rentas familiares en segundas residencias, debido de nuevo a las transformaciones del modelo de ocio, que han coincidido con unos años en que los bajos tipos de interés parecían alentar las inversiones en inmuebles.

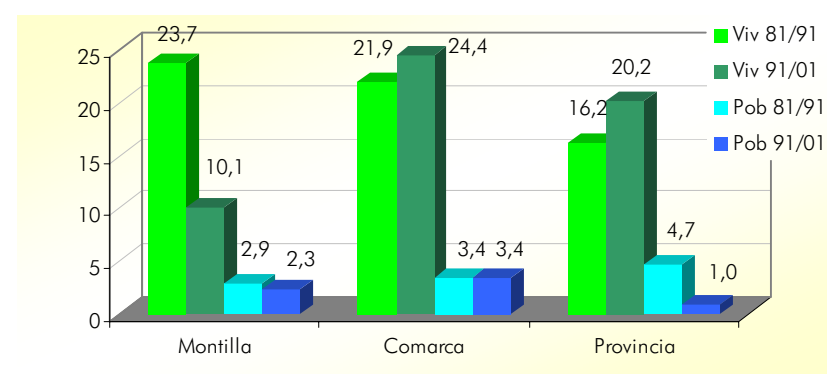
Si bien es cierto que el volumen de viviendas ha crecido de manera muy significativa entre 1981 y 2001, el análisis detallado de las cifras arrojadas en los distintos periodos intercensales reflejan un importante cambio de tendencia, ya que frente a los valores máximos de la década de los ochenta, 1.591 nuevas viviendas o un 23,7 % más, en los noventa parece frenarse o racionalizarse este ritmo, registrándose un todavía importante aumento de 834 viviendas más, que porcentualmente representan un incremento del 10,1 %.

Como se aprecia en el gráfico anterior este comportamiento constituye una característica específica de Montilla ya que tanto en el resto de la Comarca y la Provincia se detecta un aumento mayor del porcentaje de viviendas durante los años noventa. Además con relación al volumen demográfico tampoco hay una pauta clara extrapolable a los tres ámbitos, pues mientras en Montilla se produce un descenso del ritmo de crecimiento entre los dos periodos intercensales, en la Campiña Sur la situación está dominada por la estabilidad, mientras que en la Provincia se produce un acusado decrecimiento del porcentaje entre ambos intervalos temporales.

Tabla 2. Viviendas Familiares. Montilla, Campiña Sur y Provincia de Córdoba. Evolución 1981,1991, 2001.

Viviendas familiares totales:	Datos Absolutos			Datos Relativos		
	1981	1991	2001	81/91	91/01	81/01
Montilla	6.702	8.293	9.127	23,7	10,1	36,2
Aguilar de la Frontera	3.516	4.079	5.327	16,0	30,6	51,5
Fernán-Núñez	2.735	3.159	4.071	15,5	28,9	48,8
Montalbán de Córdoba	1.151	1.587	2.004	37,9	26,3	74,1
Montemayor	1.081	1.339	1.698	23,9	26,8	57,1
Monturque	568	678	916	19,4	35,1	61,3
Moriles	1.025	1.309	1.809	27,7	38,2	76,5
Puente Genil	8.428	9.897	11.795	17,4	19,2	40,0
Rambla (La)	1.896	2.194	3.052	15,7	39,1	61,0
San Sebastián de los Ballesteros	276	292	549	5,8	88,0	98,9
Santaella	1.496	1.995	2.461	33,4	23,4	64,5
Campiña Sur	20.446	24.925	31.014	21,9	24,4	51,7
Provincia de Córdoba	241.358	280.431	337.030	16,2	20,2	39,6

Gráfico 1. Evolución de las viviendas y habitantes. Montilla, Campiña Sur y Provincia de Córdoba. 1981,1991, 2001. Datos relativos.



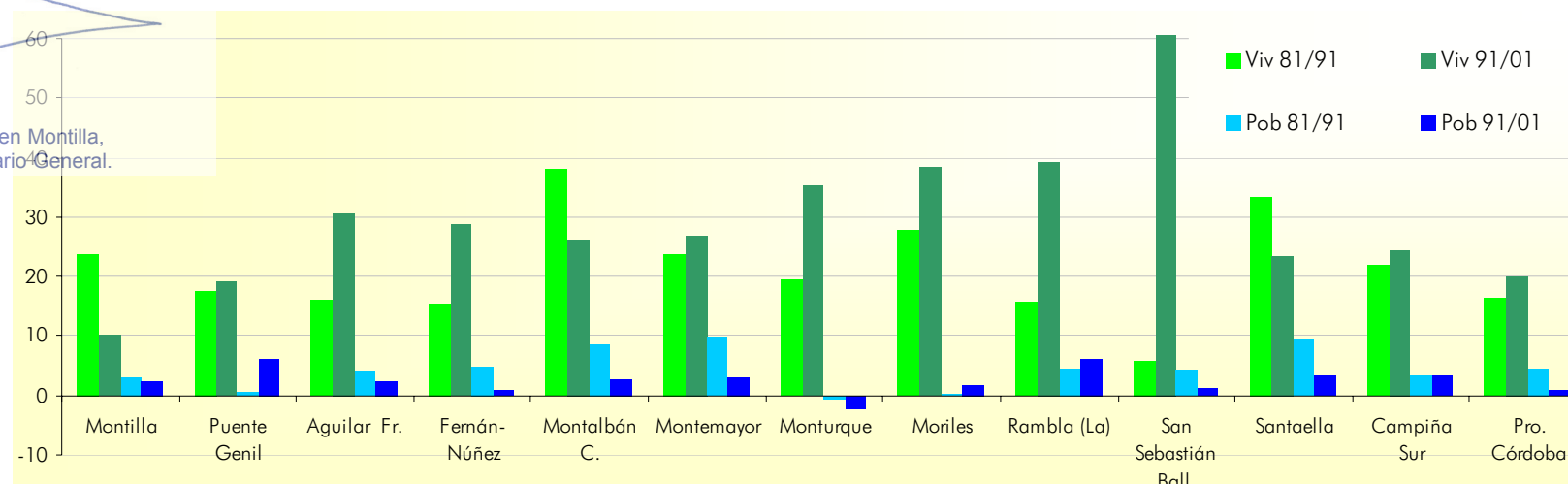
Fuente: Censos de Población y Vivienda. Elaboración propia.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

Gráfico 2. Comparación de la Evolución Relativa de las Viviendas Familiares y la población. Varios ámbitos. Periodos intercensales 81, 91, 01.



