

INFORMACIÓN Y DIAGNÓSTICO

CAPÍTULO I.5

ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANÍSTICO



ÍNDICE

I.5. ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	117
5.1. ANTECEDENTES	117
5.2. METODOLOGÍA	117
5.3. CAPACIDAD RESIDENCIAL ORDENACIÓN TERRITORIAL	117
5.3.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL SUR DE CÓRDOBA.....	117
5.3.2. INTRODUCCIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS.....	118
5.3.3. APROVECHAMIENTO DE LAS NUEVAS OPORTUNIDADES	119
5.3.4. NORMATIVA.....	120
5.3.5. RESUMEN.....	121
5.4. CAPACIDAD RESIDENCIAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA	122
5.4.1. ANÁLISIS POBLACIONAL.....	122
5.4.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PGOU PARA LA ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO	122
5.4.3. CONCLUSIONES EXPRESADAS EN EL PGOU EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA	122
5.4.4. VIVIENDA	122
5.4.5. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA.....	123
5.4.6. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDAS	123
5.4.7. CONCLUSIONES DEL PGOU RELATIVAS A DEMANDA DE VIVIENDA.....	124
5.4.8. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PGOU RELATIVOS A LA VIVIENDA	124
5.4.9. LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO.....	125
5.4.10. CONCLUSIONES DEL PGOU RESPECTO A LA VIVIENDA	125
5.4.11. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS AL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	126
5.4.12. RESUMEN.....	126
5.5. ANÁLISIS DEL DESARROLLO DEL PGOU	129
5.5.1. RESUMEN.....	141
5.6. SATISFACCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA	142
5.6.1. PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS.....	142
5.6.2. ALOJAMIENTO EN SUELOS DOTACIONALES.....	142
5.6.3. CAPACIDAD DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS.....	143
5.6.4. CAPACIDAD POR MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE	144
5.7. RESUMEN	144
5.8. FUENTES DE INFORMACIÓN.....	145



I.5. ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANÍSTICO

5.1. ANTECEDENTES

En esta fase de información y diagnóstico es necesario que el PMVS analice la capacidad que tienen los instrumentos de ordenación territorial y general para permitir albergar la demanda de vivienda nueva diagnosticada.

5.2. METODOLOGÍA

Se procede al análisis de los instrumentos de planeamiento territorial (Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba) y urbanístico (Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra), en lo que respecta a la vivienda. Fundamentalmente se busca determinar si la capacidad potencial de ambos instrumentos es suficiente para albergar la demanda ya analizada.

En lo que respecta al PGOU, que contiene las determinaciones más importantes, se ha tabulado todo el desarrollo urbanístico con los parámetros pormenorizados, su incidencia para el PMVS y las recomendaciones de modificación.

El análisis realizado ha sido minucioso, manejando todas las variables posibles que den idea del modelo urbanístico propuesto en el PGOU.

Además se han identificado los desarrollos llevados a cabo y los que se encuentran en tramitación para evaluar el desempeño actual.

Finalmente se analizan cualitativa y cuantitativamente la capacidad de incorporarse a la oferta diferenciando entre vivienda nueva, alojamiento dotacional, viviendas deshabitadas y mejora de las viviendas existentes.

5.3. CAPACIDAD RESIDENCIAL ORDENACIÓN TERRITORIAL

Se recoge a continuación la información y determinaciones del Plan De Ordenación Del Territorio Del Sur De Córdoba, que desarrolla el planeamiento territorial regional, el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

5.3.1. PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL SUR DE CÓRDOBA

Se recoge y analiza en este punto los aspectos informativos y normativos de este documento que tiene incidencia en la materia propia del PMVS.

Este plan tiene la naturaleza de Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional, conforme a lo establecido en el artículo 5.1 apartado b) de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía. Su elaboración se ha realizado de acuerdo con lo que determina esta Ley en su artículo 13 y el Decreto 34/2009, de 17 de febrero, por el que se acuerda la formulación del Plan.

De acuerdo con el artículo 10 de la Ley 1/1994, el Plan de Ordenación de Territorio tiene como finalidad establecer los elementos básicos para la organización y estructura del territorio en su ámbito y es el marco de referencia territorial para el desarrollo y coordinación de las políticas, planes, programas y proyectos de las administraciones y entidades públicas, así como para las actividades de los particulares.

Son objetivos generales del Plan los establecidos en el Decreto 34/2009 por el que se acuerda su formulación, entre ellos:

- e) Establecer criterios que permitan dimensionar los crecimientos de las viviendas, equipamientos y dotaciones en coherencia con las necesidades previstas para el conjunto del ámbito territorial del Plan e identificar los suelos y las infraestructuras vinculadas al desarrollo de actividades productivas de alcance e incidencia supramunicipal.

Los objetivos del Plan se desarrollan tomando como referencia las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía que afectan a este ámbito de ordenación, en especial las referidas a los ámbitos y redes de ciudades medias.

El plan diferencia los efectos y carácter de sus determinaciones de la siguiente manera:

1. Los planes urbanísticos, las actividades de planificación e intervención singular de las Administraciones y la actuación de los particulares se ajustarán al contenido del presente Plan, vinculándoles de acuerdo con el carácter de sus determinaciones y, en su caso, mediante los procedimientos establecidos en el Título II de la Ley 1/1994 y en esta Normativa.
2. De acuerdo con el artículo 21 de la Ley 1/1994, las determinaciones de este Plan tendrán el carácter de Normas, Directrices y Recomendaciones. Las mismas aparecen indicadas respectivamente con una N, D o R en los artículos y apartados correspondientes de la Normativa.
3. Las determinaciones que tengan el carácter de Normas y regulen las edificaciones, infraestructuras, instalaciones, usos y actividades en suelos clasificados como urbanizables o no urbanizables serán de aplicación directa sin necesidad de desarrollo posterior y vinculante para las administraciones y entidades públicas y para los particulares.
4. Las Directrices son determinaciones vinculantes en cuanto a sus fines. Los órganos de las Administraciones Públicas a quienes corresponda su aplicación establecerán las medidas para la consecución de dichos fines.
5. Las Recomendaciones son determinaciones de carácter indicativo, dirigidas a las Administraciones Públicas que, en caso de apartarse de las mismas, deberán justificar de forma expresa la decisión adoptada y su compatibilidad con los objetivos del presente Plan.
6. Las Normas prevalecerán desde su entrada en vigor sobre las determinaciones de los planes con incidencia en la ordenación del territorio y sobre los instrumentos de planeamiento general.

5.3.2. INTRODUCCIÓN Y CARACTERÍSTICAS BÁSICAS

El ámbito del Plan, con 3.444 Km², es un territorio situado en la zona central de Andalucía. Emplazado entre las provincias de Sevilla, Jaén, Granada y Málaga presenta como una de sus principales características su elevada accesibilidad territorial y su conectividad con la mayoría de los centros regionales del sistema andaluz de ciudades.

Esta es una de sus principales fortalezas. Su posición central en la región, sus conexiones directas con buena parte de la red de centros regionales y su dinamismo productivo son elementos que hacen de este territorio un espacio bisagra sobre el que apoyar una política de desarrollo regional con objetivos de dinamización del interior de la región. De este modo ha sido reconocido por la política territorial de la Junta de Andalucía.

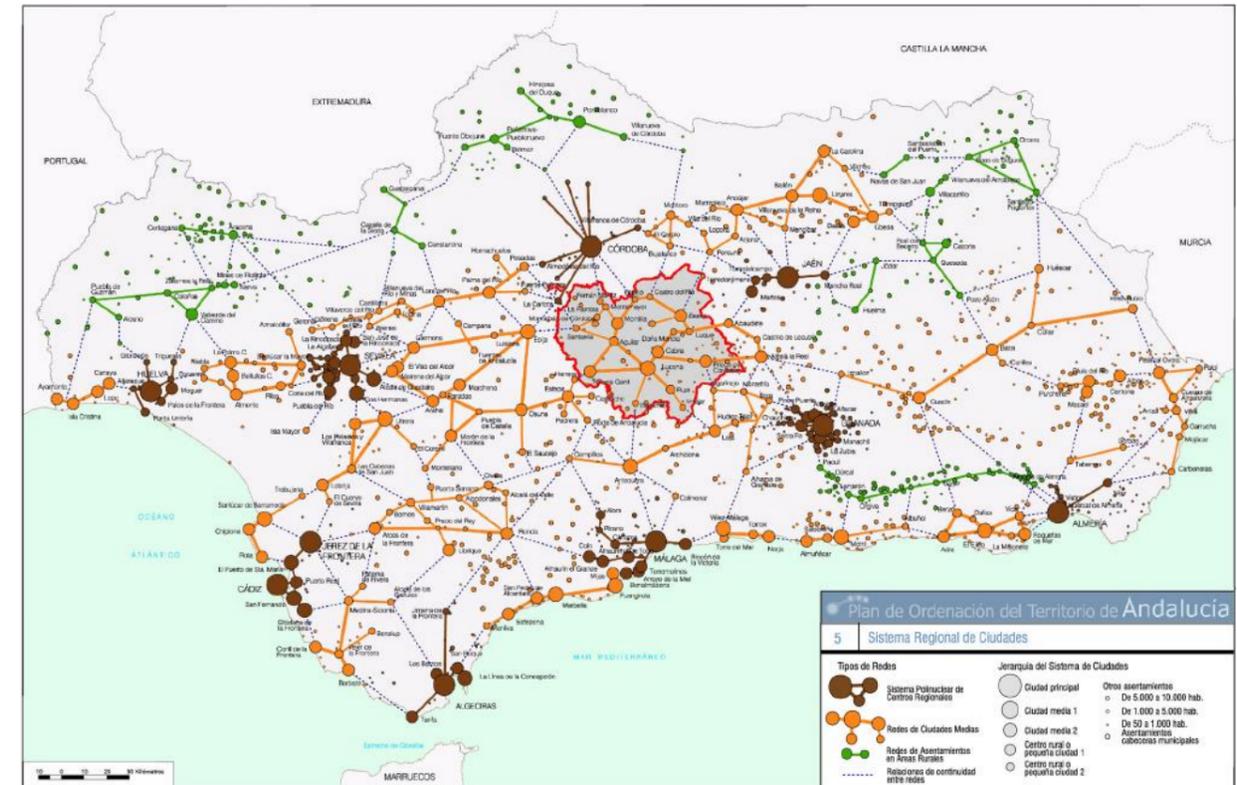
El Sur de Córdoba se encuentra inserto en el marco de un sistema de ciudades medias andaluzas de gran dinamismo. Internamente no conforma una verdadera unidad territorial, no constituye un sistema de ciudades integrado, sino un conjunto de subsistemas conformados en torno a unos centros cabeceras muy equilibrados entre sí que articulan este territorio. El desarrollo histórico de los sistemas productivos, la disposición del viario y las propias características del medio físico han contribuido a esta situación.

En la zona central del ámbito se conforma un potente subsistema urbano con dos centros cabeceras, Cabra y Lucena. Las relaciones por motivo trabajo entre estos dos núcleos son muy acusadas en ambos sentidos y la proximidad entre los mismos posibilita unas claras relaciones funcionales por motivo ocio y adquisición de bienes y servicios. En torno a esta doble cabecera se articula un conjunto de núcleos dependientes en mayor o menor medida de cada uno de ellos para la adquisición de bienes de carácter no cotidiano y de servicios personales. De esta manera, municipios situados al norte de Cabra como Nueva Carteya y Doña Mencía basculan hacia dicho municipio, en tanto que Monturque y Moriles, situados en una posición intermedia entre ambos núcleos basculan indistintamente hacia estos dos centros e incluso hacia Aguilar de la Frontera según la adscripción administrativa efectuada por las dotaciones públicas.

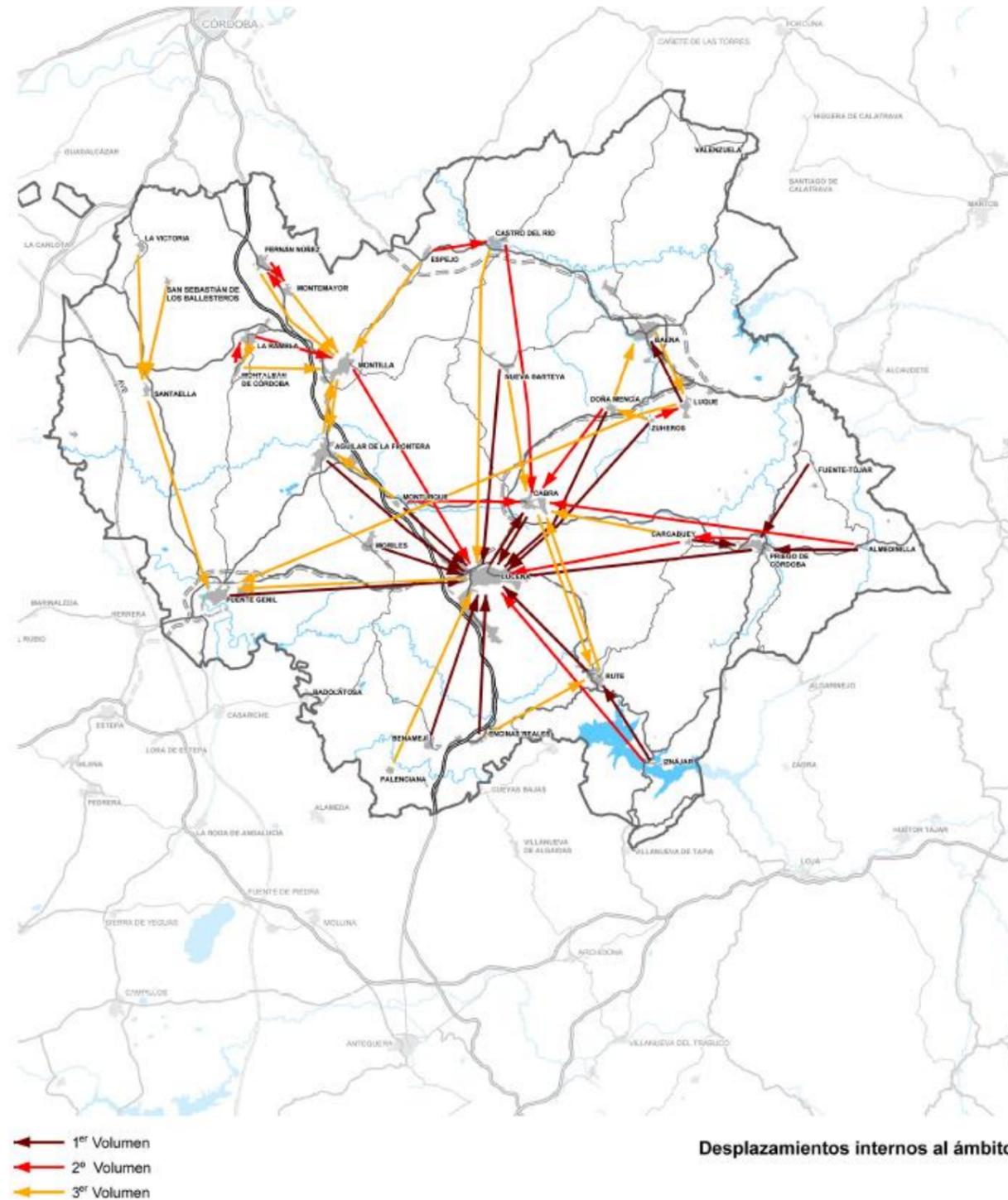
La movilidad interna de los desplazamientos residencia/trabajo nos señala a Lucena como el principal centro receptor, de forma que atrae ocupados procedentes de casi la totalidad de las localidades de la zona central y meridional del territorio del Plan.

