

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

APROBACIÓN PROVISIONAL



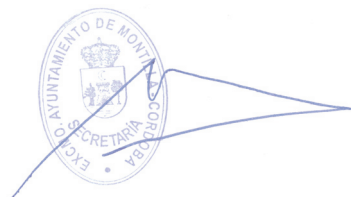
Firmado en Montilla,
El Secretario General.



9. LAS MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL ACCESO A UNA VIVIENDA ASEQUIBLE Y LA POTENCIACIÓN DE LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.

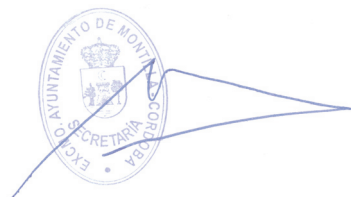
- 9.1. EL PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA
- 9.2. POTENCIACIÓN DE LOS PATRIMONIO PÚBLICOS DE SUELO.
- 9.3. DE LA RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLAN GENERAL.
 - 9.3.1. EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 - 9.3.2. EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
 - 9.3.3. EL CÓMPUTO TOTAL
- 9.4. OTRAS MEDIDAS DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA VIVIENDA PROTEGIDA

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.

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.

El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe ser capaz de satisfacer este objetivo mediante propuestas que:

- Proporcionen un suelo apto para edificar en número de viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la demanda, así como una diversificación de la oferta de viviendas, ampliando los tipos y las formas, para posibilitar una gama más amplia de productos a los demandantes de vivienda.
- Asegurar un importante paquete de suelo para los sectores más débiles desde el punto de vista social así como para los sectores estratégicos desde el punto de vista del desarrollo económico.

Dispone el art.3.1 de la LOUA que son fines de la actividad urbanística, entre otros:

"e. *garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo*".

Por su parte el artículo 4 de la Ley del Suelo estatal de 2007, reconoce como primer derecho ciudadano el disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.

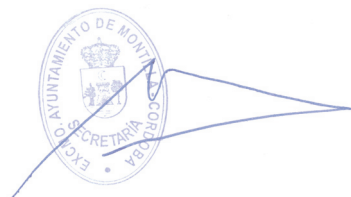
Y congruentemente con el reconocimiento de este derecho, esta Ley dispone en su artículo 10 (criterios básicos de utilización del suelo), que para hacer efectivo los principios y los derechos, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán destinar suelo adecuado y suficiente (...) para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta o alquiler.

En consecuencia, es objetivo de todo nuevo Plan General, contener un dimensionamiento del suelo apto para urbanizar, y la implantación de infraestructuras, suficiente para dar respuesta a las demandas previsibles de uso residencial, y en todo caso, garantizando siempre el número mínimo necesario para asegurar el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a todos los ciudadanos. Pero además, el presente Plan General incorpora determinaciones propias para formular una verdadera política de suelo

y vivienda en Montilla. Así, considera que son instrumentos de la política municipal de suelo y vivienda:

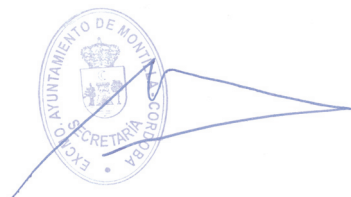
- a. El Plan Municipal de Vivienda
- b. El Patrimonio Municipal de Suelo.
- c. El sometimiento a los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones onerosas de terrenos y viviendas incluidas en áreas delimitadas con esta finalidad.
- d. La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación cuando no se diera cumplimiento a los deberes inherentes a aquél sistema en los plazos establecidos.
- e. La sustitución del propietario incumplidor del deber de edificar, conservar o rehabilitar.
- f. Sin perjuicio de la concurrencia de los instrumentos de la política de suelo a los objetivos de la política de vivienda, constituyen también instrumentos específicos de ésta última.
- g. La expropiación para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial.
- h. La delimitación de áreas de sujeción al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto de las transmisiones de viviendas en construcción o construidas.
- i. La delimitación de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo.
- j. El establecimiento como calificación urbanística específica la de vivienda de protección oficial

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.

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.