Fuente: Censos de Población y Vivienda. Elaboración propia. (para San Sebastián de los Ballesteros ver valores en tabla)

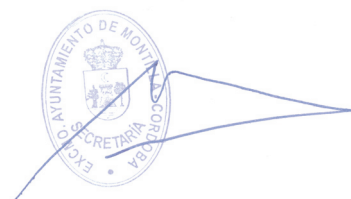
Otra información aportada por el Censo hace referencia a cuál es el uso, o más correctamente, de qué tipo de vivienda se trata en función de cómo o cuándo se emplea, dividiendo las mismas en cuatro grandes categorías:

- Vivienda principal, lugar de residencia permanente y habitual gran parte del año.
- Viviendas secundarias, aquellas habitadas de forma estacional, periódica y esporádica.
- Viviendas vacías, aquellas que permanecen desocupadas. En relación a las cuáles hay que matizar que efectivamente están vacías cuando los agentes censales realizan la toma de datos.
- Otras viviendas, que se corresponden con albergues, conventos, residencias, viviendas colectivas, etc.

Con los datos concretos de Montilla se determina que en el año 2001:

- La mayoría de las viviendas son empleadas frecuentemente por sus moradores, en concreto el 82,0 % de los casos se trata de viviendas principales (7.486 viv.). Este valor es con diferencia el más elevado de entre los ámbitos territoriales considerados: muy por encima del 75,2 % de la Provincia de Córdoba en su conjunto, o del 77,9 % de la Campiña Sur, siendo además el mayor de entre todos los municipios que la conforman analizados de manera desagregada.
- Tras ellas en función de su importancia cuantitativa, aparecen las viviendas desocupadas o vacías, 1.187 ó el 13,0 %. Esta cifra aún siendo elevada y como se verá a continuación digna de consideración, está por debajo del de la Comarca y la Provincia (el 15,0 y el 15,1 % respectivamente).
- También con un porcentaje inferior al del resto de ámbitos territoriales de comparación, están las viviendas secundarias, 422 ó el 4,6 % de las totales, lo que responde a la menor importancia de esta tipología en la mayoría de los municipios del interior regional, tendencia que parece verse transformada por la revalorización de los valores que atesoran los mismos, así como por la masificación y banalización de destinos más consolidados tradicionalmente ubicados en la franja litoral.
- Finalmente, aparece de manera casi anecdótica la categoría de Otras viviendas, en total 32, por lo que se sitúan en un 0,4 %.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

Tabla 3. Viviendas por Tipología. Evolución 1981-2001. Montilla, municipios de la Campiña Sur, totales Comarcales y Provinciales. Datos Absolutos.

1981	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otras	Viv. Totales
Montilla	5.315	279	1.108	12	6.702
Aguilar Fron.	2.946	86	484	5	3.516
Fernán-Núñez	2.185	176	374	5	2.735
Montalbán de Córdoba	984	21	146	0	1.151
Montemayor	867	38	176	0	1.081
Monturque	491	0	77	0	568
Moriles	897	19	109	0	1.025
Puente Genil	6.550	365	1.513	10	8.428
Rambla (La)	1.495	11	390	7	1.896
San Sebastián Ball.	211	30	35	0	276
Santaella	1.265	82	149	0	1.496
Campiña Sur	23.206	1.107	4.561	39	28.874
Provincia de Córdoba	185.570	16.928	38.860	362	241.358
1991	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otras	Viv. Totales
Montilla	6.287	912	979	17	8.293
Aguilar Fron.	3.428	132	365	8	4.079
Fernán-Núñez	2.503	97	484	3	3.159
Montalbán de Córdoba	1.278	83	219	0	1.587
Montemayor	1.078	125	118	3	1.339
Monturque	565	14	99	0	678
Moriles	1.031	130	143	0	1.309
Puente Genil	7.357	917	1.331	8	9.897
Rambla (La)	1.800	105	140	9	2.194
San Sebastián Ball.	248	41	3	0	292
Santaella	1.537	233	224	3	1.995
Campiña Sur	27.112	2.789	4.105	51	34.822
Provincia de Córdoba	213.852	26.991	34.535	495	280.431
2001	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otras	Viv. Totales
Montilla	7.486	422	1.187	32	9.127
Aguilar Fron.	4.327	77	918	5	5.327
Fernán-Núñez	3.135	306	623	7	4.071
Montalbán de Córdoba	1.616	109	278	1	2.004
Montemayor	1.371	128	195	4	1.698
Monturque	705	8	203	0	916
Moriles	1.312	155	338	4	1.809
Puente Genil	8.946	887	1.720	242	11.795
Rambla (La)	2.253	214	572	13	3.052
San Sebastián Ball.	322	151	74	2	549
Santaella	1.895	220	332	14	2.461
Campiña Sur	33.368	2.677	6.440	324	42.809
Provincia de Córdoba	253.583	29.133	50.841	3.395	337.030

Atendiendo a los diferentes periodos intercensales y a los valores relativos, se aprecia un comportamiento diferente de cada tipología. Así:

- Mientras las viviendas principales han aumentado desde el 79,3 % que representaban en 1981 hasta el citado 82,0 % del valor más reciente...
- Justo lo contrario ha sucedido con las viviendas vacías o desocupadas que han pasado del 16,5 % al 13,0% (lo que supone siempre un buen indicador en pro de la rentabilización del suelo urbano como patrimonio colectivo).
- Por su parte las viviendas secundarias después de cierta inestabilidad se mantienen en niveles muy similares a los de hace 20 años, el 4,2 % y el 4,6 % respectivamente, registrados en 1981 y 2001.