Destacan por volumen de empleados que se dirigen a este núcleo los procedentes de Cabra, estableciéndose entre estos dos municipios un importante flujo intermunicipal de desplazamientos.

Cabra se sitúa como el segundo receptor de ocupados del ámbito, compartiendo, aunque en menor medida, el papel de centro generador de empleo junto con su vecina Lucena.



Fuente: Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)



Fuente: Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO)

5.3.3. APROVECHAMIENTO DE LAS NUEVAS OPORTUNIDADES

En general puede señalarse que la dinámica del ámbito se está modificando sensiblemente como consecuencia de nuevos procesos que tienen efectos notables en el mismo, especialmente:

- La mejora de las infraestructuras de transporte y las previsiones de nuevas infraestructuras, que dotan al Sur de Córdoba de una mayor accesibilidad territorial mejorando la posición relativa del ámbito en el marco regional.
- Una cierta dinámica expansiva de la segunda residencia en el medio rural, tanto de la vivienda aislada como de las parcelaciones urbanísticas que sólo se ha paralizado desde la recesión de los créditos hipotecarios.
- Un mayor impulso del turismo rural, especialmente en torno al Parque Natural de las Sierras Subbéticas.
- Las previsiones de desarrollo de la agricultura de regadío tras las actuaciones de transformación y puesta en riego de nuevos sectores de la Zona Regable del Genil-Cabra.

Estos aspectos están teniendo respuesta por parte de los municipios, que se posicionan ante los nuevos condicionantes con medidas de ordenación tendentes a aprovechar las oportunidades existentes y resolver los problemas que algunas de estas tendencias están produciendo. Así, las propuestas y las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento plantean:

- Un importante desarrollo del suelo urbanizable, de manera que las previsiones establecidas en los planes suponen un crecimiento en torno al 90% del suelo actualmente clasificado como urbano; es decir, las previsiones de desarrollo para los próximos años se sitúan próximas a lo que ha sido el crecimiento que históricamente han alcanzado los municipios hasta el momento presente.

La consolidación y compleción de los núcleos urbanos mediante la colmatación de los vacíos intersticiales y zonas perimetrales con el objeto de cerrar y completar las áreas de borde y reordenar y recalificar las tramas urbanas para la mejora de las relaciones entre las distintas partes de los núcleos. La localización de este suelo urbanizable se plantea, con carácter general, como continuidad con la trama urbana consolidada y/o ocupación de vacíos existentes siendo básicamente los usos residenciales los que desempeñan este papel.

La incorporación de nuevos suelos destinados a residencial de baja densidad, que tratan de satisfacer la hasta hace bien poco creciente demanda de vivienda unifamiliar aislada, presente en diseminados y parcelaciones ilegales, así como la incorporación al planeamiento urbanístico de algunas de estas parcelaciones, especialmente las localizadas en la proximidad de los suelos urbanos y urbanizables existentes con anterioridad a las revisiones de planeamiento.

En relación con el uso residencial vacacional en el medio rural, es posible señalar que se ha producido un estancamiento en el proceso de desarrollo de la vivienda de segunda residencia. En todo caso, se asiste en la actualidad, aunque atemperada por la crisis económica, a una demanda de viviendas por ciudadanos extranjeros, fundamentalmente en la zona más meridional del ámbito, con especial incidencia en Iznájar y Rute. El POT adopta una estrategia que contribuye a posibilitar la resolución por los municipios de las tensiones derivadas por el proceso de ocupación ilegal, estableciendo las determinaciones generales más básicas que aseguren la protección de los recursos naturales y eviten situaciones de riesgo derivadas de ocupaciones en suelos inundables.

La determinación de unos criterios básicos de actuación por parte del Plan ha de permitir que los municipios adopten, de acuerdo con sus políticas específicas, las soluciones que estimen más adecuadas para la resolución de las distintas casuísticas que se dan en las urbanizaciones y edificaciones en suelo no urbanizable.

En relación con la consecución de los objetivos marcados, específicamente se establece la estrategia 5 relacionada con la vivienda:

5. Mejorar el modelo de desarrollo del sistema de asentamientos mediante el establecimiento de criterios de orden supramunicipal para los instrumentos de planeamiento urbanístico.

En el momento actual, de revisión y adaptación de los instrumentos de planeamiento urbanístico, se hace necesario establecer los condicionantes básicos de orden supramunicipal que permitan la adecuada inserción de las propuestas de ordenación de estos instrumentos a fin de evitar disfuncionalidades o inconsistencias desde una perspectiva supramunicipal.

El POT determina los criterios básicos que han de considerar los municipios a fin de desarrollar sus previsiones urbanísticas con el propósito de que las mismas se realicen bajo un modelo básico general, que no es más que el que tradicionalmente ha regido el desarrollo urbanístico de los municipios; esto es, crecimiento compacto, desarrollo proporcional a las demandas reales, respeto a los condicionantes del territorio, etc. lo que ha de permitir, por otra parte, mantener la fisonomía característica que aún conservan buena parte de los núcleos de población del Sur de Córdoba.

De la misma manera, el Plan establece los condicionantes para la incorporación de las urbanizaciones y edificaciones en suelo no urbanizable al proceso urbanístico, de manera que esta incorporación se efectúe con unos mismos criterios de orden general, a la vez que se establecen las condiciones de fuera de ordenación cuando estas edificaciones atentan al patrimonio natural o se sitúan en lugares de riesgo.

Finalmente, el POT determina las áreas a preservar de los procesos urbanísticos por estar sometidas a riesgos naturales y tecnológicos.

3. EL DESARROLLO URBANO DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS

Los condicionantes territoriales para la ordenación de los nuevos crecimientos

El Plan establece como criterio general de desarrollo urbano el modelo de crecimiento compacto de los núcleos urbanos y rurales del ámbito, que se caracteriza, además, por el respeto a las características morfológicas del territorio. Este modelo es, por otra parte, dominante en todo el ámbito y es el que dota de esa especial fisonomía a los pueblos campiñeses y de la Subbética.

La clasificación del nuevo suelo a urbanizar debe ser acorde con las necesidades reales y con las disponibilidades de equipamientos, infraestructuras y servicios generales de que deben dotarse, y en lo que respecta a los usos residenciales han de ser proporcionales a las demandas actuales, de manera que el Plan determina que la cantidad de nuevo suelo residencial debe estar convenientemente justificada.

En lo que respecta a las parcelaciones y edificaciones en suelo no urbanizable, la proliferación que están teniendo en algunos lugares del ámbito requiere, dada la casuística existente, que se dé un tratamiento adecuado desde la escala del planeamiento urbanístico adaptado a las circunstancias de cada caso. El Plan establece que el planeamiento urbanístico general aborde el análisis de los ámbitos en los que exista una mayor densidad de edificaciones en suelo no urbanizable, justifique los que pueden integrarse en el modelo de crecimiento del municipio, valore las necesidades que en cada caso se precisen para el cumplimiento de las exigencias dotacionales previstas en la legislación urbanística, estime los costes de regularización y efectúe un programa de viabilidad de la gestión necesaria. El Plan determina, además, directrices para la aplicación de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano.

La sostenibilidad de las nuevas extensiones urbanas

El incremento de la conciencia ambiental reflejada en la adhesión de numerosos municipios a la Carta de Aalborg, el desarrollo de las Agendas Locales 21 y la progresiva conciencia ambiental ciudadana, ha de tener un mayor reflejo en los contenidos de los planes y en la ejecución de las actuaciones urbanísticas. De este modo, el artículo 3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía ha venido a reflejar esta plena incorporación de la materia ambiental, estableciendo en la letra a) del apartado 1 como uno de los fines específicos de la ordenación urbanística:

“conseguir un desarrollo sostenible y cohesionado de las ciudades y del territorio en términos sociales, culturales, económicos y ambientales, con el objetivo fundamental de mantener y mejorar las condiciones de calidad de vida de Andalucía”.

De acuerdo con esta finalidad, la letra h) del apartado 2 de ese mismo artículo establece que en el marco de la ordenación del territorio los instrumentos de planeamiento deben desarrollar su ordenación incorporando “objetivos de sostenibilidad que permitan mantener la capacidad productiva del territorio, la estabilidad de los sistemas naturales, mejorar la calidad ambiental, preservar la diversidad biológica, y asegurar la protección y mejora del paisaje”.

A estos efectos, el Plan establece, en diferentes apartados de su normativa, propuestas concretas para el cumplimiento de esta finalidad y objetivo de la planificación, y específicamente se plantea un conjunto de criterios de sostenibilidad ambiental que han de ser tenidos en cuenta en la ordenación de las nuevas extensiones urbanas, determinando las directrices a seguir por los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo y las actuaciones declaradas de Interés Autonómico para reducir la movilidad, optimizar el ciclo del agua, limitar el consumo energético y mejorar las condiciones atmosféricas, acústicas, lumínicas y electromagnéticas y la gestión de los residuos.

5.3.4. NORMATIVA

Los aspectos normativos más relevantes, y que habrán de marcar las actuaciones en materia de vivienda son los contenidos en el capítulo primero, relativo al sistema de asentamientos:

Artículo 10. Objetivos. (N)

Son objetivos para el sistema de asentamientos los siguientes:

- a) Reforzar el sistema de asentamientos del Sur de Córdoba en el marco del sistema andaluz de ciudades para contribuir al reequilibrio territorial de Andalucía.
- b) Potenciar el sistema polinuclear de ciudades medias mediante la distribución equilibrada de los equipamientos de carácter supramunicipal garantizando un acceso territorial equitativo a los mismos.
- c) Contribuir al desarrollo ordenado de los núcleos de población y reforzar el carácter y modelo de la ciudad compacta y la conservación de sus valores paisajísticos.
- d) Contribuir a la más adecuada incorporación de las urbanizaciones y edificaciones irregulares al proceso urbanístico.

Artículo 16. Directrices al planeamiento urbanístico en relación con las viviendas y otras edificaciones construidas en suelo no urbanizable. (D)

1. Los ámbitos prioritarios a que se hace referencia en el artículo anterior se podrán incorporar al proceso urbanístico atribuyéndole el planeamiento general algunas de las siguientes categorías:
 - a) La clasificación de suelo urbano no consolidado cuando las edificaciones existentes alcance el grado de consolidación establecido en el artículo 45.1 b) de la LOUA y, complementariamente, cuenten con capacidad de conexión a los servicios urbanísticos básicos existentes o en ejecución en el marco temporal previsto en el propio planeamiento.

No computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la población correspondiente a las viviendas edificadas ya existentes en dichos ámbitos ni la correspondiente a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.
 - b) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación de sectores (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes, pese a no alcanzar la intensidad requerida en el artículo 45.1 b) de la LOUA, representen al menos el cuarenta por ciento del total de viviendas posibilitadas en el ámbito delimitado como sector.



Del ámbito delimitado se deducirá a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano, la superficie correspondiente a las parcelas de las edificaciones existentes, la población correspondiente a las viviendas edificadas existentes en dichos ámbitos, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan.

- c) La clasificación de suelo urbanizable con delimitación sectorial (ordenado o sectorizado) cuando las edificaciones existentes no representen el 40%, en cuyo caso no computarán a los efectos de la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía sobre límites de crecimiento urbano los habitantes correspondientes a las viviendas edificadas existentes en el ámbito, y los correspondientes a las nuevas viviendas vinculadas a la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, ya sea en el mismo ámbito o, cuando proceda su exención, en otros ámbitos del Plan; en todo caso, computará la totalidad del suelo clasificado.
2. En los ámbitos que se incorporen al proceso urbanístico, los instrumentos de planeamiento urbanístico general deberán prever los plazos de programación que aseguren que la ejecución se inicia en el primer cuatrienio del plan, disponiendo las formas de gestión pública que garanticen el cumplimiento efectivo de los deberes urbanísticos exigidos por la legislación en función de cada categoría de suelo, y los convenios de gestión que garanticen que los costes no implican gastos extraordinarios para las administraciones implicadas. A tal efecto, de forma previa a la aprobación del planeamiento urbanístico, deberán haber quedado garantizados o avalados económicamente los costes de ejecución de la actuación urbanizadora que precise.

5.3.5. RESUMEN

En resumen el POTSURCO introduce un breve articulado jerarquizado en función de su vinculación legal. En lo referente a vivienda, las principales determinaciones hacen referencia:

- al sistema de asentamiento compacto
- a la necesidad de justificación de los nuevos crecimientos a incorporar en futuros planeamientos
- a la existencia de segunda residencia rural, con vinculación turística
- a la modulación del límite de crecimiento establecido por el art. 45 del POTA
- a la necesaria intervención pública en el cumplimiento de la programación urbanística

No aporta por tanto capacidad residencial por sí mismo, sino que en cualquier caso remite al PGOU, que debe incluir en sus revisiones las directrices de este documento.



5.4. CAPACIDAD RESIDENCIAL ORDENACIÓN URBANÍSTICA

A continuación se recogen la información y determinaciones del PGOU de 2009 vigente respecto a la vivienda.

5.4.1. ANÁLISIS POBLACIONAL

En el diagnóstico del PGOU que indicaba que "La población en la zona se mantiene en los últimos años, experimentando cierto crecimiento poblacional en los principales núcleos. La evolución de la población apunta a un incremento poblacional en Cabra, que aún siendo débil, indica una tendencia muy positiva sobre todo si se considera que se trata de una comarca de campiña y sierra interior, ya que en el resto del territorio andaluz se viene produciendo un descenso de la población en las zonas interiores rurales".

5.4.2. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PGOU PARA LA ARTICULACIÓN DEL TERRITORIO

Dentro del PGOU encontramos los siguientes objetivos y las estrategias propuestas para su consecución:

2. FOMENTAR LAS FUNCIONES DE CABRA EN LA COMARCA COMO CENTRO DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA, DE TURISMO Y DE SERVICIOS Y COMO ENCLAVE PARA ACOGER USOS RESIDENCIALES DE CALIDAD

Establecer áreas de suelo con óptimas condiciones de localización para la implantación de colonias de segunda residencia que rentabilicen los recursos paisajísticos del entorno de Cabra garantizando su integración en dicho entorno sin producir impactos negativos sobre el paisaje.

5. MEJORAR LA CALIDAD URBANA Y LA HABITABILIDAD DE CABRA

Favorecer la reurbanización de los espacios públicos degradados, tratar las travesías y accesos con un carácter más urbano y amable.

9. PONER EN VALOR EL PATRIMONIO RURAL EXISTENTE Y FOMENTAR SU REHABILITACIÓN

Analizar las posibilidades de revitalización del núcleo de Gaena y Huertas Bajas, manteniendo su actual condición de soporte residencial vinculado directamente con la explotación agrícola, o bien como posible destino tanto de segunda residencia local o para alojamientos rurales, garantizando en todo caso que no se produzca un crecimiento excesivo de los núcleos existentes e impidiendo que se formen otros nuevos.