9.1. EL PLAN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

Por el Plan General se establece que el Ayuntamiento debe elaborar un Plan Municipal de la Vivienda en la primera anualidad de entrada en vigor del mismo, ajustado a las previsiones de éste y al Plan Andaluz de Vivienda, y que tenga como objetivos específicos:

1. Garantizar el acceso a una vivienda digna y de calidad a todos los montillanos y montillanas, en función de sus necesidades familiares, sociales y económicas.
2. Promover el acceso al alquiler como fórmula idónea para aquellos demandantes que por sus características socioeconómicas, no pueden permitirse acceder a una vivienda en propiedad.
3. Detección de la vivienda vacía, con el fin de conocer el potencial de situaciones susceptibles de ser movilizadas por la Agencia de Fomento del Alquiler.
4. Mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas en situación precaria actualmente existentes para evitar el despoblamiento de los barrios, de forma que se favorezca su integración social.
5. Favorecer las condiciones de accesibilidad del parque actual de viviendas, removiendo los obstáculos que pudieran limitar la movilidad interior y exterior de sus residentes.
6. Renovar y mejorar el parque de viviendas actualmente existente, mediante las oportunas medidas de rehabilitación y accesibilidad.
7. Potenciar los servicios que actualmente ofrece el Ayuntamiento e incorporar aquellos otros que pudiesen contribuir al desarrollo del Plan.
8. Coordinar actuaciones en materia de vivienda con la administración estatal (Ministerio de Fomento) y la autonómica (Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio) para hacer efectivas las determinaciones de este Plan, así como del Área de Rehabilitación Concertada de la Empresa Pública del Suelo de Andalucía.

Las determinaciones de dicho Plan de la Vivienda se deben formular sobre la base de los siguientes documentos informativos:

- a. Estudio de la demanda de las necesidades de viviendas y alojamientos de la población del municipio, en función de sus niveles de renta y características de la población.
- b. Estudio sobre el parque de viviendas existentes en el municipio y sus necesidades de conservación, mantenimiento y rehabilitación.

De conformidad con el diagnóstico que resulte de los citados estudios, el contenido de las determinaciones del Plan Municipal de la Vivienda deberá contener, como mínimo:

- a. Medidas para la promoción y aseguramiento del derecho ciudadano al acceso a la vivienda, tales como:
 - El establecimiento del plazo temporal que se fija para satisfacer la demanda de viviendas y alojamiento del municipio que en ningún caso podrá superar el período de programación ordinario del Plan General.
 - La distribución entre los diferentes regímenes de vivienda protegida posibilitados por la normativa autonómica del total de terrenos que el Plan General califica urbanísticamente con destino a la reserva de viviendas protegidas del Ier Cuatrienio. Para las del IIº Cuatrienio, se fijará en el acuerdo de actualización del Plan Municipal de Vivienda en el primer año del comienzo del citado cuatrienio.
 - Suelos con la calificación de Servicios de Interés Público y Social (SIPS), de Bienestar Social, que conforme a las determinaciones y previsiones del Plan General, se reservarán para la construcción de alojamientos de promoción pública.
 - Propuesta de Ordenanza sobre el procedimiento de adjudicación de las viviendas protegidas en condiciones de igualdad, publicidad y concurrencia, de conformidad con las normas autonómicas.

APROBACIÓN PROVISIONAL

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

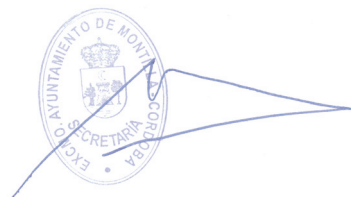
DILIGENCIA.- Para hacer constar que la presente documentación ha sido aprobada, **PROVISIONALMENTE**, por acuerdo de **PLENO**, de fecha: **4 de MAYO de 2011**.



Firmado en Montilla,
El Secretario General.

- b. Medidas en materia de conservación, mantenimiento y rehabilitación:
- Establecimiento de programas de eliminación de infraviviendas en coordinación con los Planes de Vivienda de la Junta de Andalucía.
 - Propuesta de Ordenanzas Municipales, tanto de Conservación y Rehabilitación como de Inspección de la Edificación, ambas en desarrollo de las normas contenidas en el Título III de las Normas Urbanísticas del Plan General para su tramitación formalmente independiente.