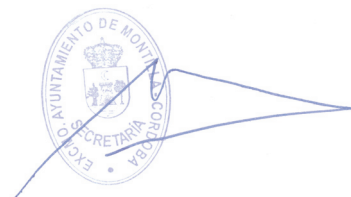
Tabla 3. Viviendas por Tipología. Evolución Relativa 1981-2001. Montilla, municipios de la Campiña Sur, totales Comarcales y Provinciales.

1981	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otras	Viv. Totales
Montilla	79,3	4,2	16,5	0,2	100
Aguilar Fron.	83,8	2,4	13,8	0,1	100
Fernán-Núñez	79,9	6,4	13,7	0,2	100
Montalbán de Córdoba	85,5	1,8	12,7	0,0	100
Montemayor	80,2	3,5	16,3	0,0	100
Monturque	86,4	0,0	13,6	0,0	100
Moriles	87,5	1,9	10,6	0,0	100
Puente Genil	77,7	4,3	18,0	0,1	100
Rambla (La)	78,9	0,6	20,6	0,4	100
San Sebastián Ball.	76,4	10,9	12,7	0,0	100
Santaella	84,6	5,5	10,0	0,0	100
Campiña Sur	80,4	3,8	15,8	0,1	100
Provincia de Córdoba	76,9	7,0	16,1	0,1	100
1991	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otras	Viv. Totales
Montilla	75,8	11,0	11,8	0,2	100
Aguilar Fron.	84,0	3,2	8,9	0,2	100
Fernán-Núñez	79,2	3,1	15,3	0,1	100
Montalbán de Córdoba	80,5	5,2	13,8	0,0	100
Montemayor	80,5	9,3	8,8	0,2	100
Monturque	83,3	2,1	14,6	0,0	100
Moriles	78,8	9,9	10,9	0,0	100
Puente Genil	74,3	9,3	13,4	0,1	100
Rambla (La)	82,0	4,8	6,4	0,4	100
San Sebastián Ball.	84,9	14,0	1,0	0,0	100
Santaella	77,0	11,7	11,2	0,2	100
Campiña Sur	77,9	8,0	11,8	0,1	100
Provincia de Córdoba	76,3	9,6	12,3	0,2	100

APROBACIÓN PROVISIONAL

m e m o r i a g e n e r a l

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

2001	Principales	Secundarias	Desocupadas	Otras	Viv. Totales
Montilla	82,0	4,6	13,0	0,4	100
Aguilar Fron.	81,2	1,4	17,2	0,1	100
Fernán-Núñez	77,0	7,5	15,3	0,2	100
Montalbán de Córdoba	80,6	5,4	13,9	0,0	100
Montemayor	80,7	7,5	11,5	0,2	100
Monturque	77,0	0,9	22,2	0,0	100
Moriles	72,5	8,6	18,7	0,2	100
Puente Genil	75,8	7,5	14,6	2,1	100
Rambla (La)	73,8	7,0	18,7	0,4	100
San Sebastián Ball.	58,7	27,5	13,5	0,4	100
Santaella	77,0	8,9	13,5	0,6	100
Campaña Sur	77,9	6,3	15,0	0,8	100
Provincia de Córdoba	75,2	8,6	15,1	1,0	100

Fuente: Censos de Población y Vivienda. Elaboración propia.

B. ANTIGÜEDAD DEL PARQUE DE VIVIENDAS

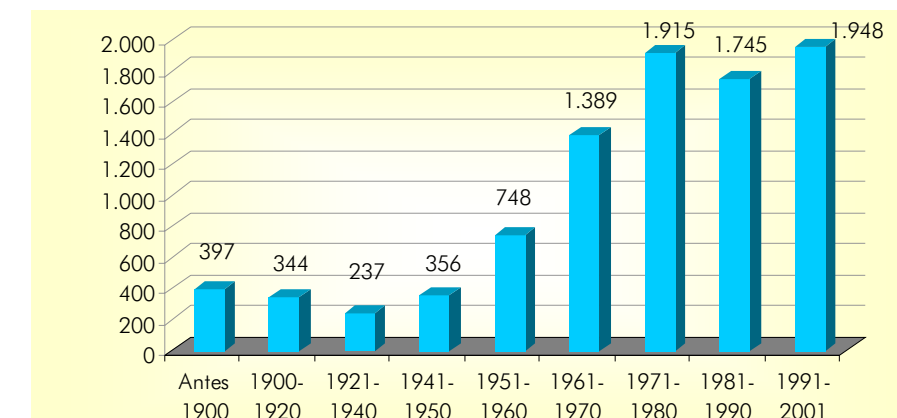
En Censo de Población y Vivienda además de por tipología, agrupa a las viviendas en función de su fecha de construcción (agregándola por periodos temporales que en la mayoría de los casos coincide con los intercensales).

En función de esos datos en primer lugar se puede determinar que se conservan en la actualidad en Montilla (lo que equivale prácticamente al ritmo de la actividad constructiva), 8.682 viviendas edificadas entre 1900 y el 2001.

En el siguiente gráfico, se aprecia cuál ha sido el ritmo de construcción de viviendas (recordar que los datos del Censo dan información sobre el año de edificación de las viviendas que se conservan en la actualidad). En el mismo se distingue:

- un primer periodo en el que se produjo un aumento constante pero débil desde el punto de vista cuantitativo de las viviendas, que se prolongaría durante toda la primera mitad del siglo XX, sin llegar nunca a superar las 500 viviendas por intervalo (en la mayoría de los casos no coinciden con una década)
- mientras que en el segundo periodo, a partir de 1951, comienza su intensificación con valores muy por encima de los registrados con anterioridad, hasta alcanzar el máximo registrado en la última década (1991-2001).