5.4.3. CONCLUSIONES EXPRESADAS EN EL PGOU EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

- Cabra experimenta, en consonancia con la dinámica poblacional de la provincia de Córdoba y de su ámbito territorial más próximo, una ralentización en el crecimiento de la población debido a un descenso en la natalidad, un envejecimiento progresivo de la misma y unas tasas de mortalidad en ligero crecimiento.
- Cabra presenta una tasa de natalidad inferior a las medias provincial, regional y nacional y una tasa de mortalidad superior. Sobre esas premisas, la evolución seguida por sus movimientos naturales ha dado lugar a un crecimiento vegetativo ligeramente decreciente con un repunte positivo que puede advertir un cambio de tendencia.
- La densidad de población del municipio de Cabra se encuentra en niveles inferiores a los presentados en el ámbito provincial, regional y nacional, lo que le capacita para absorber población sin alcanzar cifras de densidad que dificulten un desarrollo sostenible del municipio.
- Existe una clara tendencia natural de la población a desplazarse hacia los núcleos de mayor tamaño por lo que puede aventurarse que, en caso de que Cabra consiga una efectiva dinamización de su economía y, en virtud de los servicios que presta a nivel comarcal y de su oferta inmobiliaria, puede atraer al municipio un importante contingente poblacional durante los próximos años, circunstancia confirmada por la tendencia migratoria del municipio en los últimos ejercicios.

- El desempleo presenta unas tasas altas con una mayor incidencia en la mujer y en los menores de 35 años, existiendo un elevado índice de población sin estudios o con estudios básicos, y una cierta tendencia hacia la integración de jóvenes con alguna titulación procedentes de poblaciones menores.
- Parece detectarse una oferta formativa no adecuada a las necesidades del mercado de trabajo, con un gran porcentaje de población con problemas de acceso a su primer empleo y un porcentaje de actividad excesivamente dependiente del sector primario que presenta el problema añadido de la estacionalidad de la demanda de mano de obra agrícola.

5.4.4. VIVIENDA

El municipio de Cabra ha resultado participe de la expansión del sector inmobiliario que España viene experimentando desde hace años. Este fenómeno de gran dinamismo en la construcción residencial en Cabra puede explicarse bajo los mismos parámetros que resultan de aplicación al conjunto de España, demanda acumulada del sector, bajos tipos de interés, demanda de segunda residencia y mayor rentabilidad frente a inversiones alternativas. Paralelamente, se ha producido un incremento en el precio de la vivienda, en parte por la escasez de suelos disponibles y el encarecimiento de los costos de construcción.

El parque de viviendas ha aumentado más de un 20 % en la década de los ochenta, mientras la población lo hacía un 1,16 %, y en el último decenio del siglo ha crecido prácticamente un 12% cuando la población apenas superaba el 2 %.

Precisamente en la década de los ochenta, paralelamente al mayor incremento experimentado por el parque de viviendas del municipio, es cuando se produce una mayor concentración de viviendas desocupadas, 16,49 %, proporción que se ha mantenido hasta el censo de 2001, si bien durante este último decenio se ha producido un trasvase de viviendas secundarias hacia principales situándose éstas a niveles de comienzos de los ochenta y pasando a contar las viviendas secundarias con las cifras más bajas de todo el periodo analizado tanto en cifras absolutas como relativas.

No obstante, estas cifras oficiales sobre vivienda han de analizarse con la cautela a la que obliga la existencia de un importante parque de viviendas ilegales, en torno a ochocientas, que han proliferado de forma fundamental en las zonas originariamente destinadas a cultivos de huerta que han reorientado su uso ante perspectivas de una mayor rentabilidad inmediata.

El desarrollo de la construcción durante el último decenio ha sido decreciente hasta el año 2002 momento en que ha despegado nuevamente sin llegar a recuperar los niveles precedentes. Esta desaceleración se visualiza a través de la media de viviendas de nueva construcción para el periodo 1996-2000 que alcanzó las 310 unidades anuales en comparación con la cifra relativa al periodo 2001-2004 que se situó en las 117.

En cualquier caso, existe un claro predominio de la vivienda de renta libre sobre la VPO que tan sólo ha supuesto el 12,19 % del total de la vivienda construida durante el periodo completo.

Cabra se encuentra en una posición intermedia en su ámbito territorial al establecer una medida relativa de la construcción de nuevas viviendas en función de la población de los respectivos municipios. No obstante, considerando las necesidades residenciales en base a su crecimiento poblacional, así como la situación del parque de viviendas, parece razonable pensar que se está produciendo una actividad inversora en vivienda partiendo de unos niveles de renta entre los más altos de los municipios considerados.

Las construcción de vivienda es desarrollada, principalmente, por agentes locales, en general pequeñas y medianas empresas que, partiendo de una repercusión del suelo que se encuentra en una media de 240-250 euros/m² llevan a cabo promociones de diferente tipología en función de la zona del municipio de que se trate. De esta forma, en el centro histórico, cuyo tipología predominante es la de vivienda unifamiliar entre medianeras que ha conseguido imprimir unas características muy definidas a esta zona, se están empezando a desarrollar edificios de nueva planta con viviendas plurifamiliares, de 3 ó 4 plantas, que distorsionan la tipología y morfología original del casco antiguo de Cabra alcanzando los precios más altos del municipio con valores en la órbita de los 1.800 euros /m² en el entorno de la Plaza de España y una media de 1.500 euros/m² en una zona que alcanza hasta la avenida José Solís y los barrios del Cerro y de la Villa.

Los barrios del Cerro y de la Villa fueron los asentamientos iniciales de la ciudad y se basan en un área topográficamente accidentada, con un trazado complejo en el que predominan las viviendas unifamiliares de dos plantas con cubiertas inclinadas de teja y patios de luces interiores. Estas zonas presentan unas densidades poblacionales intermedias y concentran los niveles inferiores socioeconómicos, si bien se está experimentando una creciente demanda en la zona, fundamentalmente para la rehabilitación de viviendas, con precios que se mueven en la horquilla de 900-1100 euros/m².

La zona de la Tejera, al norte del casco antiguo, corresponde a un desarrollo marginal del centro urbano, de trazado reticular paralelo al cauce del arroyo que le da nombre y también se corresponde con la tipología de viviendas unifamiliares entre medianeras, está sirviendo de base para el desarrollo de promociones de viviendas plurifamiliares en calles perpendiculares a la avenida José Solís con precios en la línea de los 900 euros/m² en la zona más alejada del centro histórico y de los 1.200-1500 euros/m² en el entorno de la estación de autobuses y la propia Avenida José Solís.

Una dinámica similar presenta la barriada de Belén, contigua a la anterior con predominancia de viviendas unifamiliares entre medianeras, salvo algunos casos como las vivienda plurifamiliares de la Avda. Pedro Garfias.

Por su parte, la zona de Virgen de la Sierra resulta el principal desarrollo urbano y se encuentra separada del casco antiguo por las huertas colindantes con el núcleo consolidado. Presenta un trazado reticular y el mejor nivel dotacional de la ciudad, resultando otra de las zonas de apetencia en cuanto a demanda de vivienda que suele presentarse bajo el formato unifamiliar desarrolladas en dos plantas con precios en el entorno de los 1.000-1.100 euros/m² para las viviendas más antiguas, y en el margen de 1.250-1.400 euros/m² para las promociones más recientes desarrolladas en su área este.

Finalmente, el área del Aradillo se configura también como otra de las zonas importantes de expansión del municipio con mezcla de viviendas unifamiliares tipo chalets y de construcciones plurifamiliares que se han desarrollado sobre una base de precios similares a los señalados para la barriada de Virgen de la Sierra.

Paralelamente a la evolución de la construcción reglada de viviendas, Cabra está experimentando un fenómeno de edificación de viviendas unifamiliares de manera ilegal en zonas de huertas derivado, de una parte, por la disminución en la productividad de las mismas y su progresivo abandono, y de otra, por una incipiente demanda de segunda residencia que parece confirmarse ante determinadas tipologías constructivas en las zonas de expansión.

5.4.5. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDA

En base al censo de población y viviendas de 2.001 se puede obtener una visión pormenorizada de la caracterización del parque de viviendas de Cabra. Así, desde el punto de vista de la propiedad, existe un absoluto predominio de ésta sobre el alquiler que no llega a representar siquiera el 10 % del total. Según su tamaño, la vivienda modal de Cabra es la comprendida entre 76 y 92 m², si bien existe una notable polarización con casi un 25 % de viviendas inferiores a los 70 m² y entorno a un 20% de superiores a los 120 m². En función del número de residentes, predominan las viviendas de dos y cuatro inquilinos, mientras que las ocupadas por tan solo un residente ha evolucionando hasta el 16,75 % del parque.

Desde el punto de vista de las instalaciones y servicios el parque ha mejorado sensiblemente, si bien aún existen deficiencias puntuales en algunas residencias.

Según el acceso a la vivienda, Cabra concentra más del 65% de residencias a las que se ha accedido a partir de los ochenta, lo que refleja un parque relativamente renovado. Según el tipo de plantas sobre rasante, la tipología constructiva generalizada en todo el municipio es la de vivienda de dos plantas, fundamentalmente unifamiliar. Los casos de más de dos plantas se reducen al 22 % del total.

5.4.6. NECESIDADES Y DEMANDA DE VIVIENDAS

El análisis de la población del municipio de Cabra, así como su posible proyección de futuro, la evolución en la formación de hogares y la dinámica inmobiliaria son herramientas básicas para el planteamiento de cualquier hipótesis sobre necesidades de nueva vivienda en la formulación de un Plan General.

De esta forma, en este apartado se consideran algunos de los datos relativos al análisis demográfico realizado sobre el municipio, en base a los cuales se realizará una estimación de la población para los próximos años.

Paralelamente, y en función de estudios de ámbito regional, se realizará una segunda estimación de la posible evolución en la formación de hogares, cifras que, unidas a las derivadas de la observación de la composición del parque de viviendas y su evolución, servirán para formular una cuantificación de la demanda de vivienda durante el periodo de vigencia del Plan General.

Como ya se indicó en el apartado dedicado al estudio demográfico del municipio de Cabra, tras su máxima poblacional de mediados del siglo pasado y su continuado descenso hasta la década de los ochenta, se ha mantenido un tenue ritmo de crecimiento que ha elevado la población hasta la cifra de 20.724 habitantes según la revisión patronal de 2.003, tras un crecimiento del 2,06 % durante el último decenio.

Este moderado crecimiento de la última década se ha basado en un crecimiento vegetativo medio aproximado del 1 por mil y en un saldo migratorio que, tras una tendencia negativa durante la práctica totalidad del periodo, ha invertido el signo para presentar una importante aportación relativa en el último ejercicio disponible.

Con esta dinámica demográfica, Cabra se presenta como uno de los municipios con menor crecimiento poblacional en el contexto de su ámbito territorial, tanto para el periodo comprendido entre 1981 y 2003 como para el último decenio. Aquellos municipios con una población superior a los 20.000 habitantes han experimentado niveles de crecimiento superiores a los de Cabra para ambos periodos, salvo la excepción de Baena que, tras un sobresaliente crecimiento en el primero de los periodos analizados, presenta un crecimiento negativo en el segundo de ellos.

La estructura de la población de Cabra resulta similar a la de la provincia de Córdoba con un progresivo envejecimiento de la misma, ilustrado por su alto índice de vejez, y un alto grado de dependencia.

La formación de nuevas familias, analizada desde la visión parcial que ofrece la tendencia en el número de matrimonios ha seguido una línea descendente durante la primera parte del último decenio para en los tres años más recientes recuperar los niveles de 1993, de forma paralela a los repuntes ya analizados tanto en el crecimiento vegetativo como en el diferencial migratorio positivo.

Desde un punto de vista más amplio, la formación de hogares ha experimentado a nivel general una evolución extraordinaria comparativamente con la seguida por la población. De este modo, en Andalucía, los 7,25 millones de personas que en 2000 residían en viviendas familiares de Andalucía se distribuían en 2,33 millones de hogares.

Entre 1990 y 2000, la población ha crecido en casi 370.000 personas y el número de hogares se ha incrementado en casi 420.000. La disminución del tamaño medio de los hogares que se deduce de estas cifras, de 3,59 personas por hogar en 1990 a 3,11 en 2000, es un fenómeno generalizado en el conjunto de los países desarrollados.

Pese a que los hogares son mayoritariamente de más de una persona (en 2000, aunque su peso ha disminuido, sigue constituyendo la inmensa mayoría de los hogares, 82,9%, donde reside el 94,5% de la población) y que los hogares unipersonales siguen teniendo un peso menor (tan sólo unas 400.000 personas en 2000), esta última circunstancia está incrementando su incidencia en el total de hogares, el 11,6% en 1990 y el 17,1% en 2000, proporción que, sin embargo, es todavía inferior a la que se observa en el conjunto de España y en algunos países de la Unión Europea.

Los hogares están tendiendo hacia una estructura más simple, polarizada de forma creciente en el núcleo principal, y con un notable incremento de las parejas sin hijos. La población que vive en hogares familiares que incluyen personas que no forman parte del núcleo está disminuyendo y, al igual que la familia llamada extensa, que reúne a más de dos generaciones, está perdiendo importancia en Andalucía, como lo ha hecho en todos los demás países de nuestro entorno.

Así pues, desde un punto de vista demográfico, Andalucía se encuentra en una etapa de cambio que sigue el conjunto

de países desarrollados, si bien es cierto que estos cambios se han iniciado más tardíamente. La evolución reciente de la estructura familiar refleja una tendencia general hacia una disminución del tamaño medio de los hogares, provocada por el incremento absoluto y relativo de los hogares unipersonales, por la disminución de la fecundidad y por la disminución del número de personas mayores que viven en un hogar sin pertenecer a su núcleo familiar principal. Estos rasgos son comunes al conjunto de países europeos y se acompañan de un incremento del divorcio, de una extensión de las parejas de hecho y de las familias monoparentales, que se da con menos intensidad en todo el Sur de Europa y, en particular, en Andalucía. También distingue a los países del Sur el retraso que se ha venido produciendo en la emancipación de los jóvenes, que siguen viviendo en casa de sus padres a edades en que, en otros países más al norte, o viven solos o viven en pareja (generalmente no casada). Este último factor explica casi totalmente el mayor tamaño medio de los hogares andaluces con relación a otras regiones o países de Europa.

En dicho contexto, Andalucía ha experimentado un incremento medio anual de hogares en el último decenio del 19 por mil frente al crecimiento poblacional del 5 por mil. Sobre dicha base, se tratará de adelantar la población del municipio de Cabra, así como su estructura, para el periodo 2003-2013 a través de dos quinquenios aplicando las tendencias que se han observado en el municipio en los últimos años: natalidad con un continuo y moderado descenso, longevidad baja con tendencia creciente, ligero repunte del saldo vegetativo y emergencia de un saldo migratorio positivo que se verá reforzado por la posible demanda de mano de obra de un sector agrícola de gran peso en el municipio y por la absorción poblacional del entorno atraída por unos niveles socioeconómicos de mayor importancia relativa. Con estas premisas, y partiendo de la estructura por edades de la pirámide que ofrece la revisión patronal de 2003 se ha realizado una proyección de población basada en una hipótesis media, la más acorde con las tendencias probables, mediante el método de los componentes, aplicando tasas de mortalidad, fertilidad y saldo migratorio específicas para cada grupo de edad. Así, los valores de mortalidad empleados son los de Andalucía de 1990, que ajustan de mejor forma los valores actuales y su posible tendencia, la estimación de los nacimientos se ha realizado en base a la media de las tasas de fecundidad específica del municipio por grupos de edad femeninos de 15 a 49 años que se derivan del último quinquenio y, en última instancia, la proyección del saldo migratorio se ejecuta sobre valores estimados por grupos de edad para todo el periodo 2003-2013.