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.

9.2. POTENCIACIÓN DE LOS PATRIMONIO PÚBLICOS DE SUELO.

El Plan General considera que el Patrimonio Municipal de Suelo constituye el instrumento básico de la política municipal de suelo y elemento necesario para la ejecución del Plan, y se establece que el mismo se destinará a las siguientes finalidades:

- Preferentemente, a adquirir suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- A posibilitar la ejecución urbanística de actuaciones públicas.
- A conseguir una intervención pública en el mercado del suelo de entidad para incidir eficazmente en la formación de los precios, garantizando, tanto una oferta de suelo suficiente con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública como con destino a otros usos de interés público o social.
- A contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable o de cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.
- A la ejecución de actuaciones públicas y el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones de la ciudad consolidada.
- Y, por último, a facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

El Plan General no olvida el fortalecimiento que en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha realizado de la institución del Patrimonio Municipal de Suelo y, por ello, reconoce como instrumentos específicos para la ampliación del mismo, los siguientes:

- La determinación del sistema de expropiación en unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado o Urbanizable.
- La expropiación de terrenos por incumplimiento de la función social de la propiedad.
- La delimitación de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo en cualquier clase de terrenos.
- La delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de terrenos incluidas en ellas.

Para estos fines, se determina que el Ayuntamiento consignará en sus presupuestos ordinarios una cantidad equivalente al cinco por ciento (5%) de su importe con destino a Patrimonio Municipal de Suelo. También la prestación compensatoria percibida por la Administración Local en las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable se afectarán a la constitución de reservas de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo con la finalidad de contribuir a la protección o preservación de las características del suelo no urbanizable, o de los suelos llamados a cumplir determinadas funciones estratégicas de ordenación o vertebración territorial.

El Plan determina **ámbitos preferentes para la delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo**. En concreto:

- En cualquiera de las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
- En los sectores del suelo urbanizable respecto a los que no se haya establecido sistema de actuación y tengan atribuido una edificabilidad con destino a vivienda protegida superior al 40% de la total residencial.
- En el suelo no urbanizable para el cumplimiento de las previsiones del artículo 74.2. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se recuerda, igualmente, que en el suelo urbano no consolidado la adquisición de terrenos para el Patrimonio Municipal del Suelo se realizará mediante el establecimiento del sistema de expropiación.

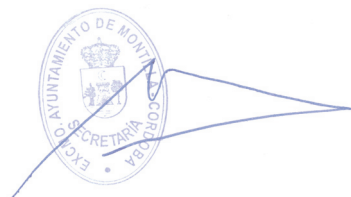
En lo concerniente a las **zonas preferentes para la delimitación de áreas de tanteo y retracto**, el Plan General dispone lo siguiente:

- Que a partir de la tercera anualidad de vigencia del Plan General pueden delimitarse áreas de tanteo y retracto para los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado y urbano no consolidado en los que el Plan General no haya establecido un sistema de actuación determinado, y no se hayan iniciado la actividad de ejecución por la iniciativa privada mediante la constitución de la correspondiente Junta de Compensación.
- Que también podrán delimitarse áreas de tanteo y retracto con destino al Patrimonio Municipal del Suelo en las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.

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.

- c. Que constituirán áreas de tanteo y retracto todos los ámbitos de las unidades de ejecución en las que se determine como sistema de actuación el de expropiación.

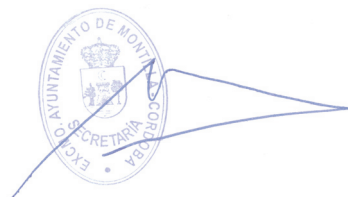
Respecto al destino de los bienes del Patrimonio Público de Suelo, una vez incorporado al proceso urbanizador y edificatorio, el Plan establece que su destino debe ser:

- a. Si la calificación urbanística de los terrenos es la específica de vivienda protegida, en todo caso, el destino de los bienes del Patrimonio Público del Suelo deberá ser el de viviendas de protección oficial o el de otro régimen de protección pública.
- b. Si el uso admitido por el planeamiento es el genérico de vivienda, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo, deberán ser destinados a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública. No obstante, podrán ser destinadas a otros tipos de viviendas no sujetas a ningún régimen de protección pública, cuando las condiciones particulares de la edificación establecidas por el planeamiento las hagan inadecuadas para ello, debiendo en este caso realizarse la mejor gestión que contribuya a la obtención de recursos para la adquisición de terrenos en lugares apropiados para la implantación de las viviendas protegibles.
- c. Si el uso admitido es incompatible con el residencial, los terrenos del Patrimonio Público de Suelo serán destinados preferentemente a usos declarados de interés público o social siempre que las determinaciones urbanísticas lo permitan. A estos efectos, el Plan General considera como usos de interés social: los usos productivos relacionados con la industria, los servicios avanzados, los usos logísticos y el uso hotelero; los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social; los usos declarados de interés público por disposición normativa; y otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas ordenanzas específicas.

Pero el Plan también considera necesario la intervención de otros Patrimonios Públicos de Suelo. A tal fin dispone que la delimitación de áreas de reservas de terrenos para la ampliación del Patrimonio Autónomo de Suelo se realice, preferentemente, en:

- a. En las zonas del suelo urbanizable no sectorizado.
- b. En el suelo no urbanizable, con la finalidad de contribuir a su protección o preservación del mismo o para asegurar el cumplimiento de funciones estratégicas de vertebración territorial, de conformidad con las previsiones del artículo 74.1. párrafo segundo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

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.

9.3. DE LA RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN EL PLAN GENERAL.

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

La LOUA fue reformada por la Ley 13/2005 que entró en vigor el 12 de Diciembre de 2005. En este sentido, es conveniente recordar que la Ley 13/2005 en su artículo 23 (Título II) altera la anterior regulación sobre disponibilidad de suelos en el planeamiento para vivienda protegida incorporando cambios en el art. 10 de la LOUA, del que se deriva el siguiente régimen:

- En primer lugar, se configura ahora como una norma de aplicación universal a todos los municipios andaluces: la reserva de vivienda protegida debe ser incorporada necesariamente por todos los municipios, sin diferenciar problemáticas urbanísticas por razón del territorio.
- En segundo lugar, es una norma de aplicación general a todos los desarrollos urbanísticos del suelo urbano no consolidado y urbanizable que incorporen (en cualquier medida) algún tipo de usos residenciales o análogos, con independencia de cualquiera que sea el uso global del ámbito.

La reforma de la Ley 13/2005 seguía admitiendo que, de modo motivado, el Plan General exima (total o parcialmente) de esta obligación a sectores o áreas concretos que no se consideren aptos para la construcción de viviendas protegidas siempre que se prevea la correspondiente compensación en el resto de desarrollos (en definitiva, aumentando en estos la reserva por encima del 30%). Ahora bien, conforme a la reforma posterior operada por Ley 1/2006, de 16 de 2006 (de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo) se matiza la posibilidad de compensación en otros sectores y áreas, reduciendo la capacidad de apreciación municipal.

Por tanto, conforme al régimen vigente tras las sucesivas reformas de LOUA, para suprimir total o parcialmente la vivienda protegida en un ámbito deberían concurrir los siguientes requisitos:

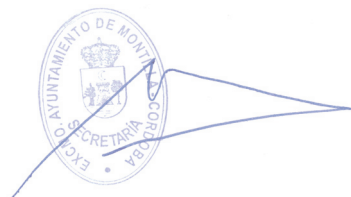
- a. Que el sector o área no cuente con una densidad superior a 15 viviendas por hectárea y además, la tipología no se considere apta para la construcción de este tipo de viviendas.
- b. Que se compense materialmente la parte de la reserva suprimida en otros ámbitos y siempre que ello no suponga una concentración excesiva de viviendas protegidas.