Gráfico 3. Total de Viviendas Familiares según el año de construcción. Año 2001. Datos Absolutos.

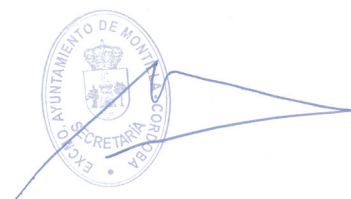


Fuente: Censos de Población y Vivienda. Elaboración propia.

Cruzando las dos variables consideradas hasta ahora, tipología y fecha de construcción, se aprecian tendencias significativas dignas de ser resaltadas:

- Por un lado, las viviendas principales se han intensificado en las últimas décadas y por ello sus porcentajes están en torno al 20 % del total en los tres últimos periodos intercensales, lo que se traduce en que el 62,7 % de todas las viviendas principales de Montilla se han construido desde 1971.
- La evolución relativa de las viviendas secundarias es similar al de las principales, aunque en este caso existe una clara diferencia entre los porcentajes de viviendas secundarias que son anteriores a 1951, de las que se edificaron con posterioridad. Así, ningún intervalo de la primera etapa es superior al 5 %, mientras que la segunda fase comienza con un 12,3 % de viviendas secundarias edificadas en los 50, para ir incrementándose de manera importante desde entonces (máximo 19,9 % entre 1971 y 1980).
- Finalmente y con relación a las viviendas vacías, llama la atención que también con relación al total de las que permanecen desocupadas en el año 2001 en Montilla, su mayor porcentaje haya sido el de las edificadas en la última década. En concreto el 24,9 % de las viviendas que están sin uso han sido edificadas entre 1991 y el 2001.

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

Tabla 4. Viviendas de Montilla según su año de construcción y Tipología. Año 2001. Datos Absolutos y relativos.

Valores Absolutos:

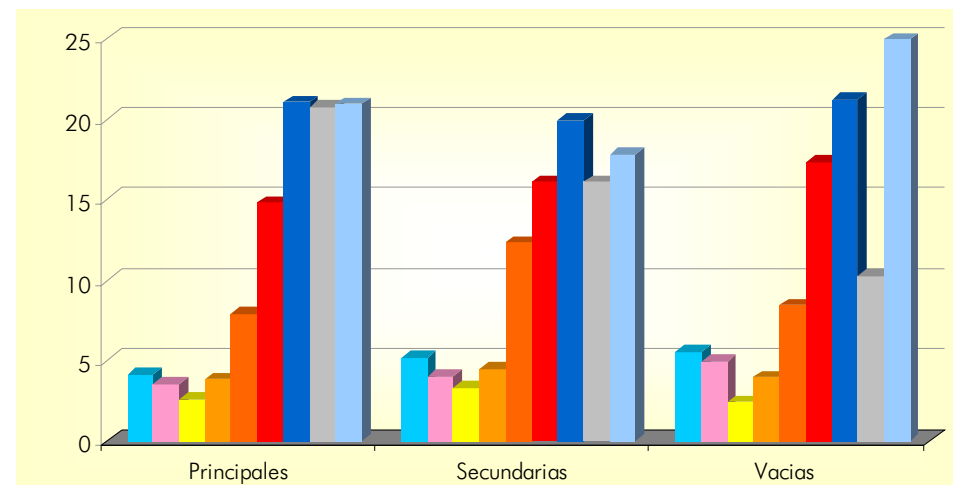
	Antes 1900	00-20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-01
Total	397	344	237	356	748	1.389	1.915	1.745	1.948
Principales	309	267	193	289	593	1.108	1.576	1.551	1.565
Secundarias	22	17	14	19	52	68	84	68	75
Vacías	66	59	29	47	100	206	252	122	296

Valores relativos:

	Antes 1900	00-20	21-40	41-50	51-60	61-70	71-80	81-90	91-01
Principales	4,1	3,6	2,6	3,9	7,9	14,8	21,1	20,7	20,9
Secundarias	5,2	4,0	3,3	4,5	12,3	16,1	19,9	16,1	17,8
Vacías	5,6	5,0	2,4	4,0	8,4	17,4	21,2	10,3	24,9

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2001. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Gráfico 4. Evolución relativa de las Viviendas por tipología y fecha de construcción.



Fuente: Censos de Población y Vivienda 2001. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

C. PROBLEMAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS

El Censo de Población y Viviendas aporta una información sobre los problemas de la vivienda, referidos tanto de la propia edificación, como a su entorno, lo que constituye un importante referente para el Plan General de Ordenación Urbanística. Así por ejemplo clasifica las viviendas según su estado en: Ruinoso, Malo, Deficiente, o Bueno¹; y simultáneamente recoge las percepciones de los vecinos sobre algunos déficits (malas comunicaciones, falta de espacios verdes) o impactos (excesivo ruido, contaminación, falta de limpieza en las calles) a los que se ven sometidos.

Analizando los datos sobre el estado de los edificios de Montilla, en general se aprecia lo que se podría considerar como buena salud de su parque de viviendas, ya que en la localidad las viviendas que están en estado ruinoso o malo son el 1,0 % y el 1,4 % respectivamente, de las 9.127 viviendas cuantificadas. Algo mayores son los porcentajes de las viviendas que presentan un estado deficiente (sin llegar a determinar el Censo cuál es la deficiencia), ya que suponen el 11,3 % de las viviendas totales del municipio.

La suma de las tres categorías, da como resultado que el 13,7 % de las residencias familiares de Montilla no presentan un buen estado (ruinoso+malo+deficiente, desde ahora R+M+D). Esta a priori poca importancia cuantitativa de la cuestión, no debe hacer obviar un problema muy grave y que normalmente afecta a los sectores sociales más débiles (ancianos, inmigrantes ...), por lo que la solución al mismo pasa por arbitrar medidas que coadyuven a la dignificación de sus viviendas.