El crecimiento final estimado para el decenio estaría en el entorno del 5,3 % que conduciría a la población del municipio hasta unas cifras de 21.829 habitantes, lo que vendría a suponer un crecimiento medio anual durante el periodo proyectado de unas 110 personas.

Ante dicha proyección del crecimiento poblacional, y en virtud de las previsiones de mantenimiento de la tendencia de crecimiento de la economía española, pese a una ligera desaceleración, la continuidad de los bajos niveles del Euríbor, una inflación que crecerá de forma más controlada y unas tasas de actividad en ligero crecimiento, es de prever la continuidad del mercado inmobiliario. Así, pese a la posibilidad de que la renta real disponible de las economías familiares para la adquisición de vivienda disminuya si se frena el crecimiento económico (PIB) y aumente la inflación, y de que el nivel de precios suponga un aumento del esfuerzo de las economías familiares para adquirir una vivienda, el mercado inmobiliario seguirá siendo una inversión atractiva con una revalorización superior al rendimiento de la Deuda Pública y con mayor estabilidad que la Bolsa.

Por tanto, en el año 2.005 la oferta de vivienda nueva seguirá siendo importante, aunque resultaría previsible una reducción de la misma en la zona centro por la escasez y encarecimiento del suelo. La velocidad de las ventas y el incremento de los precios deberían tender hacia una cierta ralentización como consecuencia de los altos precios alcanzados.

En cuanto a la necesidad efectiva de vivienda, trasladando a las previsiones del Instituto de Estadística de Andalucía sobre formación de hogares y familias en la provincia de Córdoba para el periodo 2001-2016 las tasas de crecimiento poblacional de Cabra obtenidas en la proyección de la misma hasta 2.013, se obtendría un crecimiento total de hogares del 44,12 %, lo que supondría una necesidad de unas 3.500 viviendas principales adicionales a las existentes en la actualidad, contabilizando aquellas de carácter ilegal. Si se extendiera esta proyección hasta 2.022, plazo razonable para la entrada en vigor de un ulterior planeamiento, las necesidades se elevarían hasta unas 4.500 viviendas adicionales.

5.4.7. CONCLUSIONES DEL PGOU RELATIVAS A DEMANDA DE VIVIENDA

- El municipio de Cabra viene experimentado un gran dinamismo en la construcción residencial favorecido por el contexto económico nacional, la evolución de la renta municipal y la falta de alternativas inversoras.
- El precio medio de la vivienda ha sufrido un incremento continuado apoyado en la creciente demanda, la escasez de suelos disponibles en el casco histórico y en el encarecimiento de los costos de construcción.
- Pese al incremento del precio medio de la vivienda, el parque ha aumentado más de un 20 % en la década de los ochenta y prácticamente un 12% en la de los noventa, cuando la población lo hacía un 1,16 % y un 2 %, respectivamente.
- El mayor peso en la evolución residencial ha sido soportado por la vivienda de renta libre, mientras que aquellas de protección oficial tan sólo han supuesto algo más del 12 % en el periodo 1996-2004. Paralelamente a estas dos tipologías, la construcción de viviendas ilegales ha experimentado un extraordinario crecimiento en zonas de huertas alcanzando una cifra superior a las ochocientas.
- En su contexto territorial, Cabra ocupa una posición intermedia en cuanto a la construcción de nuevas viviendas, de las que un considerable índice son desocupadas.
- Las principales características del parque de viviendas se centran en la predominancia de la propiedad sobre el alquiler, que apenas representa el 10 % del total de viviendas, tamaños medios comprendidos entre 76 y 92 m², con una importante polarización entre viviendas de pequeño tamaño (25% de viviendas inferiores a los 70 m²) y aquellas superiores a los 120 m² (20 %), ocupación modal de dos y cuatro inquilinos, con una importante evolución de las viviendas unifamiliares (16,75 %), y buen estado general de las viviendas que, en su mayor porcentaje, son unifamiliares de dos plantas. La previsible evolución de la población, sobre la base de un ligero aumento del crecimiento vegetativo y una mayor capacidad de atracción que genere un saldo migratorio netamente positivo, supondrá un incremento en los efectivos poblacionales que, en función de la evolución en la formación de hogares resultante de las proyecciones a nivel andaluz, requerirá la construcción de unas 4.500 viviendas adicionales hasta 2.022.

5.4.8. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PGOU RELATIVOS A LA VIVIENDA

1. DOTACIÓN DE SUELO SUFICIENTE PARA ATENDER LA DEMANDA PREVISIBLE DE VIVIENDAS.
2. FOMENTO DE ACTUACIONES ESPECÍFICAS QUE PROMOCIONEN EL ACCESO A LA VIVIENDA DE COLECTIVOS DE MENOR CAPACIDAD ECONÓMICA.
3. ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS PARALELAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA A SEGMENTOS DE POBLACIÓN DE RENTAS MEDIAS.
4. CONTROL DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS EDIFICADAS EN EL CASCO HISTÓRICO Y DE LA VIVIENDA ILEGAL.
5. GARANTIZAR EL REALOJAMIENTO DE FAMILIAS OCUPANTES DE INFRAVIVIENDAS Y LA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS DETERIORADAS.

5.4.9. LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO URBANO

El Plan General clasifica los suelos urbanos diferenciando entre los denominados Sistemas y la Zonificación de suelo urbano, incluyendo en dicha calificación los suelos correspondientes a Unidades de Ejecución cuyo desarrollo se establece mediante Estudio de Detalle.

Los sistemas se dividen en Parque Urbano o Jardín, Deportivo, Docente, Social, Cementerio y Sistema Técnico en el que se engloban infraestructuras y transportes.

Respecto a la zonificación se establecen seis grupos generales que se corresponden con usos y morfo-tipologías diferenciadas claramente: Casco Antiguo, Colonia Popular, Extensiva, Manzana Cerrada y Ciudad Jardín para el uso residencial e Industrial en tres categorías diferentes.

La ordenanza de Casco Antiguo en sus dos categorías CA1 y CA2 se aplica a las manzanas que conforman la ciudad histórica siendo su límite bastante claro y no encontrándose en principio excesivos problemas en la regulación básica que establece, si bien se producen determinados conflictos en relación a las alturas máximas permitidas así como a la posibilidad o no de construir áticos.

La ordenanza de Colonia Popular en sus dos categorías CP1 y CP2 es la que se asigna en general a las edificaciones de vivienda unifamiliar entre medianeras de carácter suburbano y alineadas a vial que ha constituido el soporte de las barriadas exteriores al centro tanto las que tuvieron origen en un loteo y edificación ilegal como las construidas en desarrollo del planeamiento en las últimas décadas. Su regulación es en general adecuada cuando se establece sobre edificaciones de carácter popular tradicional, sin embargo existen tipos edificatorios de vivienda unifamiliar en hilera o agrupadas que no se adaptan bien a la normativa establecida y que precisarían de una nueva regulación.

La ordenanza de Edificación Extensiva EX es la asignada a los bloques de vivienda colectiva de tres o cuatro plantas de altura que se encuentran repartidos por todo el suelo urbano exterior al casco antiguo y que responden al modelo de ordenación de edificación abierta, no alineada a vial y constituida por edificios de dos o cinco crujías y bloques "H" característicos de las promociones de vivienda pública y cuya tipología se ha adoptado también para las promociones privadas en torno a la avenida de Andalucía.

La ordenanza de Manzana Cerrada MC se establece sobre escasas zonas en las que no resulta razonable la aplicación de la ordenanza de casco antiguo por ser exteriores a éste pero que se han consolidado mediante edificaciones de vivienda colectiva entre medianeras y alineadas a vial. Se trata de una ordenanza que da lugar a una alta edificabilidad y por tanto sólo resulta adecuada para zonas consolidadas de éstas características.

La Ciudad Jardín en sus dos categorías CJ1 y CJ2 es la asignada a zonas de vivienda unifamiliar, y aún tratándose en general de una regulación adecuada cabría replantearse las dimensiones mínimas de parcela en ambas categorías, ya que la dimensión de la CJ1 de 500 m² puede resultar escasa para viviendas unifamiliares aisladas, siendo probablemente más aconsejable aumentar dicha dimensión y, en su caso, establecer una nueva tipología de vivienda pareada con un parcela menor, mientras que la dimensión mínima establecida para la CJ2 produce determinados problemas en su aplicación por inadecuación de las dimensiones de parcelas existentes.

Finalmente se establece una regulación para la edificación Industrial definiéndose tres categorías I1, I2 e I3, la primera para grandes implantaciones urbanas, la segunda ajustada a las condiciones del polígono industrial Vado Hermoso y la tercera de aplicación a las parcelas de uso industrial y pequeño tamaño incluidas en el núcleo urbano.

5.4.10. CONCLUSIONES DEL PGOU RESPECTO A LA VIVIENDA

Demandas y previsión de viviendas en el Plan General.

Del análisis realizado sobre la evolución de la construcción de viviendas y el desarrollo del planeamiento se obtienen los siguientes datos globales:

1. El ritmo de construcción de viviendas construidas con licencia en los últimos años se acerca a las 200 viviendas/año, habiendo descendido algo en los últimos años respecto al periodo 1998-2000 en parte debido a los problemas de falta de suelo disponible.
2. Una parte de esas viviendas se han construido sobre suelos con planeamiento de desarrollo, aproximadamente 100 viviendas/año y el resto en solares o mediante demolición de edificaciones antiguas y sustitución por un nuevo edificio. Dada la escasez de solares cuya capacidad no llega a las 300 viviendas y el alto nivel de renovación de la edificación tradicional, parece razonable considerar que la mayoría de las nuevas viviendas deberán construirse sobre suelos incluidos en áreas de planeamiento de desarrollo.
3. Existen en la actualidad más de 800 viviendas unifamiliares construidas de forma irregular sobre suelo no urbanizable dentro de las áreas sometidas a parcelación y ocupación ilegal estudiadas en el diagnóstico, constatándose que en los últimos años el crecimiento se sitúa en torno a las 100 viviendas/año de las cuales aproximadamente 60 viviendas/año se han construido en las áreas colindantes con el suelo urbano: huertas urbanas, el Chorrillo y el Pedroso.

Por tanto cabe concluir que el ritmo actual de construcción de viviendas en el núcleo urbano y su entorno inmediato se sitúa próximo a las 250 viviendas/año no existiendo indicadores que puedan hacer pensar en una disminución de dicho ritmo sino al contrario, la formulación del nuevo Plan General y la consiguiente puesta en mercado de nuevos suelos con capacidad suficiente para albergar viviendas de las tipologías demandadas, la mejora previsible de las condiciones de accesibilidad territorial a Cabra y el peso relativo que la actividad económica vinculada a la construcción tiene en Cabra puede suponer un incremento progresivo del ritmo de construcción.

Por otra parte hay que destacar que desde la entrada en vigor del Plan General de 1968 se han construido aproximadamente 2.500 viviendas en los suelos clasificados por los sucesivos Planes, a las que habría que añadir las construidas sobre solares urbanos, sin que la población residente haya aumentado respecto a la cifra de ese momento, lo cual indica hasta qué punto la construcción de viviendas obedece a cuestiones no siempre relacionadas directamente con el aumento de la población y diferentes que en cada época (factores económicos, territoriales, modificación de hábitos, tipos de hogar etc.).

De acuerdo con el análisis anterior, y bajo la hipótesis de que la Revisión del Plan General tardará entre tres y cuatro años en estar vigente y que las previsiones deben realizarse al menos para un periodo efectivo de diez años a los que se sumaría el tiempo necesario para la nueva Revisión del Plan que en ese momento se produzca, habría que realizar las previsiones con el horizonte 2020-2022.

Con dicho horizonte y con el ritmo de construcción previsto se debería contar con suelo residencial clasificado para un mínimo de 4500 viviendas, cifra a la que se debe aplicar un incremento suficiente de forma que exista siempre un cierto margen de suelo clasificado para que se minimicen los procesos de retención de suelo. En consecuencia se ha estimado adecuado clasificar nuevos suelos para acoger alrededor de 3000 viviendas destinadas a primera residencia durante la vigencia previsible del Plan.

Criterios de actuación en relación a las determinaciones del Plan General vigente.

Pero el nuevo Plan deberá adoptar, además de la clasificación de nuevos suelos, otras medidas que eviten las consecuencias negativas que hasta ahora se han analizado, entre las que cabe destacar:

- Delimitación de Unidades de Ejecución para el Suelo Urbano vacante o redelimitación de las que no se han desarrollado y consideración del mismo como No Consolidado a los efectos de la LOUA.
- Previsión de espacios libres y dotaciones en el Suelo Urbano No Consolidado, tratando de alcanzar su autodotación -entre 35 y 50 m²/vivienda-, de forma que no se incrementen los déficit existentes.
- Ordenación pormenorizada de los Suelos Urbanos vacantes, de manera que apoyen la mejor articulación urbana pretendida.
- Disminución de las densidades y edificabilidades medias en el Suelo Urbanizable respecto a la establecida en el Plan General vigente.

- Ordenación de los Suelos Urbanizables hasta definir la estructura urbana y disposición tipológica pretendidas.
- Previsión de Sistemas Generales, tanto en Suelo Urbano como Urbanizable, para el reequipamiento urbano, de manera que el mismo no se produzca sólo a partir de una mayor dotación en los Sectores.

En relación a la previsión de suelo para usos industriales o productivos en general, existen reservas o vinculaciones de clasificación suficientes, especialmente si se consideran los terrenos existentes a ambos lados del polígono Vado Hermoso, sobre los que en cualquier caso se deberán establecer las condiciones de ordenación general que permitan mejorar la articulación de las distintas zonas industriales y del conjunto con el resto de los suelos urbanos.

Sin embargo, la Revisión del Plan deberá prever nuevos suelos que mejoren la oferta actualmente existente y prever reservas de suelo para posibles implantaciones de carácter industrial o productivo de acuerdo con la estructura territorial y urbana propuesta cuya localización más idónea parece en principio en relación con la carretera de Monturque y como ampliación de los suelos actualmente clasificados entre el núcleo urbano y la variante de la carretera A-318. La cuantificación de necesidades debe dejarse abierta en este caso, en función de las condiciones territoriales y ambientales, de un análisis más pormenorizado de las demandas de suelo para actividades productivas vinculadas a la actividad agrícola y de la localización que finalmente se elija para los distintos usos previsibles.

5.4.11. OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS RELATIVOS AL PLANEAMIENTO VIGENTE

1. MANTENER LA CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES Y LAS DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN ESTABLECIDAS EN EL PLAN VIGENTE EN CUANTO A DICHS SUELOS CON CARÁCTER GENERAL

- Plantear la revisión de las determinaciones de ordenación en el suelo urbano consolidado manteniendo la edificabilidad y altura en parámetros similares a los actuales y las operaciones puntuales de apertura de viario que sea viable gestionar.
- Proponer el mantenimiento de las directrices de ordenación del suelo urbanizable que se encuentra en proceso de desarrollo analizando los posibles ajustes que fueran necesarios para mejorar su integración en la nueva estructura viaria. En caso de que no se llegara a tramitar alguno de los sectores de suelo urbanizable se revisarán las condiciones de edificabilidad, densidad y tipologías para tratar de acercaras a las demandas existentes y al modelo general de crecimiento que se proponga en el Plan General.