La reforma de la LOUA establecida por la Ley 13/2005 altera la base sobre la que se aplica la reserva del 30%, que ya no toma como referencia el aprovechamiento urbanístico objetivo del ámbito, sino la edificabilidad de uso residencial asignada por el planeamiento general al mismo. Evidentemente en suelo urbano no consolidado, la base de esta aplicación debe ser la edificabilidad residencial de nueva creación, pues resulta imposible exigir que esta reserva se extienda en las áreas de reforma interior a las viviendas ya existentes, o en el caso de las áreas de regularización en las que todo el volumen edificable está consumido o prácticamente materializado.

Pues bien, con este marco, y atendiendo al estudio de necesidades de viviendas protegidas, el presente Plan General responde a los requerimientos legales estableciendo las siguientes medidas:

1. En primer lugar, y conforme a las exigencias del artículo 10 de la LOUA, el Plan General identifica como determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural a las siguientes decisiones planificadoras:
 - La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.
 - La distribución cuantitativa que de esta calificación se hace en las fichas de las Normas Particulares correspondientes a cada sector o área de reforma interior con el uso característico de residencial.

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.

El Plan identifica, así, como un uso urbanístico a la vivienda protegida, que se configura como una subespecie del uso pormenorizado de vivienda definida en las Normas Urbanísticas. Y dispone que en aquellos casos en los que en el presente Plan establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

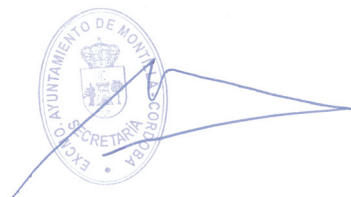
Se garantiza que en ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

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

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

Así, tenemos que de la propuesta del Plan General resulta lo siguiente:

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.

9.3.1. EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

A. ÁREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES :

Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada

Identificación	Edif. Resid	Edif mat.	Edif Nueva Resid	Edif VPO	% Edif VPO	30%Edif VPO	Exceso VPO	Nºtotal de viviendas	Viv exist	Viv Nuevas	VPO
ARI(c). 01 CALLE TRABAJO	8.893	0	8.893	2.668	30	2.668	0	77	0	77	27
ARI(c). 02 CALLE ALMODÓVAR DEL CAMPO	7.927	0	7.927	2.379	30	2.379	0	69	0	69	24
ARI(c). 03 CALLE MARTÍN DUELAMO	1.859	0	1.859	558	30	558	0	15		15	6
ARI(r). 04 AVD. MARQUES DE LA VEGA DE ARMIJO II	7.655	0	7.655	2.297	30	2.297	0	76		76	26
ARI(r). 05 CALLE PEDRO JIMENEZ	4.231	0	4.231	1.270	30	1.270	0	37		37	13
ARI(r). 06 CALLE SANTA MARÍA	7.373	0	7.373	2.212	30	2.212	0	70		70	25
ARI(r). 07 CUESTA DE LA PENA I	4.467	0	4.467	1.341	30	1.341	0	42		42	15
ARI(c). 08 CALLE JOSE ORTEGA Y GASSET	5.495	0	5.495	1.649	30	1.649	0	54		54	18
ARI(r). 09 CUESTA PINILLO	4.285	0	4.285	1.286	30	1.286	0	44		44	14
ARI(r). 10 BURGUEÑOS 01	3.481	0	3.481	1.045	30	1.045	0	34		34	12
ARI(r). 11 AVENIDA ITALIA	5.613	0	5.613	1.684	30	1.684	0	55		55	19
ARI(c). 12 RIO DE LA HOZ	3.559	0	3.559	1.068	30	1.068	0	29		29	11
ARI(r). 13 BODEGAS ALVEAR	35.749	0	35.749	12.513	35	10.725	1.788	347		347	139
ARI(c). 14 BODEGAS NAVARRO	9.178	0	9.178	2.754	30	2.754	0	76		76	28
ARI(c). 15 AVENIDA DE LA CONSTITUCION	4.165	0	4.165	1.250	30	1.250	0	42		42	14
ARI(c). 17 ANTONIO Y MIGUEL NAVARRO II	1.615	0	1.615	485	30	485	0	13	0	13	5
ARI(c). 18 AVENIDA DE MALAGA	16.260	0	16.260	4.878	30	4.878	0	166	0	166	54
ARI(c).20 CALLE BARRERUELA	17.988	0	17.988	5.397	30	5.397	0	171	0	171	60
ARI(r). 21 VIRGEN DEL ROCIO	1.989	230	1.759	597	30	528	69	17	2	15	6
ARI(r). 22 CUESTA DE LA PENA II	5.465	0	5.465	1.640	30	1.640	0	50	0	50	16
ARI(r). 23 AVD. MARQUES DE LA VEGA DE ARMIJO III	3.745	0	3.745	1.124	30	1.124	0	36	0	36	12
ARI(r). 24 LLANOS DE PALACIO	4.235	0	4.235	1.271	30	1.271	0	40	0	40	14
ARI(r). 25 CALLE SAN AGUSTIN	750	0	750	225	30	225	0	7	0	7	2
ARI(r). 26 MOLINO DE VIENTOS	3.280	0	3.280	1.312	40	984	328	32	0	32	15
TOTAL	169.257	230	169.027	52.903		50.718	2.185	1.599	2	1.597	575