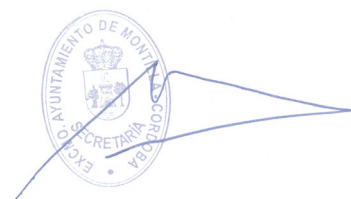
Atendiendo al estado de las residencias familiares según la época en la que se edificaron, llaman la atención varios hechos:

- En primer lugar, como era previsible el mayor porcentaje de viviendas que presentan un estado que no puede ser considerado bueno, es el de las construidas antes de 1900, con el 50,4 % del total. Es esta la única categoría en que hay mayor número de viviendas con problemas, que viviendas en buen estado.
- A diferencia de lo que podría pensarse, el número de viviendas que no está en buen estado no disminuye paulatinamente con el paso de los años. Así, hay mayor porcentaje entre las edificadas en la década de los sesenta, que entre las construidas en los años cuarenta.

APROBACIÓN PROVISIONAL

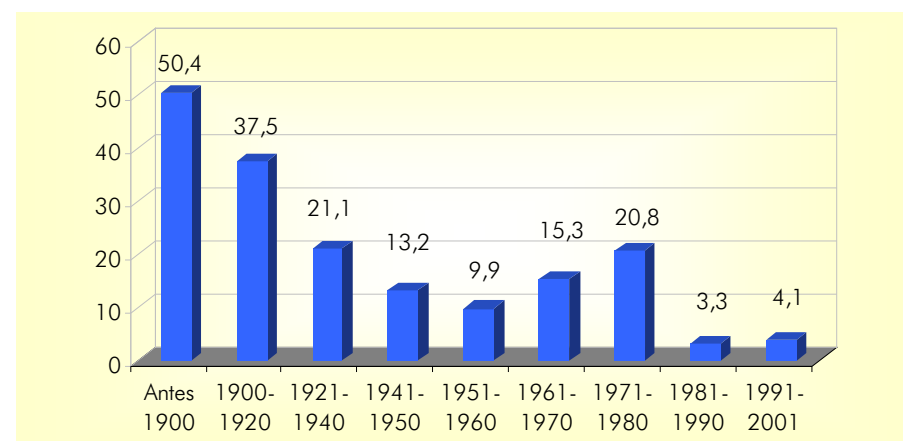
m e m o r i a g e n e r a l

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

Gráfico 5. Evolución relativa de las viviendas que no están en buen estado (R+M+D) en función de su fecha de edificación.



Fuente: Censos de Población y Vivienda 2001. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

- A pesar de la indudable mejora de la calidad constructiva de las viviendas edificadas desde 1981 (con los mínimos registrados de toda la serie temporal analizada), por lo menos con los datos de estado del Censo existe un significativo porcentaje de viviendas que no pueden considerarse en buen estado en las últimas décadas analizadas, un 3,3 % en el caso de las construidas durante los ochenta y un 4,1 % de las mismas entre las levantadas diez años después.

Tabla 5. Viviendas familiares: Estado y Fecha de edificación. Año 2001.

Datos absolutos:

	Ruinoso	Malo	Deficiente	R+M+D	Bueno
Total	87	127	1.034	1.248	7.831
Antes 1900	22	47	131	200	197
1900-1920	9	14	106	129	215
1921-1940	6	4	40	50	187
1941-1950	9	8	30	47	309
1951-1960	7	5	62	74	674
1961-1970	18	14	180	212	1.177
1971-1980	10	20	368	398	1.517
1981-1990	3	6	49	58	1.687
1991-2001	3	9	68	80	1.868

Datos relativos:

	Ruinoso	Malo	Deficiente	R+M+D	Bueno
Total	1,0	1,4	11,3	13,7	85,8
Antes 1900	5,5	11,8	33,0	50,4	49,6
1900-1920	2,6	4,1	30,8	37,5	62,5
1921-1940	2,5	1,7	16,9	21,1	78,9
1941-1950	2,5	2,2	8,4	13,2	86,8
1951-1960	0,9	0,7	8,3	9,9	90,1
1961-1970	1,3	1,0	13,0	15,3	84,7
1971-1980	0,5	1,0	19,2	20,8	79,2
1981-1990	0,2	0,3	2,8	3,3	96,7
1991-2001	0,2	0,5	3,5	4,1	95,9

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2001. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

Antes de analizar la segunda parte de los datos relativos a los Problemas de la Vivienda, es necesario realizar dos aclaraciones metodológicas:

- Por un lado únicamente se consideran las viviendas principales, por lo que el total o 100 % se corresponde con los 7.486 hogares de Montilla.
- Para poder tratar estadísticamente la información, se plantea a los residentes de los hogares una serie de "problemas" que son los mismos para todos los municipios del país, para que respondan afirmativa o negativamente si los consideran como cuestiones que les afectan a ellos y/o a sus viviendas.

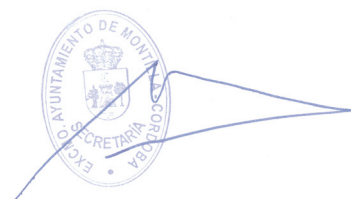
Por ello puede que el Censo no contemple cuestiones que son prioritarias en determinados ámbitos, por encima incluso de los temas que incluye esta fuente, como por ejemplo la falta de determinados servicios, la escasez de aparcamiento, de equipamientos determinados, etc, etc.

Además se considera una sola respuesta por hogar independientemente del número de habitantes del mismo.

Se incluyen las siguientes cuestiones:

- Ruidos exteriores
- Contaminación o malos olores
- Poca limpieza en las calles

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

- Malas comunicaciones
- Pocas Zonas Verdes
- Delincuencia o Vandalismo en la zona
- Y volviendo al interior de la vivienda, Falta de Servicio o aseo en el interior de la misma

A efectos del objetivo del Plan General se analizan todas las variables menos la delincuencia y falta de limpieza.

Tabla 6. Problemas de los Hogares. Montilla 2001. Datos Absolutos y Relativos.