2. REVISAR LA DELIMITACIÓN Y ORDENACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN NO DESARROLLADAS PARA VIABILIZAR SU EJECUCIÓN Y ADAPTARLAS A LOS NUEVOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN

- Proponer la modificación o las compatibilidades de uso que sean necesarias en las Unidades de Ejecución que no se han desarrollado por existir edificaciones de uso incompatible con el previsto en el Plan.
- Analizar la delimitación y determinaciones de los suelos urbanos no consolidados para hacer viable su ejecución incluyendo las obras de urbanización necesarias y en especial la de los viales que delimiten las distintas Unidades de Ejecución.

3. PREVER LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS DE USO RESIDENCIAL QUE APOYEN LA CONSTRUCCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA Y SIRVAN DE SOPORTE A LAS TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS DE ACUERDO CON LA DEMANDA Y EL RITMO DE CONSTRUCCIÓN EXISTENTE

- Clasificar suelos de uso residencial sobre terrenos no ocupados por edificación que garanticen la ejecución de los elementos principales de la estructura, viales y espacios libres, con una densidad coherente con el modelo de ciudad adoptado por el Plan General, fomentándose la ciudad abierta extensiva de densidad media con áreas de vivienda unifamiliar y zonas de bloque abierto.
- Establecer una reserva de suelo urbanizable residencial con capacidad para aproximadamente 3000 nuevas viviendas, parte de las cuales se localizarían sobre los suelos de huertas urbanas entre el Chorrillo, la Senda de Enmedio y el Pedroso, ocupando los vacíos intermedios que queden una vez consideradas las necesidades de dotaciones y de reurbanización de las distintas zonas.

4. DETERMINAR LAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO NECESARIAS PARA LA REGULARIZACIÓN DE LOS SUELOS OCUPADOS POR EDIFICACIONES ILEGALES Y SU INCORPORACIÓN A LA ORDENACIÓN GENERAL

- Analizar las distintas posibilidades de ordenación, gestión y ejecución para la mejor integración de las zonas de parcelaciones y edificaciones ilegales en la nueva estructura urbana, valorándose desde la opción de suelo urbano no consolidado con gestión más o menos directa hasta la delimitación de sectores de suelo urbanizable.

5. FAVORECER LA IMPLANTACIÓN EN EL SUELO URBANIZABLE DE TIPOLOGÍAS MIXTAS DE VIVIENDA COLECTIVA Y UNIFAMILIAR, REDUCIENDO EN GENERAL LA DENSIDAD DE LAS NUEVAS ZONAS EN RELACIÓN CON LAS PREVISTAS EN EL PLAN VIGENTE

- Establecer nuevas áreas de suelo urbanizable con densidades comprendidas entre 15 y 30 viviendas/ha para tipologías de vivienda unifamiliar y en torno a 50 viv/ha para edificación plurifamiliar con un máximo de 4 plantas de altura.
- Plantear una densidad media de entre 5 y 10 viviendas/ha para las zonas ocupadas parcialmente por viviendas aisladas que deban considerarse como urbanizables con dicha tipología como exclusiva, como puede ser el caso de el Pedroso y el Cerrillo la Horca.

6. ESTABLECER LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DE LOS SUELOS URBANOS VACANTES DE FORMA QUE APOYEN LA RECOMPOSICIÓN URBANA Y LA CONSTRUCCIÓN DE LA NUEVA ESTRUCTURA

- Definir el trazado urbano y las tipologías edificatorias más adecuadas a cada zona de forma pormenorizada en los vacíos urbanos intersticiales y áreas de contacto entre el suelo urbano y los bordes en contacto con el río Cabra, el Chorrón y los Cerros.
- Aprovechar las oportunidades que la ordenación de los nuevos suelos supone para introducir elementos de viario o espacios libres que completen la estructura actual.

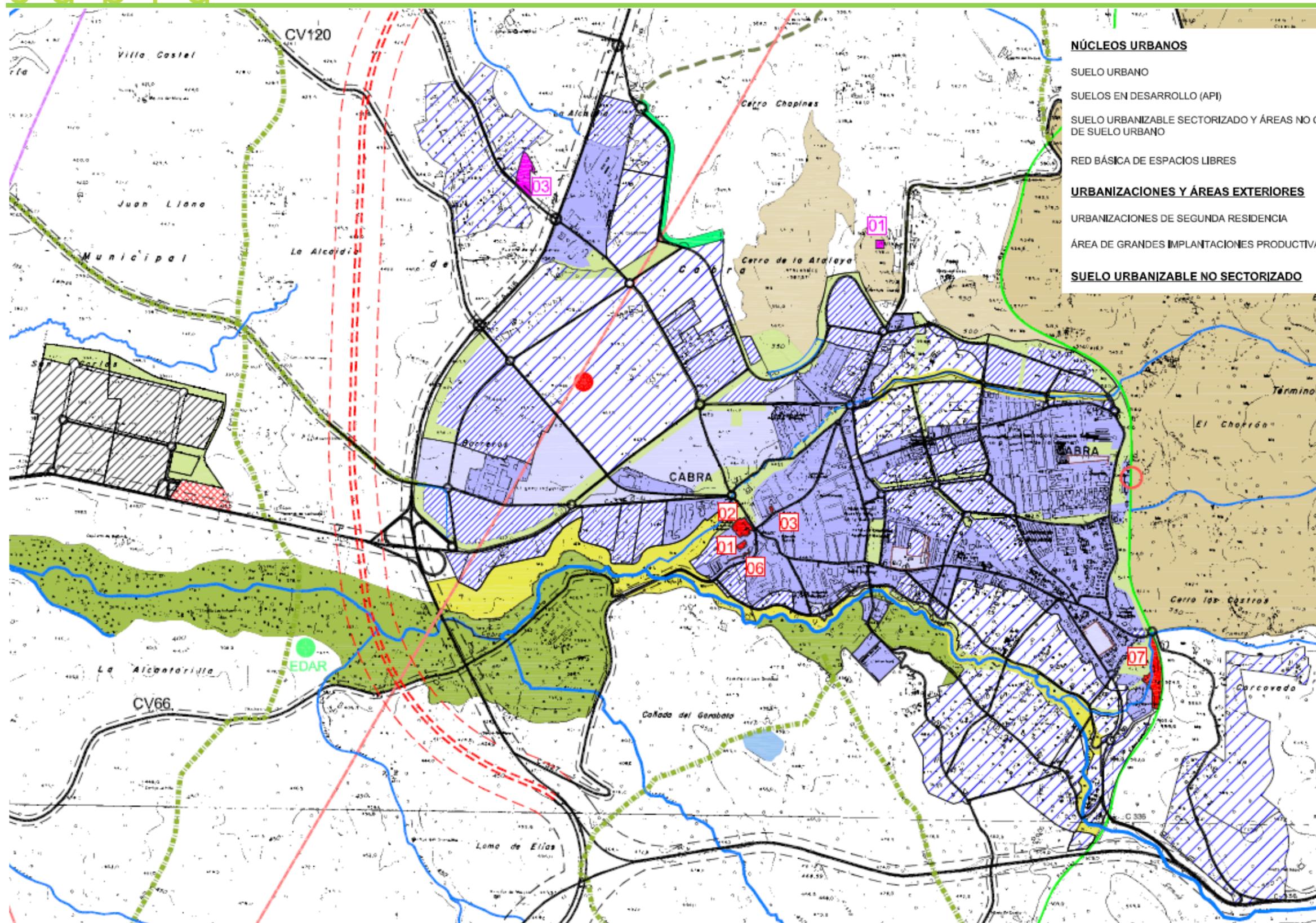
7. PREVER LA CLASIFICACIÓN DE NUEVOS SUELOS PRODUCTIVOS EN RELACIÓN DIRECTA CON EL POLÍGONO INDUSTRIAL EXISTENTE Y SUS AMPLIACIONES PREVISTAS

- Definir una zona de suelo industrial como continuación de los suelos industriales en fase de desarrollo hasta la variante de la A-318 y prever ordenación de los terrenos situados junto a la carretera de Monturque desde la A-318 hacia el núcleo urbano para usos terciarios, de industria escaparate o dotacionales evitando la ocupación desordenada de los mismos.
- Establecer un área de suelo urbanizable capaz de albergar usos industriales, de almacenaje y de primera transformación ligados a la producción agropecuaria que demandan superficies grandes de terreno y poca urbanización apoyándose en la carretera de Monturque en la zona próxima a la orujera.

5.4.12. RESUMEN

En resumen el PGOU es el instrumento que mejor define la capacidad actual y futura de la vivienda en el municipio. Las principales determinaciones son:

- determinar una previsión de viviendas de 4.500 para el periodo de desarrollo del PGOU
- de ellas 3.000 se prevén en suelo urbanizable
- dividir las unidades de actuación para su mejor desarrollo y equilibrio
- prever la incorporación de las viviendas ilegales al proceso urbanístico
- determinar el modelo urbano y de crecimiento
- determinar las tipologías edificatorias



NÚCLEOS URBANOS

- SUELO URBANO
- SUELOS EN DESARROLLO (API)
- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ÁREAS NO CONSOLIDADAS DE SUELO URBANO
- RED BÁSICA DE ESPACIOS LIBRES

URBANIZACIONES Y ÁREAS EXTERIORES

- URBANIZACIONES DE SEGUNDA RESIDENCIA
- ÁREA DE GRANDES IMPLANTACIONES PRODUCTIVAS

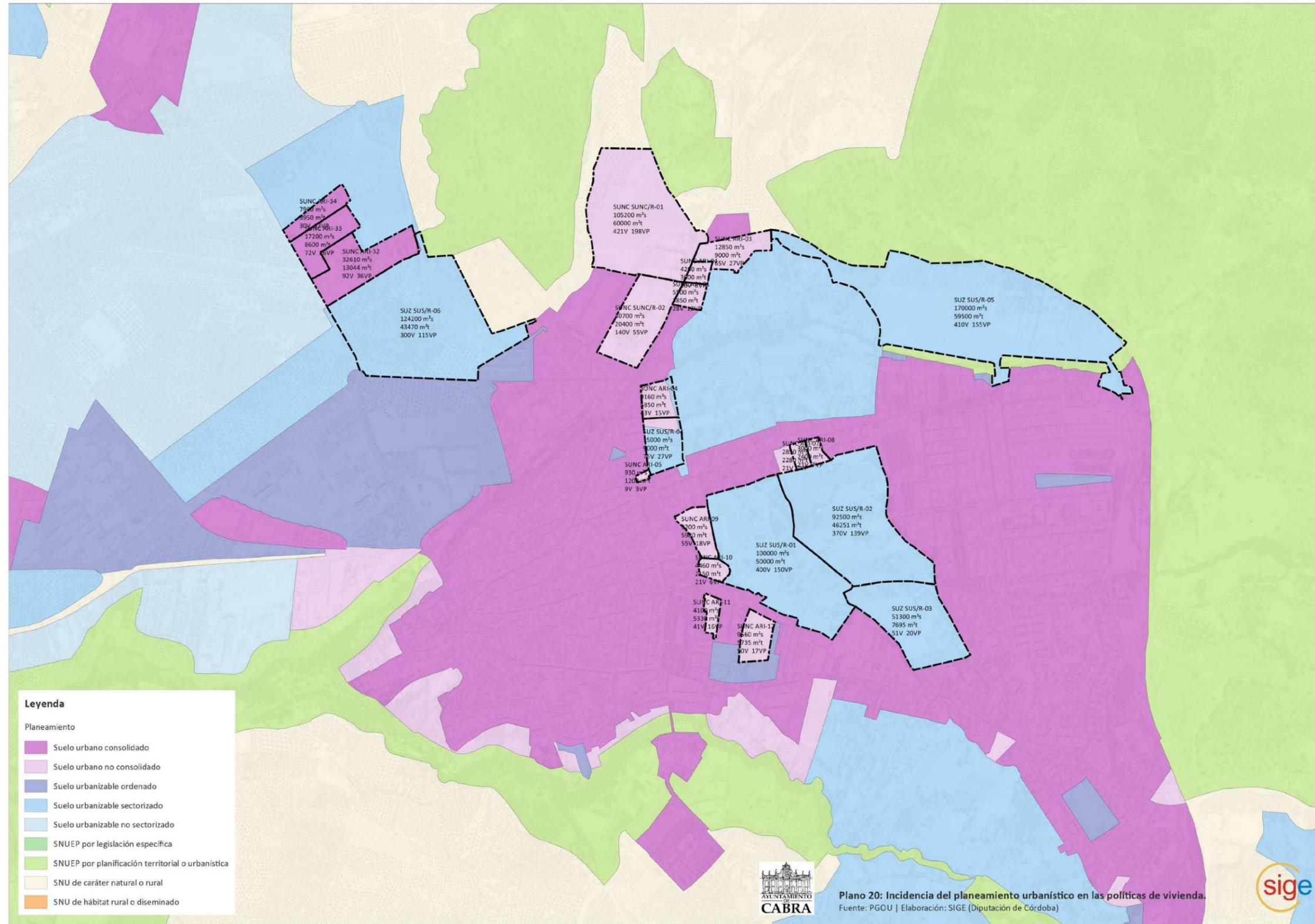
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



Fuente: PGOU 2009

EQUIPO REDACTOR:





5.5. ANÁLISIS DEL DESARROLLO DEL PGOU

IDENTIFICACIÓN			PLANIFICACIÓN					ESTADO DE GESTIÓN Y DESARROLLO			
Nº	Sector	Nombre	Tipo suelo	Uso global	Sistema	Planeamiento	Prioridad	Iniciativa y planeamiento	Gestión	Equidistribución	Urbanización
1	SUNC/R-01	La Atalaya	SUNC	Residencial	COMP	PP	1º	No			
2	SUNC/R-02	Cooperativa Olivarrera	SUNC	Residencial	COMP	PP	2º	No			
3	PERI-01	Huerta La Villa	SUNC	Terciario	COMP	PERI	1º	No			
4	PERI-02	El Junquillo	SUNC	Industrial	COMP	PERI	1º	No			
5	ARI-01	Avd. de Belén	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
6	ARI-02	Avd. de Belén Norte	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
7	ARI-03	Cerrillo La Horca	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
8	ARI-04	Bodega	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
9	ARI-05	Av. Pedro Iglesias	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
10	ARI-06	Av. de Portugal	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	Ap. Definitiva	Convenio	Ap. Definitiva	No
11	ARI-07	Av. de Andalucía 1	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
12	ARI-08	Av. de Andalucía 2	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
13	ARI-09	Senda del Caz	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
14	ARI-10	Col. Ntra. Sra. Sierra-Centro de Salud	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
15	ARI-11	Av. González Meneses	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
16	ARI-12	Campo Chico	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
17	ARI-13	Ampliación Hospital	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	Ap. Definitiva	Convenio	Ap. Definitiva	Finalizado
18	ARI-14	Av. Fuente del Río	SUNC	Terciario	COMP	ED	1º	Ap. Definitiva	Prop. único	Presentado	No
19	ARI-15	Terciario Vado del Moro	SUNC	Terciario	COMP	ED	1º	No			
20	ARI-16	Conexión Pedroso-Av. Fuente del Río	SUNC	Terciario	COMP	ED	1º	No			
21	ARI-17	Av. Fuente del Río 2	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
22	ARI-18	C/ Historiador García Montero	SUNC	Residencial	COMP	ED	2º	No			
23	ARI-19	Ctra. Lucena	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
24	ARI-20	Calle Tinte	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
25	ARI-21	Borde Urbano Río Cabra - El Cerro	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
26	ARI-22	Borde Urbano Río Cabra - CP Ángel Cruz Rueda	SUNC	Residencial	COMP		1º	No			
27	ARI-23	Borde Urbano Río Cabra - Prol. C/ Alejandro de Vida Hidalgo	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
28	ARI-24	Borde Urbano Río Cabra - Cocheras C/ Santo Cristo	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
29	ARI-25	Borde Urbano Río Cabra - Traseras C/ Santo Cristo	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
30	ARI-26	Borde Urbano Río Cabra - Sevillana	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
31	ARI-27	Borde Urbano Río Cabra - Puente Mojardín	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
32	ARI-28	Borde Urbano Río Cabra - Fábrica de Aceite	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
33	ARI-29	Borde Urbano Río Cabra - Industrias y cocheras Vado del Moro	SUNC	Residencial	COMP	ED	2º	No			