En las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada, se produce un superávit, respecto a la condición legal de reservar un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda sometida a algún régimen de protección de 2.185 m², resultando un total de la edificabilidad para vivienda protegida de 52.903 m², que supone un total de 575 viviendas, aproximadamente, de un total de de 1.599, de las cuales, un total de 2 son viviendas existentes. Ello representa que el 31,29 % de la nueva edificabilidad residencial total se destina a vivienda protegida, lo que implica un porcentaje aproximado del 36% del total de nuevas viviendas.

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.

Sectores de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada

Identificación	Edif. Resid	Edif mat.	Edif Nueva Resid	Edif VPO	% Edif VPO	30%Edif VPO	Exceso VPO	Nºtotal de viviendas	Viv exist	Viv Nuevas	VPO
S-SUNC 03 SAN FRANCISCO DE BORJA	9.335,2		9.335,2	2.801	30	2.801	0	82,00	0,00	82,00	31
TOTAL	9.335,2		9.335,2	2.801	30	2.801	0	82,00	0,00	82,00	31

En los sectores del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada la edificabilidad destinada a vivienda protegida es de 2.801 m² de techo, que supone unas 31 viviendas de un total de 82, es decir, el porcentaje de la edificabilidad destinada a vivienda protegida es del 30 % de la nueva edificabilidad residencial total, y del número total de viviendas el 37,80%.

SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON ORDENACIÓN DIFERIDA

Identificación	Edif. Resid	Edif mat.	Edif Nueva Resid	Edif VPO	% Edif VPO	30%Edif VPO	Exceso-deficit VPO	Nºtotal de viviendas	Viv exist	Viv Nuevas	VPO
S-SUNC 01 CRECIMIENTO SUR I	13.825	9.625	4.200	0	0	1.260	-1.260	81,00	55,00	26,00	0
S-SUNC 02 CRECIMIENTO SUR II	11.175	7.875	3.300	0	0	990	-990	67,00	45,00	22,00	0
TOTAL	25.000	17.500	7.500	0	0	2.250	-2.250	148	100	48	0

Se trata de actuaciones en Sectores de Regularización e Integración Urbana-Ambiental (con fines de normalización). Estas actuaciones no llevan incorporadas en la propuesta de ordenación vivienda sometida a algún régimen de protección por dos razones básicas:

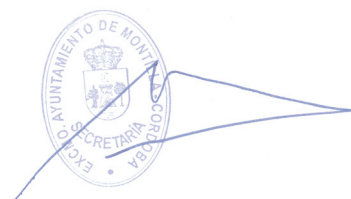
a. Porque son áreas que proviniendo de una situación rural presentan, en la actualidad, un grado de consolidación de la edificación irreversible y que son objeto de actuaciones de integración urbana y mejora ambiental, con la finalidad de lograr su normalización al resultar la mayor parte de las edificaciones compatibles con el modelo territorial adoptadas sin perjuicio de prever su adecuada urbanización y obtención de los suelos públicos conforme a su posición.

b. Porque cuenta con una densidad inferior a 15 viviendas por hectáreas y las condiciones edificatorias no resulten las adecuadas para la implantación de la vivienda protegida.