¿Son un problema los ...?	SI	NO	SÍ	NO
Pocas zonas verdes	4.235	3.251	56,6	43,4
Ruidos exteriores	2.356	5.130	31,5	68,5
Contaminación o malos olores	1.176	6.310	15,7	84,3
Malas comunicaciones	732	6.754	9,8	90,2
Falta de servicio o aseo dentro de la vivienda	39	7.447	0,5	99,5

Fuente: Censos de Población y Vivienda 2001. Instituto Nacional de Estadística. Elaboración propia.

En función de las respuestas es posible establecer dos tipologías entre las cuestiones:

- a las que se responde en la mayoría de los casos de manera negativa, destacando sobre todo la consideración de que no son consideradas malas las comunicaciones en un 90,2 % de los casos, así como la prácticamente nula existencia de viviendas sin aseos o servicios dentro de las mismas (0,5 %),
- y otros temas que son más preocupantes al afectar a mayor número de ciudadanos como, la contaminación y malos olores (respuestas afirmativas en un 15,7 % de los casos), los ruidos exteriores (con el 31,5 %); y sobre todo el gran tema a tratar: más de la mitad de los habitantes del municipio (56,6 %) considera que hay pocas zonas verdes, requisito indispensable para la buena calidad urbana y de vida.

5.3.3. EVOLUCIÓN RECIENTE DE LAS VIVIENDAS LIBRES Y ACTUACIONES PROTEGIDAS

La Consejería de Obras Públicas y Transporte tomando a su vez como fuente los Colegios de Arquitectos de la región, publica, a través del Instituto de Estadística de Andalucía, información general sobre actividad inmobiliaria de la región, en concreto: el número de Actuaciones Protegida en Viviendas y Suelo²; así como las Vivienda Libres de Nueva Planta.

Los datos disponibles se corresponden a las actuaciones protegidas desde 1999 hasta el 2004, y para viviendas libres desde el mismo año hasta el 2002.

Comenzando por las actuaciones protegidas las mismas se dividen en cuatro grupos:

- La edificación de viviendas protegidas destinadas al alquiler
- La construcción de viviendas protegidas para su venta
- La rehabilitación de viviendas
- Y la Urbanización de suelo.

Lo primero que llama la atención al considerar los datos concretos de Montilla y de la Provincia de Córdoba, es la ausencia de actuaciones protegidas de urbanización de suelos en todo el periodo considerado (1999-2004) en Montilla, y su presencia con valores poco elevados en la Provincia sólo en las dos últimas anualidades.

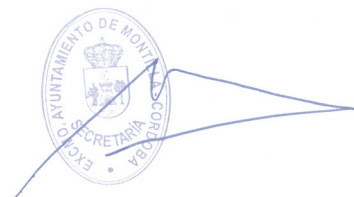
Tampoco en Montilla en el quinquenio analizado se han efectuado actuaciones protegidas de vivienda destinadas al alquiler, lo que supone una importante carencia sobre todo por ser esta prácticamente la única forma de acceder a un vivienda por parte de algunos colectivos sociales, como los jóvenes en edad de emanciparse, ancianos con pocas rentas, inmigrantes, etc. En la Provincia aún siendo cuantitativamente muy inferiores al resto de las actuaciones protegidas, si se contabilizan en todas las anualidades.

La edificación de viviendas protegidas destinadas a la venta, así como la rehabilitación de viviendas parecen acaparar los esfuerzos públicos realizados en pro de garantizar una vivienda digna y accesible a los ciudadanos.

APROBACIÓN PROVISIONAL

m e m o r i a g e n e r a l

DILIGENCIA. - Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.

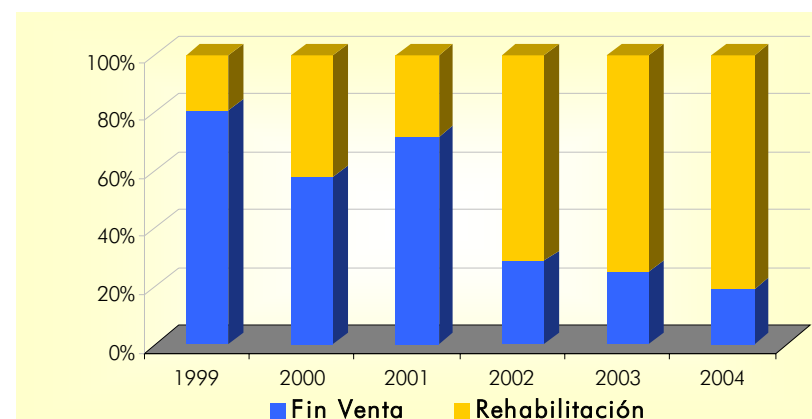


Firmado en Montilla,
El Secretario General.

En total entre los años 1999-2004 se han efectuado en Montilla 652 actuaciones entre ambos tipos, lo que representa el 2,5 % de las efectuadas en la Provincia, un porcentaje similar al peso demográfico de la localidad también con relación al total provincial, el 2,9 %.

Con relación a ambas se aprecia un primer periodo en el que el mayor protagonismo lo han tenido las viviendas destinadas a la venta, que han supuesto en torno al 60 % de todas las actuaciones, en los años 1999 a 2001; mientras que en una segunda fase se invierte la tendencia y es la rehabilitación de viviendas la que se convierte en la principal herramienta para desarrollar una política social de viviendas (considerando siempre que se trata de un pequeño marco temporal de referencia).

Gráfico 6. Importancia cuantitativa de las actuaciones en Montilla en Viviendas Protegidas con Destino a la Venta y en la Rehabilitación de Viviendas. Datos relativos. 1999-2004.



Fuente: COPT. Junta de Andalucía en IEA.