IDENTIFICACIÓN			PLANIFICACIÓN					ESTADO DE GESTIÓN Y DESARROLLO			
Nº	Sector	Nombre	Tipo suelo	Uso global	Sistema	Planeamiento	Prioridad	Iniciativa y planeamiento	Gestión	Equidistribución	Urbanización
34	ARI-30	Borde Urbano Río Cabra - Industrias y cocheras Vado del Moro	SUNC	Residencial	COMP	ED	2º	No			
35	ARI-31	Borde Urbano Río Cabra - Final C/ Vado del Moro	SUNC	Residencial	COMP	ED	2º	No			
36	ARI-32	Avd. Fuente Las Piedras 1	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
37	ARI-33	Avd. Fuente Las Piedras 2	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
38	ARI-34	Avd. Fuente Las Piedras 3	SUNC	Residencial	COMP	ED	1º	No			
39	ARI-35	Huertas Bajas 1	SUNC	Residencial	COMP	ED	2º	No			
40	ARI-36	Huertas Bajas 2	SUNC	Residencial	COMP	ED	2º	No			
41	R-01	Senda del Caz 1	SUS	Residencial	COMP	PP	1º	No			
42	R-02	Senda del Caz 2	SUS	Residencial	COMP	PP	1º	No			
43	R-03	Senda Enmedio	SUS	Residencial	COMP	PP	2º	No			
44	R-04	Estación de Autobuses- Av. de Andalucía	SUS	Residencial	COMP	PP	1º	Ap. Definitiva	Junta Compen.	No	No
45	R-05	Viña Piedra	SUS	Residencial	COMP	PP	1º	No			
46	R-06	Cerro de la Atalaya	SUS	Residencial	COMP	PP	1º	No			
47	R-07	Huertas Bajas Oeste	SUS	Residencial	COMP	PP	2º	No			
48	P-01	Carretera de Monturque	SUS	Industrial	COMP	PP	2º	No			
49	P-02	El Junquillo	SUS	Industrial	COMP	PP	2º	No			
50	P-03	Matadero	SUS	Industrial	COMP	PP	2º	No			
51	P-04	Los Barreros	SUS	Industrial	COMP	PP	2º	No			
52	P-05	Sector industrial A-318/PROMI	SUS	Industrial	COMP	PP	1º	Presentada	Junta Compen.	No	No
53	IP-01	Gran Implantación Productiva Oeste	SUS	Industrial	COMP	PP	1º	No			
54	IP-02	Gran Implantación Productiva Este	SUS	Industrial	COMP	PP	1º	No			
55	1	Prado Caballos	SUNS	Residencial				No			
56	2	La Gañana Sur	SUNS	Residencial				No			
57	3	La Gañana Norte	SUNS	Residencial				No			
58	4	Cerrillo La Horca	SUNS	Residencial				No			
59	5	Arroyo Chorrillo	SUNS	Residencial				No			
60	6	El Pedroso	SUNS	Residencial				No			
61	7	Fuente del Río	SUNS	Residencial				No			
62	8	Turístico Vistahermosa	SUNS	Terciario				No			
63	9	Urbanización Fuente Las Piedras	SUNS	Residencial				No			
64	10	Urbanización Arroyo de Santa María	SUNS	Residencial				No			
65	11	Huertas Bajas Oeste	SUNS	Residencial				No			
66	12	Huertas Bajas Este	SUNS	Residencial				No			
67	UE-11	Av. Fernando Pallarés UE-11	SUNC	Residencial	COMP	ED	API	Ap. Definitiva	Junta Compen.	No	No
68	UE-14	La Tejera UE-14	SUNC	Residencial	COMP	ED	API	Ap. Definitiva	Junta Compen.	Ap. Definitiva	Paralizado
IDENTIFICACIÓN			PLANIFICACIÓN					ESTADO DE GESTIÓN Y DESARROLLO			



Nº	Sector	Nombre	Tipo suelo	Uso global	Sistema	Planeamiento	Prioridad	Iniciativa y planeamiento	Gestión	Equidistribución	Urbanización
69	UE-16	Belén UE-16	SUNC	Residencial	COMP	ED	API	Ap. Definitiva	Junta Compen.	Ap. Definitiva	Paralizado
70	UE-17A	UE-17A	SUNC	Residencial	COMP	ED	API	Ap. Definitiva	Prop. único	Ap. Definitiva	Paralizado
71	UE-29	Virgen de la Sierra UE-29	SUNC	Residencial	COMP	MP	API	Ap. Definitiva	Prop. único	Ap. Definitiva	Recep. def.
72	UE-30	UE-30	SUNC	Residencial	COMP	ED	API	Ap. Definitiva	Convenio	Ap. Definitiva	Recep. def.
73	UE-4	UE-4	SUNC	Residencial	COMP	ED	API	Ap. Definitiva	Junta Compen.	Suspendida	No
74	UE-8	UE-8	SUNC	Residencial	COMP	ED	API	Ap. Definitiva	Prop. único	Ap. Definitiva	Paralizado
75	PAU R-2	PAU R-2	SUO	Residencial	COMP	PAU	API	Ap. Definitiva	Convenio	Ap. Definitiva	Recep. def.
76	PP IND-1	Mantón de Manila PP IND-1	SUO	Industrial	COMP	PP	API	Ap. Definitiva	Convenio	Ap. Definitiva	Recep. def.
77	PP IND-2	Ampliación Vado Hermoso PP IND-2	SUO	Industrial	COMP	PP	API	Ap. Definitiva	Prop. único	Ap. Definitiva	Recep. def.
78	PP IND-3	Ampliación Mantón de Manila PP IND-3	SUO	Industrial	COMP	PP	API	Ap. Inicial	Convenio	No	No
79	PP R-1	PP-R1	SUO	Residencial	COMP	PP	API	Ap. Definitiva	Junta Compen.	No	No
80	SGEL-01	Ronda de los Cerros-Cerrillo La Horca	SGEL	Espacios libres	COMP			No			
81	SGEL-02	Ronda de los Cerros-Cerro de la Atalaya	SGEL	Espacios libres	COMP			No			
82	SGEL-03	Ronda de los Cerros-Ladera del Cerro de la Atalaya	SGEL	Espacios libres	COMP			No			
83	SGEL-04	Ronda de los Cerros-Cerro de la Atalaya	SGEL	Espacios libres	COMP			No			
84	SGEL-05	Parque de la Vía Verde Sur	SGEL	Espacios libres	COMP			No			
85	SGEL-06	Parque de la Vía Verde Norte	SGEL	Espacios libres	COMP			No			
86	SGIT-01	Centro de Transportes	SGIT	Infraestructuras del transporte	COMP			No			
87	AA-01	Ronda de los Cerros	AA	Viario	CESIÓN			No			
88	AA-02	Variante Fte. del Río	AA	Viario	COMP			No			
89	AA-03	Conexión IES Felipe Solís	AA	Viario	ASISTEM			No			
90	AA-04	Santa Teresa de Jornet	AA	Viario	EXPROP			Ap. Definitiva	Expropiación	No	No
91	AA-05	Ronda sur (tramo oeste)	AA	Viario	COMP			No			
92	AA-06	Conexión Plaza de Toros	AA	Viario	CESIÓN			No			



IDENTIFICACIÓN			ASPECTOS QUE AFECTAN AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO															
Nº	Sector	Nombre	Superficie	Edificab.	Nº Viv.	Nº VPO	Nº Viv. Libre	Coef. Edificab. VPO	Edificab. VPO	Sup. Media VPO	Sup. Media Viv. Libre	Tipología VPO	Tipología Viv. Libre	Terciario	Espacios libres	Dotaciones	Edificab. VPO de cesión al ayto.	Nº VPO de cesión al ayto.
1	SUNC/R-01	La Atalaya	105.200	60.000	421	198	223	0,35	21.000	106,06	174,89	AE2 / UD	UD	0	10.800	9.258	8.914	84
2	SUNC/R-02	Cooperativa Olivarera	30.700	20.400	140	55	85	0,34	6.936	126,11	158,40	AE2	AE2	0	4.000	2.120	2.356	19
3	PERI-01	Huerta La Villa	20.000	5.500	0		0		0	0,00	0,00			5.500	8.500	1.200		
4	PERI-02	El Junquillo	47.450	35.000	0		0		0	0,00	0,00			10.000	0	0		
5	ARI-01	Avd. de Belén	5.500	3.850	28	12	16	0,30	1.155	96,25	168,44	MC	MC	0	700	0	520	5
6	ARI-02	Avd. de Belén Norte	4.260	3.000	20	8	12	0,30	900	112,50	175,00	MC	MC	0	700	0	405	4
7	ARI-03	Cerrillo La Horca	12.850	9.000	65	27	38	0,30	2.700	100,00	165,79	MC	MC / UP	0	700	0	1.315	13
8	ARI-04	Bodega	9.160	5.850	43	15	28	0,30	1.755	117,00	146,25	AE2	AE2	0	650	0	790	7
9	ARI-05	Av. Pedro Iglesias	930	1.209	9	3	6	0,30	363	120,90	141,05	MC	MC	0	0	0	168	1
10	ARI-06	Av. de Portugal	1.100	800	3	0	3	0,00	0	0,00	266,67		CP	0	0	0		
11	ARI-07	Av. de Andalucía 1	2.850	2.280	21	7	14	0,30	684	97,71	114,00	AE2	AE2	0	500	0	308	3
12	ARI-08	Av. de Andalucía 2	3.000	2.400	21	7	14	0,30	720	102,86	120,00	AE2	AE2	0	200	0	324	3
13	ARI-09	Senda del Caz	9.200	5.980	55	18	37	0,30	1.794	99,67	113,14	AI	AE2 / AI	0	2.000	0	807	8
14	ARI-10	Col. Ntra. Sra. Sierra-Centro de Salud	4.460	2.150	21	6	15	0,30	645	107,50	100,33	AE2	AE2	0	0	1.250	290	3
15	ARI-11	Av. González Meneses	4.100	5.330	41	16	25	0,30	1.599	99,94	149,24	MC	MC	0	0	0	720	7
16	ARI-12	Campo Chico	9.560	5.735	50	17	33	0,33	1.893	111,33	116,44	AE2	AE2	0	0	5.600	740	7
17	ARI-13	Ampliación Hospital	5.200	800	4	0	4	0,00	0	0,00	200,00		CJ1	0	1.200	1.700		
18	ARI-14	Av. Fuente del Río	7.425	5.980	0	0	0	0,00	0	0,00	0,00			6.100	0	0		
19	ARI-15	Terciario Vado del Moro	5.000	3.750	0	0	0	0,00	0	0,00	0,00			3.750	500	0		
20	ARI-16	Conexión Pedroso-Av. Fuente del Río	3.430	2.700	0	0	0	0,00	0	0,00	0,00			2.700	0	0		
21	ARI-17	Av. Fuente del Río 2	5.150	1.400	7	7	0	0,00	0	0,00	0,00		CJ1 / UP	0	0	0		
22	ARI-18	C/ Historiador García Montero	6.225	1.400	7	0	7	0,00	0	0,00	200,00		CJ1	0	100	0		
23	ARI-19	Ctra. Lucena	3.940	2.500	18	7	11	0,30	750	107,14	159,09	UA2	UA2	0	200	0	381	4
24	ARI-20	Calle Tinte	6.180	3.090	24	8	16	0,30	927	115,88	135,19	UA2	UA2	0	0	0	471	4
25	ARI-21	Borde Urbano Río Cabra - El Cerro	13.000	6.500	53	19	34	0,30	1.950	102,63	133,82	UA2	CA / UA2	0	2.500	0	991	10
26	ARI-22	Borde Urbano Río Cabra - CP Ángel Cruz Rueda	15.000	9.000	76	27	49	0,30	2.700	100,00	128,57	AE2	AE2 / UA2	0	0	1.000	1.315	13
27	ARI-23	Borde Urbano Río Cabra - Prol. C/ Alejandro de Vida Hidalgo	2.670	1.700	16	5	11	0,30	510	102,00	108,18	MC	MC	0	750	0	230	2
28	ARI-24	Borde Urbano Río Cabra - Cocheras C/ Santo Cristo	1.738	1.225	12	4	8	0,31	380	94,94	105,66	MC	MC / CA1	0	550	0	178	2
29	ARI-25	Borde Urbano Río Cabra - Traseras C/ Santo Cristo	1.475	1.050	10	3	7	0,30	315	105,00	105,00	MC	MC	0	0	0	142	1
30	ARI-26	Borde Urbano Río Cabra - Sevillana	3.600	3.600	36	11	25	0,30	1.080	98,18	100,80	MC	MC	0	500	0	486	5
31	ARI-27	Borde Urbano Río Cabra - Puente Mojardín	2.000	2.000	18	6	12	0,30	600	100,00	116,67	MC	MC	0	200	0	270	3
32	ARI-28	Borde Urbano Río Cabra - Fábrica de Aceite	9.300	9.300	70	28	42	0,30	2.790	99,64	155,00	MC	MC	0	1.500	0	1.256	13
33	ARI-29	Borde Urbano Río Cabra - Industrias y cocheras Vado del Moro	7.200	7.200	54	22	32	0,30	2.160	98,18	157,50	MC	MC	0	1.100	0	972	10
34	ARI-30	Borde Urbano Río Cabra - Industrias y cocheras Vado del Moro	9.150	9.150	68	27	41	0,30	2.745	101,67	156,22	MC	MC	0	1.600	0	1.235	12