Ello provoca un déficit respecto al porcentaje de la edificabilidad estipulado por la legislación vigente para viviendas sometidas a un régimen de de protección pública de 2.250 m² techo edificable. Déficit que el Plan General cubre en otros ámbitos de la ordenación del suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

En resumen, el presente Plan, en el suelo urbano no consolidado propone 185.862,20 m² techo edificable para nueva edificabilidad residencial, destinando 55.704 m² de techo edificable a viviendas sometidas a alguno de los regímenes de protección pública. Es decir el porcentaje de la nueva edificabilidad destinada a vivienda protegida es del 30%, lo que supone un porcentaje aproximado del 35 % del total de nuevas viviendas.

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.

9.3.2. EN EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Nombre	Edif Nueva Res	Edif VPO	% Edif VPO	30% Edif VPO	Exceso VPO	Nº total de viviendas	Viv Nuevas	Nº VPO
SU0-R-01 FUENTE LA HIGUERA OESTE	38.294	11.718	30,6	11.488,2	229,8	303	299	118
SU0(c)-R-02 LA RETAMOSA	56.915,93	17.860,09	31,37	17.074,78	785,31	499	498	168
SUS-R-03 CRECIMIENTO SUR ORIENTAL I	34.651,2	13.860,48	40	10.395,36	3.465,12	330	330	139
SUS-R-04 LA TOBA	20.805	6241,5	30	6.241,5	0	176	125	51
TOTAL	150.666,13	49.680,07	131,97	45.199,84	4.480,23	1.308	1.252	476

Como puede comprobarse en el cuadro anterior el suelo urbanizable con delimitación de sectores y con contenido residencial arroja un superávit respecto a la condición legal de reservar un mínimo del 30% de la edificabilidad para vivienda sometida a algún régimen de protección de 4.480,23 m², resultando un total de edificabilidad para vivienda protegida de 49.680,07 m², que suponen unas 476 viviendas protegidas frente a un total de 1.308 viviendas, de las cuales 56 son viviendas existentes. Es decir, **en el suelo urbanizable con delimitación de sectores con contenido residencial el porcentaje de edificabilidad destinada a vivienda protegida es del 32,39%, y del número total de nuevas viviendas el 36,39%**.

9.3.3. EL CÓMPUTO TOTAL

En la propuesta de nuevo crecimiento del Plan General **resulta un total de 103.784 m² de techo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección, y un total de viviendas de 1.082, desglosado de la siguiente forma:**

- En **suelo urbano no consolidado: 55.704 m²** de techo y un número de viviendas de 606, aproximadamente.
- En el **suelo urbanizable sectorizado propuesto: 49.680,07 m²** de techo y un número de viviendas de 476, aproximadamente.

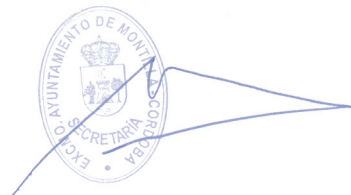
Ello supone los porcentajes siguientes:

- Sobre la nueva edificabilidad propuesta por el Plan **en el suelo urbano no consolidado, el 30%** (55.704 m² para vivienda protegida, frente a los 185.862,20 m² totales para nueva vivienda).

- Sobre la edificabilidad total de los sectores del **suelo urbanizable con contenido residencial propuestos por el Plan General, el 32,39%** (49.680,07 m² para vivienda protegida, frente a los 150.666,13 m² totales para nuevas viviendas).
- Sobre la nueva edificabilidad residencial total propuesta por el Plan en suelo urbano no consolidado y en el suelo urbanizable con delimitación de sectores, **el 31,31%** (105.384 m² de techo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección, frente a los 336.528,3 m² totales para nueva vivienda).

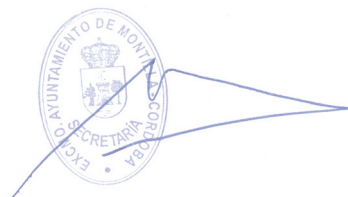
Respecto al número de viviendas la propuesta del Plan supone que el **36,38%** de las nuevas viviendas serán de las sometidas a algún régimen de protección público (1.082 viviendas protegidas, frente a 2.974 nuevas viviendas).