Analizando la posición que ocupa Montilla en función del número de actuaciones protegidas dentro de la Provincia de Córdoba, se aprecia que salvo en la anualidad 2001 (11ª), está entre las 10 localidades que mayor número de iniciativas de este tipo han llevado a cabo. Sin embargo también sólo en el año 1999 el ranking es más favorable a las actuaciones protegidas que al puesto que ocuparía por número de habitantes.

Tabla 7. Posición con relación al total de municipios de la provincia de Córdoba por:

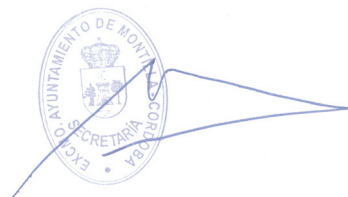
Posición con relación al total de municipios de la provincia de Córdoba por:		
	Número Actuaciones protegidas	Número de habitantes
2004	7ª	4º
2003	5ª	4º
2002	7ª	4º
2001	11ª	4º
2001	8º	4º
1999	3º	4º

Fuente: COPT. IEA y Censo de Población y Vivienda INE. Elaboración propia.

Sobre las Viviendas Libres de Nueva Planta un primer dato destacable, es que en líneas generales y de las anualidades de las que es posible establecer comparación (1999-2002), las actuaciones protegidas superan las viviendas libres, lo que a priori es un buen síntoma.

En total entre 1999 y el año 2002 se edificaron 572 nuevas viviendas, que representan el 3,6 % de todas las edificadas en la Provincia. Este volumen porcentual es superior al incremento experimentado en la población, pero responde con relativa mesura a las nuevas pautas sociales mencionadas. Sin embargo si se mantiene esta tendencia se produciría un aumento de 1.430 viviendas nuevas en una década (solo considerando las libres).

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.

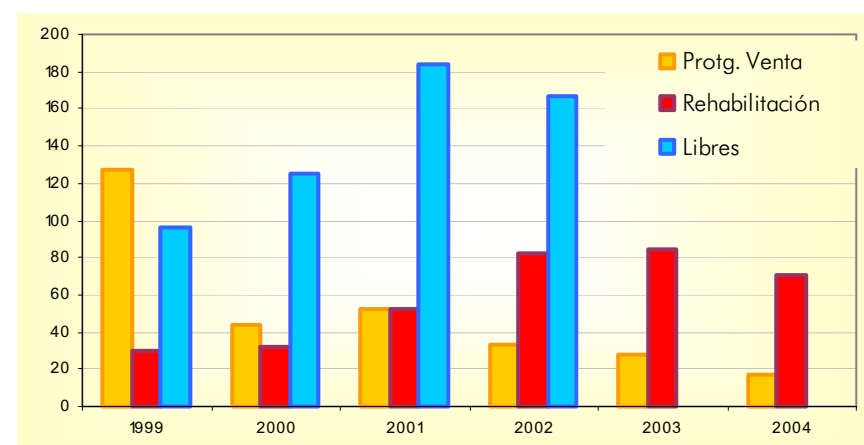


Firmado en Montilla,
El Secretario General.

Tabla 8. Actuaciones Protegidas en Viviendas y Suelo (Viv: para alquiler, Venta, rehabilitación de Viviendas) y Viviendas libres de Nueva Planta. Datos Absolutos.

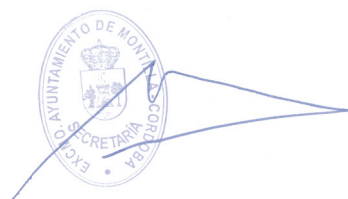
1999	Viv. para alquiler	Viv. para venta	Rehab.	Urban. Suelos	Total Actuac. Protegid.	Viv. libres nueva planta	2000	Viv. para alquiler	Viv. para venta	Rehab.	Urban. Suelos	Total Actuac. Protegid.	Viv. libres nueva planta
Montilla	0	127	30	..	157	96	Montilla	0	44	32	..	76	125
Provincia	45	1.649	1.489		3.183	4.121	Provincia	48	1.390	2.023		3.461	3.970
2001	Viv. para alquiler	Viv. para venta	Rehab.	Urban. Suelos	Total Actuac. Protegid.	Viv. libres nueva planta	2002	Viv. para alquiler	Viv. para venta	Rehab.	Urban. Suelos	Total Actuac. Protegid.	Viv. libres nueva planta
Montilla	0	52	52	..	104	184	Montilla	0	33	82	..	115	167
Provincia	12	1.726	5.275	0	7.013	3.617	Provincia	213	1.995	2.677		4.885	4.337
2003	Viv. para alquiler	Viv. para venta	Rehab.	Urban. Suelos	Total Actuac. Protegid.		2004	Viv. para alquiler	Viv. para venta	Rehab.	Urban. Suelos	Total Actuac. Protegid.	
Montilla	0	28	84	0	112		Montilla	0	17	71	0	88	
Provincia	19	1.318	2.282	84	3.703		Provincia	314	896	1.739	131	3.080	

Gráfico 7. Evolución de las Actuaciones Protegidas en Vivienda y Suelo y de las Viviendas Libres. 1999-2004. Montilla, Datos Absolutos.



Fuente: COPT. Junta de Andalucía en IEA.

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

5.3.4. CATASTRO: PARCELAS URBANAS

La Dirección General del Catastro es la encargada de la recaudación, y por tanto de gestionar la información en la que se basa para ello, de los bienes de naturaleza rústica y urbana, información que suministra para su explotación estadística.

Sobre los segundos, que son los que interesan en estas líneas, se cuantifica el número de parcelas catastrales, entendiéndose como tal la unidad urbana diferenciada de suelo (con o sin construcción)³.

Según la información catastral del último año disponible, el 2003, los datos básicos sobre los bienes urbanos de Montilla son:

- El número de parcelas catastrales asciende a 6.659: siendo más numerosas las que están edificadas que ascienden a 5.812, frente a los 847 solares (el 12,7 % de las parcelas).
- Según el "IBI de naturaleza Urbana: el valor catastral" las parcelas urbanas están valoradas en 333.500.000 euros, lo que da como resultado un valor medio de 50.083 euros por parcela.
- La superficie total de las parcelas edificadas es de 2.868.047 m², mientras que la de los solares asciende a 1.188.525 m².