Nº	Sector	Nombre	Superficie	Edificab.	Nº Viv.	Nº VPO	Nº Viv. Libre	Coef. Edificab. VPO	Edificab. VPO	Sup. Media VPO	Sup. Media Viv. Libre	Tipología VPO	Tipología Viv. Libre	Terciario	Espacios libres	Dotaciones	Edificab. VPO de cesión al ayto.	Nº VPO de cesión al ayto.
35	ARI-31	Borde Urbano Río Cabra - Final C/ Vado del Moro	6.000	6.000	45	18	27	0,30	1.800	100,00	155,56	MC	MC	0	1.200	0	810	8
36	ARI-32	Avd. Fuente Las Piedras 1	32.610	13.044	92	36	56	0,30	3.913	108,70	163,05	AE2	AE2 / CJ1	0	0	0	2.086	19
37	ARI-33	Avd. Fuente Las Piedras 2	17.200	8.600	72	26	46	0,30	2.580	99,23	130,87	AE2	AE2	0	5.500	0	1.161	12
38	ARI-34	Avd. Fuente Las Piedras 3	7.900	3.950	30	12	18	0,30	1.185	98,75	153,61	AE2	AE2 / CJ1	0	0	0	593	6
39	ARI-35	Huertas Bajas 1	21.300	6.900	30	15	15	0,30	2.070	138,00	322,00	UH	UH	0	1.200	1.000	1.173	9
40	ARI-36	Huertas Bajas 2	3.750	1.000	5	0	5	0,00	0	0,00	200,00	UH	UH	0	500	0		
41	R-01	Senda del Caz 1	100.000	50.000	400	150	250	0,30	15.000	100,00	140,00	CO	CO / UFA	0	10.000	9.000	7.625	76
42	R-02	Senda del Caz 2	92.500	46.251	370	139	231	0,30	13.875	99,82	140,15	CO	CO / UFA	0	9.250	8.700	7.053	71
43	R-03	Senda Enmedio	51.300	7.695	51	20	31	0,30	2.309	115,43	173,76	UFA	UFS	0	5.130	1.103	1.577	14
44	R-04	Estación de Autobuses- Av. de Andalucía	15.000	9.000	75	27	48	0,30	2.700	100,00	131,25	CO	CO	0	1.620	1.150	1.215	12
45	R-05	Viña Piedra	170.000	59.500	410	155	255	0,30	17.850	115,16	163,33	UFA	UFA / UFS	0	22.000	9.100	11.008	96
46	R-06	Cerro de la Atalaya	124.200	43.470	300	115	185	0,30	13.041	113,40	137,45	CO	CO / UFA / UFS	5.000	15.000	8.000	7.119	63
47	R-07	Huertas Bajas Oeste	31.300	6.260	47	16	31	0,30	1.878	117,38	141,35	UFA	UFA / UFS	0	3.130	1.094	1.221	10
48	P-01	Carretera de Monturque	160.000	88.000	0		0		0					0	16.000	6.400		
49	P-02	El Junquillo	65.250	35.890	0		0		0					0	6.525	2.610		
50	P-03	Matadero	111.300	61.215	0		0		0					0	11.150	4.455		
51	P-04	Los Barreros	259.600	142.780	0		0		0					0	26.000	10.385		
52	P-05	Sector industrial A-318/PROMI	44.214	24.485	0		0		0					0	4.421	1.769		
53	IP-01	Gran Implantación Productiva Oeste	262.000	117.900	0		0		0					0	26.200	10.480		
54	IP-02	Gran Implantación Productiva Este	321.500	144.675	0		0		0					0	32.150	12.860		
55	1	Prado Caballos	674.000				0											
56	2	La Gañana Sur	283.000				0											
57	3	La Gañana Norte	56.000				0											
58	4	Cerrillo La Horca	93.000				0											
59	5	Arroyo Chorrillo	142.000				0											
60	6	El Pedroso	860.000				0											
61	7	Fuente del Río	32.800				0											
62	8	Turístico Vistahermosa	15.200				0											
63	9	Urbanización Fuente Las Piedras	342.000				0											
64	10	Urbanización Arroyo de Santa María	38.000				0											
65	11	Huertas Bajas Oeste	32.000				0											
66	12	Huertas Bajas Este	104.000				0											
67	UE-11	Av. Fernando Pallarés UE-11	18.100	16.827	168		168											
68	UE-14	La Tejera UE-14	4.611	6.105	67		67											
69	UE-16	Belén UE-16	12.101	7.945	51		51											
70	UE-17A	UE-17A	3.658	2.510	28		28											
71	UE-29	Virgen de la Sierra UE-29	6.300	5.023	45		45											
72	UE-30	UE-30	14.329	8.561	52		52											

IDENTIFICACIÓN

ASPECTOS QUE AFECTAN AL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO



Nº	Sector	Nombre	Superficie	Edificab.	Nº Viv.	Nº VPO	Nº Viv. Libre	Coef. Edificab. VPO	Edificab. VPO	Sup. Media VPO	Sup. Media Viv. Libre	Tipología VPO	Tipología Viv. Libre	Terciario	Espacios libres	Dotaciones	Edificab. VPO de cesión al ayto.	Nº VPO de cesión al ayto.
73	UE-4	UE-4	1.062	2.262	22		22											
74	UE-8	UE-8	2.126	2.462	15		15											
75	PAU R-2	PAU R-2	115.612	87.450	784	535	249	0,65	57.075	106,68	121,99	CO	CO / UFA	0	23.544	17.503	8.851	78
76	PP IND-1	Mantón de Manila PP IND-1	129.049	74.958	0		0											
77	PP IND-2	Ampliación Vado Hermoso PP IND-2	65.001	39.000	0		0											
78	PP IND-3	Ampliación Mantón de Manila PP IND-3	18.720	6.552	0		0											
79	PP R-1	PP-R1	119.392	89.544	836	125	711	0,15	13.432	107,45	107,05	UFA	UFA / UFS	0	3.130	1.094	0	0
80	SGEL-01	Ronda de los Cerros-Cerrillo La Horca	6.000	0	0		0											
81	SGEL-02	Ronda de los Cerros-Cerro de la Atalaya	15.450	0	0		0											
82	SGEL-03	Ronda de los Cerros-Ladera del Cerro de la Atalaya	12.000	0	0		0											
83	SGEL-04	Ronda de los Cerros-Cerro de la Atalaya	25.000	0	0		0											
84	SGEL-05	Parque de la Vía Verde Sur	0	0	0		0											
85	SGEL-06	Parque de la Vía Verde Norte	21.000	0	0		0											
86	SGIT-01	Centro de Transportes	30.000	0	0		0											
87	AA-01	Ronda de los Cerros	6.500	0	0		0											
88	AA-02	Variante Fte. del Río	24.550	0	0		0											
89	AA-03	Conexión IES Felipe Solís	1.500	0	0		0											
90	AA-04	Santa Teresa de Jornet	400	0	0		0											
91	AA-05	Ronda sur (tramo oeste)	3.000	0	0		0											
92	AA-06	Conexión Plaza de Toros	4.000	0	0		0											
			5.606.388	1.466.643	5.406	1.952	3.454		207.758					33.050	263.100	128.831	77.076	715

IDENTIFICACIÓN			ANÁLISIS			VIABILIDAD ECONÓMICA									PROPUESTA
Nº	Sector	Nombre	Viaro estructurante	Interés PMVS	Comentarios	Sup. (Has)	Coste del suelo	Total costes de urbaniz. aproxim.	Total inversión	Valor del aprovech. subjetivo	Beneficio aproxim. del desarrollo	Beneficio sobre la inversión	Rentab. estimada	Dificultad de la gestión urbanística	Modificación PGOU propuesta
1	SUNC/R-01	La Atalaya	Ronda norte (tramo oeste) - Ctra. Doña Mencía (CV-327)	ALTO	Sector de inicio de tramo oeste de la Ronda norte. Tipología unifamiliar para vivienda libre	10,52	3.787.200 €	3.872.033 €	7.659.233 €	12.033.300 €	4.374.067 €	57,11%	ALTA	MODERADA	
2	SUNC/R-02	Cooperativa Olivarrera	Ctra. Doña Mencía (CV-327)	MEDIO	Redefinición eje radial. Superficie de la VPO alta. El valor del suelo depende del uso actual	3,07	1.842.000 €	1.291.316 €	3.133.316 €	3.180.900 €	47.584 €	1,52%	NINGUNA	MUY ALTA	Reducción coeficiente edificabilidad VPO
3	PERI-01	Huerta La Villa	No	BAJO	Salida del barrio de la Villa	2,00	720.000 €	841.248 €	1.561.248 €	1.113.750 €	-447.498 €	-28,66%	NINGUNA	ALTA	Reducción del ámbito. Cambio a uso residencial unifamiliar
4	PERI-02	El Junquillo	Ctra. Monturque (A-342)	BAJO	Redefinición eje radial. El valor del suelo depende de su uso actual	4,75	4.745.000 €	1.995.861 €	6.740.861 €	3.712.800 €	-3.028.061 €	-44,92%	NINGUNA	MUY ALTA	Cambio a suelo urbano consolidado y afectarlo de un plan especial de reurbanización. Gestión por cooperación
5	ARI-01	Avd. de Belén	Ctra. Doña Mencía (CV-327)	BAJO	Redefinición de eje	0,55	198.000 €	289.159 €	487.159 €	708.000 €	220.841 €	45,33%	MODERADA	BAJA	Cambiar tipología a unifamiliar o bloque abierto
6	ARI-02	Avd. de Belén Norte	Ctra. Doña Mencía (CV-327)	BAJO	Redefinición de eje	0,43	153.360 €	223.967 €	377.327 €	548.400 €	171.073 €	45,34%	MODERADA	BAJA	Cambiar tipología a unifamiliar o bloque abierto
7	ARI-03	Cerrillo La Horca	Ronda norte (tramo este) - Ctra. Doña Mencía (CV-327)	MEDIO	Sector de inicio de tramo este de la Ronda norte	1,29	462.600 €	608.041 €	1.070.641 €	1.654.200 €	583.559 €	54,51%	ALTA	MODERADA	Obtención del Sistema General Viario. Cambiar tipología a unifamiliar o bloque abierto
8	ARI-04	Bodega	Eje norte-sur	BAJO	Redefinición de eje norte-sur. El valor del suelo depende de su uso actual	0,92	439.680 €	481.582 €	921.262 €	1.179.150 €	257.888 €	27,99%	MODERADA	BAJA	
9	ARI-05	Av. Pedro Iglesias	Eje norte-sur	ALTO	Apertura de eje norte-sur. El valor del suelo depende de su uso actual	0,09	93.000 €	53.782 €	146.782 €	221.400 €	74.618 €	50,84%	ALTA	BAJA	Obtención del Sistema General Viario
10	ARI-06	Av. de Portugal	No	BAJO	El valor del suelo depende de su uso actual	0,11	220.000 €	57.832 €	277.832 €	189.000 €	-88.832 €	-31,97%	NINGUNA	BAJA	
11	ARI-07	Av. de Andalucía 1	No	ALTO	Consolidación de zonas urbanas	0,29	102.600 €	149.837 €	252.437 €	415.500 €	163.063 €	64,60%	ALTA	BAJA	
12	ARI-08	Av. de Andalucía 2	No	ALTO	Consolidación de zonas urbanas	0,30	108.000 €	157.723 €	265.723 €	437.400 €	171.677 €	64,61%	ALTA	BAJA	
13	ARI-09	Senda del Caz	Eje central este-oeste	MEDIO	Inicio de eje central este-oeste	0,92	331.200 €	483.684 €	814.884 €	1.024.500 €	209.616 €	25,72%	MODERADA	MODERADA	Redefinición y aumento del ámbito a Plan Especial por Cooperación
14	ARI-10	Col. Ntra. Sra. Sierra-Centro de Salud	No	MEDIO	Obtención de suelo dotacional junto a centro de salud	0,45	160.560 €	211.040 €	371.600 €	391.800 €	20.200 €	5,44%	BAJA	BAJA	Redefinición y aumento del ámbito a Plan Especial por Cooperación
15	ARI-11	Av. González Meneses	No	MEDIO	Consolidación de zonas urbanas. El valor del suelo depende de su uso actual	0,41	246.000 €	237.105 €	483.105 €	976.200 €	493.095 €	102,07%	ALTA	BAJA	

IDENTIFICACIÓN			ANÁLISIS			VIABILIDAD ECONÓMICA								PROPUESTA	
Nº	Sector	Nombre	Viaro estructurante	Interés PMVS	Comentarios	Sup. (Has)	Coste del suelo	Total costes de urbaniz. aproxim.	Total inversión	Valor del aprovech. subjetivo	Beneficio aproxim. del desarrollo	Beneficio sobre la inversión	Rentab. estimada	Dificultad de la gestión urbanística	Modificación PGOU propuesta
16	ARI-12	Campo Chico	No	ALTO	Consolidación de zonas urbanas	0,96	344.160 €	502.611 €	846.771 €	1.064.550 €	217.779 €	25,72%	MODERADA	BAJA	
17	ARI-13	Ampliación Hospital	No	BAJO		0,52	187.200 €	218.724 €	405.924 €	529.200 €	123.276 €	30,37%	MODERADA	BAJA	
18	ARI-14	Av. Fuente del Río	Av. Fuente del Río	BAJO		0,74	267.300 €	390.365 €	657.665 €	1.271.700 €	614.035 €	93,37%	ALTA	BAJA	
19	ARI-15	Terciario Vado del Moro	Vado del Moro	BAJO		0,50	180.000 €	262.872 €	442.872 €	774.750 €	331.878 €	74,94%	ALTA	BAJA	
20	ARI-16	Conexión Pedroso-Av. Fuente del Río	Conexión Pedroso	BAJO		0,34	123.480 €	180.330 €	303.810 €	531.450 €	227.640 €	74,93%	ALTA	BAJA	
21	ARI-17	Av. Fuente del Río 2	Variante Fte. del Río	BAJO		0,52	185.400 €	243.690 €	429.090 €	567.000 €	137.910 €	32,14%	MODERADA	BAJA	
22	ARI-18	C/ Historiador García Montero	No	MEDIO	Acceso a barrio	0,62	224.100 €	261.838 €	485.938 €	756.000 €	270.062 €	55,58%	ALTA	MODERADA	
23	ARI-19	Ctra. Lucena	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO	Inicio de Ronda sur (tramo oeste)	0,39	141.840 €	207.143 €	348.983 €	408.600 €	59.617 €	17,08%	BAJA	BAJA	Obtención del Sistema General Viario
24	ARI-20	Calle Tinte	No	MEDIO	Consolidación de zonas urbanas	0,62	222.480 €	292.428 €	514.908 €	640.950 €	126.042 €	24,48%	MODERADA	BAJA	
25	ARI-21	Borde Urbano Río Cabra - El Cerro	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO	Inicio de Ronda sur (tramo oeste)	1,30	468.000 €	546.811 €	1.014.811 €	1.348.200 €	333.389 €	32,85%	MODERADA	BAJA	Obtención del Sistema General Viario
26	ARI-22	Borde Urbano Río Cabra - CP Ángel Cruz Rueda	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO		1,50	540.000 €	709.776 €	1.249.776 €	1.555.650 €	305.874 €	24,47%	MODERADA	BAJA	Obtención del Sistema General Viario
27	ARI-23	Borde Urbano Río Cabra - Prol. C/ Alejandro de Vida Hidalgo	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO		0,27	96.120 €	140.374 €	236.494 €	336.300 €	99.806 €	42,20%	MODERADA	BAJA	Obtención del Sistema General Viario
28	ARI-24	Borde Urbano Río Cabra - Cocheras C/ Santo Cristo	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO	Falta desarrollo previo	0,17	62.568 €	91.374 €	153.942 €	218.850 €	64.908 €	42,16%	MODERADA	MODERADA	Obtención del Sistema General Viario
29	ARI-25	Borde Urbano Río Cabra - Traseras C/ Santo Cristo	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO	Falta desarrollo previo	0,15	53.100 €	77.547 €	130.647 €	185.700 €	55.053 €	42,14%	MODERADA	MODERADA	Obtención del Sistema General Viario
30	ARI-26	Borde Urbano Río Cabra - Sevillana	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO	Falta desarrollo previo. Dificultad del tratamiento de las torres de electricidad	0,36	129.600 €	189.268 €	318.868 €	656.100 €	337.232 €	105,76%	ALTA	MODERADA	Obtención del Sistema General Viario
31	ARI-27	Borde Urbano Río Cabra - Puente Mojaín	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO	Inicio de Ronda sur (tramo oeste)	0,20	72.000 €	105.149 €	177.149 €	364.500 €	187.351 €	105,76%	ALTA	BAJA	Obtención del Sistema General Viario