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.

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.

9.4. OTRAS MEDIDAS DEL PLAN GENERAL EN RELACIÓN A LA VIVIENDA PROTEGIDA

También se hace necesario reseñar que en las Normas Urbanísticas **se garantiza que el aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de vivienda protegida establecida por el presente Plan en cada una de las fichas de los sectores y áreas de reforma interior con uso residencial, tendrá el carácter de mínimo, pudiendo ser ampliado.**

A tal fin, y como **medida de fomento**, se establece que el parámetro del número total máximo de viviendas de cualquier clase establecido en las fichas de cada sector o área de reforma interior podrá incrementarse hasta un máximo de un 5% por el Plan Parcial o Plan Especial, si la totalidad del incremento se destina a ampliar las reservas mínimas de viviendas protegidas establecidas en las correspondientes fichas. Esta medida no se aplicará cuando el resultado final sitúe al ámbito por encima de la densidad máxima legalmente establecida en el artículo 17 de la Ley andaluza 7/2002. En ningún caso se derivará de esta medida incremento de la edificabilidad establecida.

De otra parte, en lo concerniente a **la ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes** en el seno de cada sector o área de reforma interior, se instrumenta de la siguiente forma:

- Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.
- Al Plan Especial en las áreas de reforma interior con ordenación pormenorizada diferida.
- El presente Plan General en los sectores de suelo urbanizable ordenado o áreas de reforma interior de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada completa en los que directamente establece dicha calificación.

De forma supletoria en el caso de que no se llegara a identificar en los planos la parcela o manzana concreta en el que debe materializarse la vivienda protegida en el seno del área o sector, se entenderá que se califica con el uso urbanístico de vivienda protegida aquella manzana edificable de uso residencial del ámbito que cuente con la mayor atribución de edificabilidad de las resultantes de la ordenación.

En aquellos casos, en los que sólo una parte de la edificabilidad total atribuida a la manzana deba destinarse a vivienda protegida, se formulará un Estudio de Detalle para realizar la correspondiente distribución de los volúmenes edificables entre vivienda libre y protegida en el interior de la manzana.

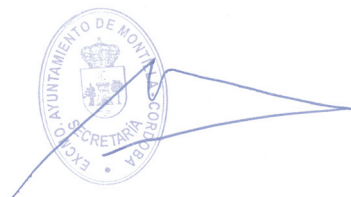
- El Plan General en parcelas del suelo urbano consolidado.
- El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

También se establecen **criterios para los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida**, tales como que:

- Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
- El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
- La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.
- Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

El nuevo Plan también establece en sus Normas que **podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública**. De igual modo dispone, como **medida de fomento de compromiso con la vivienda protegida de los desarrollos públicos**, que

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 los sectores y áreas de reforma interior con uso característico de residencial en los que se determine como sistema de actuación el de expropiación como sustitutivo del de compensación por razón de una declaración de incumplimiento de deberes, el porcentaje de viviendas que se establece como mínimo en las fichas correspondientes se verá incrementado en un 5%.

Se establecen garantías de que la calificación de vivienda protegida como determinación urbanística persista. Así, se dispone que la concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras. **Así mismo se establece una regulación específica de plazos de edificación de las parcelas calificadas de viviendas protegidas**, de forma que

- a. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.
- b. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36.1, 88 y 106 de la LOUA.

Y se asegura que, en ningún caso, podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Por último, se dispone **en relación con los derechos de la Administración Urbanística Municipal, las siguientes exigencias de compromiso con las políticas públicas de fomento de la vivienda protegible:**

- a. Que los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de Viviendas Protegidas.
- b. Que el 50% de las viviendas que se prevean en los suelos donde se materialice el aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración por el citado concepto, habrán de destinarse a los grupos con menor índice de renta que se determinen en los correspondientes planes y programas de vivienda de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- c. Que los Patrimonios Públicos de Suelo cederán gratuitamente suelo para la construcción de Viviendas de Promoción Pública en Alquiler. En este caso, si las viviendas promovidas fueran enajenadas, el 15 por 100 del importe de la venta deberá ser reintegrado al Patrimonio Publico correspondiente.