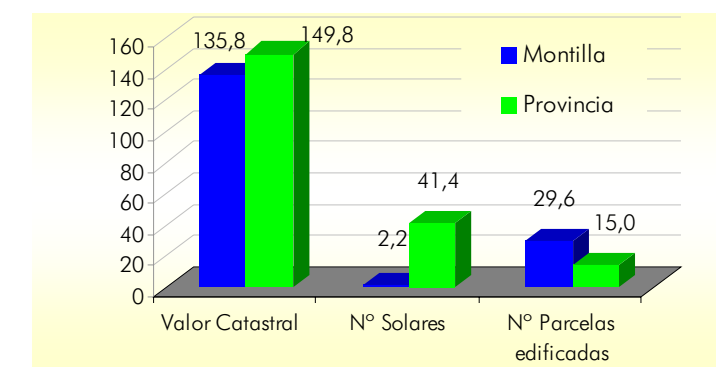
Para analizar cual es la evolución experimentada por estas variables se ha incluido la información del año 1994, el más remoto de los facilitados por el Instituto de Estadística de Andalucía, así como los valores totales de la Provincia:

En esta década aproximadamente, lo primero que llama la atención es el fuerte aumento del valor catastral, que porcentualmente se ha incrementado en un 135,8 %, al pasar de 141.457.839 euros en 1994 a los más de 333 millones de 2003. Aún siendo muy significativo este crecimiento es menor al experimentado por el valor de las parcelas urbanas de la Provincia de Córdoba en su totalidad (+149,8 %)

Este aumento se explica en parte por el crecimiento a su vez de las parcelas urbanas edificadas, ya que son 1.328 más que al iniciarse el intervalo temporal considerado: de 4.486 a las citadas 5.812. Los solares por su parte permanecen prácticamente estables con un ligero aumento del 2,2 % (829 y 847 en 1994 y 2003 respectivamente), y si bien es cierto que lo que se pretende es su minimización, también es

verdad que presentan una evolución más sostenible y social que en el resto de la Provincia donde se han incrementado en un 41,4 %.

Gráfico 8. Evolución Relativa del Valor Catastral (euros), y de los solares y parcelas edificadas. 1994-2003. Montilla y Provincia de Córdoba.

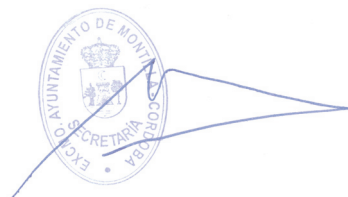


Fuente: Dirección General del Catastro, en Instituto de Estadística de Andalucía. Elaboración propia.

APROBACIÓN PROVISIONAL

m e m o r i a g e n e r a l

DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

Tabla 9. Parcelas Catastrales de naturaleza Urbana: solares y parcelas edificadas. Valores absolutos. Año 1994

	Parcelas catastrales: Solares	Parcelas catastrales: Parcelas edificadas	Total parcelas catastrales urbanas	Superficie de solares	Superficie de parcelas edificadas	Superficie media solares	Superficie media de las parcelas edificadas	I.B.I. de naturaleza urbana: Valor catastral	Valor medio por parcela
Montilla	829	4.484	5.313	967.916	2.042.458	1.168	455	141.457.839	26.625
Provincia	17.581	176.293	193.874	18.849.636	60.903.692	1.072	345	4.663.493.991	24.054

Fuente: Dirección General del Catastro. Instituto de Estadística de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 10. Parcelas Catastrales de naturaleza Urbana: solares y parcelas edificadas. Valores absolutos. Año 2003.

	Parcelas catastrales: Solares	Parcelas catastrales: Parcelas edificadas	Total parcelas catastrales urbanas	Superficie de solares	Superficie de parcelas edificadas	Superficie media solares	Superficie media de las parcelas edificadas	I.B.I. de naturaleza urbana: Valor catastral	Valor medio por parcela
Montilla	847	5.812	6.659	1.188.525	2.868.047	1.403	493	333.500.000	50.083
Provincia	24.861	202.659	227.520	30.612.724	95.125.849	1.231	469	11.649.213.000	51.201

Fuente: Dirección General del Catastro. Instituto de Estadística de Andalucía. Elaboración propia.

Tabla 11. Evolución Variables Catastrales 1994-2003. Valores relativos (%)

	Parcelas catastrales: Solares	Parcelas catastrales: Parcelas edificadas	Superficie de solares	Superficie de parcelas edificadas	Superficie media solares	Superficie media de las parcelas edificadas	I.B.I. de naturaleza urbana: Valor catastral
Montilla	2,2	29,6	22,8	40,4	20,2	8,3	135,8
Provincia	41,4	15,0	62,4	56,2	14,8	35,9	149,8

Fuente: Dirección General del Catastro. Elaboración propia.

NOTAS

¹ Incluye como categoría otra "No aplicable" intrascendente cuantitativamente.

² En las viviendas destinadas a alquiler se incluye Régimen Autonómico de Promotores Públicos, Promoción Pública Directa y Promoción Privada Protegida.

En las viviendas destinadas a la venta se incluye Vivienda Protegida, Vivienda de Régimen Especial, Promoción Pública Cofinanciada, Promoción Pública Autoconstruida y Adquisición Protegida de Viviendas Usadas y / o ya Construidas.

Finalmente, en la rehabilitación se incluye: Rehabilitación Autonómica, Rehabilitación Singular, Transformación de infravivienda, Reparación del Parque Público Residencial, Promoción Pública de Actuaciones Singulares y Rehabilitación Individualizada de Edificios y Viviendas.

³ El concepto catastral de suelo más amplio que el de solar, ya que este se refiere únicamente a un suelo urbano que cumple todos los requisitos urbanísticos para que se pueda otorgar una licencia de construcción.