IDENTIFICACIÓN			ANÁLISIS			VIABILIDAD ECONÓMICA								PROPUESTA	
Nº	Sector	Nombre	Viaro estructurante	Interés PMVS	Comentarios	Sup. (Has)	Coste del suelo	Total costes de urbaniz. aproxim.	Total inversión	Valor del aprovech. subjetivo	Beneficio aproxim. del desarrollo	Beneficio sobre la inversión	Rentab. estimada	Dificultad de la gestión urbanística	Modificación PGOU propuesta
32	ARI-28	Borde Urbano Río Cabra - Fábrica de Aceite	Ronda sur (tramo este)	MEDIO	Inicio Ronda sur (tramo este). El valor del suelo depende de su uso actual	0,93	930.000 €	488.942 €	1.418.942 €	1.695.000 €	276.058 €	19,46%	BAJA	ALTA	Obtención del Sistema General Viario. Cambio de tipología a unifamiliar o extensiva. Modificación de viales secundarios
33	ARI-29	Borde Urbano Río Cabra - Industrias y cocheras Vado del Moro	Ronda sur (tramo este)	MEDIO	Falta desarrollo previo. El valor del suelo depende de su uso actual	0,72	720.000 €	378.536 €	1.098.536 €	1.312.200 €	213.664 €	19,45%	BAJA	ALTA	Obtención del Sistema General Viario. Cambio de tipología a unifamiliar o extensiva. Modificación de viales secundarios
34	ARI-30	Borde Urbano Río Cabra - Industrias y cocheras Vado del Moro	Ronda sur (tramo este)	MEDIO	Falta desarrollo previo. El valor del suelo depende de su uso actual	0,92	915.000 €	481.056 €	1.396.056 €	1.667.550 €	271.494 €	19,45%	BAJA	ALTA	Obtención del Sistema General Viario. Cambio de tipología a unifamiliar o extensiva. Modificación de viales secundarios
35	ARI-31	Borde Urbano Río Cabra - Final C/ Vado del Moro	Ronda sur (tramo este)	MEDIO	Inicio Ronda sur (tramo este). El valor del suelo depende de su uso actual	0,60	600.000 €	315.446 €	915.446 €	1.093.500 €	178.054 €	19,45%	BAJA	BAJA	Obtención del Sistema General Viario. Cambio de tipología a unifamiliar o extensiva. Modificación de viales secundarios
36	ARI-32	Avd. Fuente Las Piedras 1	Acceso Fte. de las Piedras	BAJO	El valor del suelo depende de su uso actual	3,26	3.261.000 €	1.200.257 €	4.461.257 €	4.224.375 €	-236.882 €	-5,31%	NINGUNA	ALTA	Cambio de tipología a unifamiliar
37	ARI-33	Avd. Fuente Las Piedras 2	Acceso Fte. de las Piedras	BAJO	El valor del suelo depende de su uso actual	1,72	1.720.000 €	723.473 €	2.443.473 €	2.434.275 €	-9.198 €	-0,38%	NINGUNA	BAJA	Cambio de tipología a unifamiliar
38	ARI-34	Avd. Fuente Las Piedras 3	Acceso Fte. de las Piedras	BAJO	El valor del suelo depende de su uso actual	0,79	790.000 €	373.815 €	1.163.815 €	1.118.025 €	-45.790 €	-3,93%	NINGUNA	MODERADA	Cambio de tipología a unifamiliar
39	ARI-35	Huertas Bajas 1	No	ALTO	No consta edificabilidad ni número de VPO. El valor del suelo depende de su uso actual	2,13	1.278.000 €	895.929 €	2.173.929 €	2.364.075 €	190.146 €	8,75%	BAJA	ALTA	Definir edificabilidad y número de VPO
40	ARI-36	Huertas Bajas 2	Ctra. Monturque (A-342)	BAJO		0,38	135.000 €	177.444 €	312.444 €	416.250 €	103.806 €	33,22%	MODERADA	BAJA	
41	R-01	Senda del Caz 1	Eje central este-oeste. Transversal norte-sur	MEDIO	Conexión de los dos núcleos urbanos	10,00	1.800.000 €	3.155.040 €	4.955.040 €	9.228.600 €	4.273.560 €	86,25%	ALTA	MUY ALTA	Desarrollo por cooperación. Reducción de densidad. Tipología compatible con huertos familiares
42	R-02	Senda del Caz 2	Eje central este-oeste y eje transversal norte-sur	MEDIO	Conexión de los dos núcleos urbanos	9,25	1.665.000 €	2.918.412 €	4.583.412 €	8.536.500 €	3.953.088 €	86,25%	ALTA	MUY ALTA	Desarrollo por cooperación. Reducción de densidad. Tipología compatible con huertos familiares
43	R-03	Senda Enmedio	Eje transversal norte-sur	BAJO		5,13	923.400 €	1.618.536 €	2.541.936 €	3.895.650 €	1.353.714 €	53,26%	ALTA	MODERADA	Aumento del aprovechamiento medio y del coeficiente de edificabilidad. Tipología compatible con huertos familiares
IDENTIFICACIÓN			ANÁLISIS			VIABILIDAD ECONÓMICA								PROPUESTA	



Nº	Sector	Nombre	Viaro estructurante	Interés PMVS	Comentarios	Sup. (Has)	Coste del suelo	Total costes de urbaniz. aproxim.	Total inversión	Valor del aprovech. subjetivo	Beneficio aproxim. del desarrollo	Beneficio sobre la inversión	Rentab. estimada	Dificultad de la gestión urbanística	Modificación PGOU propuesta
44	R-04	Estación de Autobuses- Av. de Andalucía	Eje norte-sur	ALTO		1,50	270.000 €	709.776 €	979.776 €	1.384.350 €	404.574 €	41,29%	MODERADA	BAJA	
45	R-05	Viña Piedra	Ronda norte (tramo este)	ALTO	Inicio de Ronda norte (tramo este). Tipologías unifamiliares	17,00	3.060.000 €	5.363.568 €	8.423.568 €	15.235.200 €	6.811.632 €	80,86%	ALTA	ALTA	Obtención del Sistema General Viario
46	R-06	Cerro de la Atalaya	Ronda norte (tramo oeste)	BAJO	Ronda norte (tramo oeste)	12,42	2.235.600 €	4.571.355 €	6.806.955 €	9.275.550 €	2.468.595 €	36,27%	MODERADA	BAJA	
47	R-07	Huertas Bajas Oeste	No	BAJO		3,13	563.400 €	987.528 €	1.550.928 €	2.471.175 €	920.247 €	59,34%	ALTA	MODERADA	
48	P-01	Carretera de Monturque	Ctra. Monturque (A-342)	BAJO		16,00	960.000 €	6.729.984 €	7.689.984 €	5.749.950 €	-1.940.034 €	-25,23%	NINGUNA	ALTA	
49	P-02	El Junquillo	Ctra. Monturque (A-342)	MEDIO	Mejora de la calidad de esta zona urbana	6,53	391.500 €	2.744.572 €	3.136.072 €	2.344.950 €	-791.122 €	-25,23%	NINGUNA	MODERADA	
50	P-03	Matadero	Ctra. Monturque (A-342)	BAJO		11,13	667.800 €	4.681.545 €	5.349.345 €	3.999.750 €	-1.349.595 €	-25,23%	NINGUNA	ALTA	
51	P-04	Los Barreros	Vía radial (CV-120)	BAJO	Ronda industrial y vía radial	25,96	1.557.600 €	9.554.941 €	11.112.541 €	9.329.250 €	-1.783.291 €	-16,05%	NINGUNA	MODERADA	Cambiar delimitación en ficha
52	P-05	Sector industrial A-318/PROMI	Acceso alternativo A-318	MEDIO	Regularización de edificaciones y actividades existentes. El valor del suelo depende de su uso actual	4,42	1.591.704 €	1.859.747 €	3.451.451 €	1.588.950 €	-1.862.501 €	-53,96%	NINGUNA	ALTA	
53	IP-01	Gran Implantación Productiva Oeste	Ctra. Monturque (A-342)	BAJO		26,20	1.572.000 €	8.266.205 €	9.838.205 €	5.298.450 €	-4.539.755 €	-46,14%	NINGUNA	MODERADA	
54	IP-02	Gran Implantación Productiva Este	Ctra. Monturque (A-342)	MEDIO	Centro de Transportes	32,15	1.929.000 €	8.449.020 €	10.378.020 €	6.501.750 €	-3.876.270 €	-37,35%	NINGUNA	MODERADA	
55	1	Prado Caballos	Acceso Fte. del Río (CP-10) y nuevo acceso a zona industrial	MEDIO	Falta desarrollo previo - vía radial	67,40								MUY ALTA	
56	2	La Gañana Sur	Acceso Fte. del Río (CP-10) y Ronda norte (tramo oeste)	MEDIO	Falta desarrollo previo - Ronda norte (tramo oeste)	28,30								ALTA	
57	3	La Gañana Norte	Nuevo acceso A-318 y Ronda norte (tramo oeste)	BAJO		5,60								MODERADA	
58	4	Cerrillo La Horca	No	BAJO		9,30								MUY ALTA	Sectorización y desarrollo por cooperación
59	5	Arroyo Chorrillo	No	BAJO		14,20								MUY ALTA	Sectorización y desarrollo por cooperación
IDENTIFICACIÓN			ANÁLISIS			VIABILIDAD ECONÓMICA						PROPUESTA			

Nº	Sector	Nombre	Viaro estructurante	Interés PMVS	Comentarios	Sup. (Has)	Coste del suelo	Total costes de urbaniz. aproxim.	Total inversión	Valor del aprovech. subjetivo	Beneficio aproxim. del desarrollo	Beneficio sobre la inversión	Rentab. estimada	Dificultad de la gestión urbanística	Modificación PGOU propuesta
60	6	El Pedroso	Vado del Moro y El Pedroso	MEDIO	Eje viario de segundo nivel - ordenación necesaria	86,00								MUY ALTA	Sectorización y desarrollo por cooperación
61	7	Fuente del Río	No	BAJO		3,28								ALTA	
62	8	Turístico Vistahermosa	No	BAJO		1,52								BAJA	
63	9	Urbanización Fuente Las Piedras	Extraurbano	MEDIO	Sectorización y desarrollo por cooperación	34,20								MUY ALTA	Sectorización y desarrollo por cooperación
64	10	Urbanización Arroyo de Santa María	Extraurbano	MEDIO	Sectorización y desarrollo por cooperación	3,80								ALTA	Sectorización y desarrollo por cooperación
65	11	Huertas Bajas Oeste	Ctra. Monturque (A-342)	BAJO		3,20								MODERADA	
66	12	Huertas Bajas Este	Ctra. Monturque (A-342)	BAJO		10,40								BAJA	
67	UE-11	Av. Fernando Pallarés UE-11	Av. Fernando Pallarés	MEDIO	Consolidación de zonas urbanas	1,81	325.800 €	856.463 €	1.182.263 €					MODERADA	Cambio de sistema a cooperación
68	UE-14	La Tejera UE-14	C/ Junquillo	MEDIO	Consolidación de zonas urbanas	0,46	82.998 €	266.656 €	349.654 €					ALTA	Cambio de sistema a cooperación
69	UE-16	Belén UE-16		MEDIO	Consolidación de zonas urbanas	1,21	217.818 €	572.600 €	790.418 €					BAJA	
70	UE-17A	UE-17A		MEDIO	Ronda sur (tramo oeste)	0,37	65.844 €	192.317 €	258.161 €					BAJA	
71	UE-29	Virgen de la Sierra UE-29	No	MEDIO		0,63	113.400 €	331.219 €	444.619 €					BAJA	
72	UE-30	UE-30	Av. Fuente del Río	MEDIO		1,43	257.922 €	678.025 €	935.947 €					BAJA	
73	UE-4	UE-4	Av. Pedro Iglesias	MEDIO	Consolidación de zonas urbanas	0,11	19.116 €	66.998 €	86.114 €					ALTA	Cambio de sistema a cooperación
74	UE-8	UE-8	No	MEDIO	Consolidación de zonas urbanas	0,21	38.268 €	122.947 €	161.215 €					BAJA	
75	PAU R-2	PAU R-2	Arco norte	ALTO	Arco norte - redefinición de viario básico	11,56	2.081.024 €	4.862.937 €	6.943.961 €					ALTA	
76	PP IND-1	Mantón de Manila PP IND-1	Arco norte	ALTO	Arco norte - vial radial	12,90	2.322.882 €	5.428.111 €	7.750.993 €					BAJA	
77	PP IND-2	Ampliación Vado Hermoso PP IND-2	Ronda industrial	MEDIO	Ronda industrial	6,50	1.170.018 €	2.734.098 €	3.904.116 €					BAJA	
78	PP IND-3	Ampliación Mantón de Manila PP IND-3	Ctra. de Monturque	MEDIO	Mejora de la calidad de esta zona urbana. Redefinición de viario básico	1,87	336.960 €	787.408 €	1.124.368 €					MODERADA	Cambio de sistema a cooperación
IDENTIFICACIÓN			ANÁLISIS			VIABILIDAD ECONÓMICA						PROPUESTA			



Nº	Sector	Nombre	Viaro estructurante	Interés PMVS	Comentarios	Sup. (Has)	Coste del suelo	Total costes de urbaniz. aproxim.	Total inversión	Valor del aprovech. subjetivo	Beneficio aproxim. del desarrollo	Beneficio sobre la inversión	Rentab. estimada	Dificultad de la gestión urbanística	Modificación PGOU propuesta
79	PP R-1	PP-R1	Av. Fuente Las Piedras y Cuesta Barreros	ALTO		11,94	2.149.056 €	5.021.914 €	7.170.970 €					MODERADA	Cambio de sistema a cooperación
80	SGEL-01	Ronda de los Cerros-Cerrillo La Horca	Ronda norte (tramo este)	ALTO	Posibilidad de anticipación	0,60	108.000 €	0 €	108.000 €						
81	SGEL-02	Ronda de los Cerros-Cerro de la Atalaya	Ronda norte (tramo oeste)	BAJO	Falta desarrollo previo	1,55	278.100 €	0 €	278.100 €						
82	SGEL-03	Ronda de los Cerros-Ladera del Cerro de la Atalaya	No	BAJO		1,20	216.000 €	0 €	216.000 €						
83	SGEL-04	Ronda de los Cerros-Cerro de la Atalaya	No	BAJO		2,50	450.000 €	0 €	450.000 €						
84	SGEL-05	Parque de la Vía Verde Sur		BAJO		0,00	0 €	0 €	0 €						
85	SGEL-06	Parque de la Vía Verde Norte		BAJO		2,10	378.000 €	0 €	378.000 €						
86	SGIT-01	Centro de Transportes	Ctra. de Monturque	BAJO	Centro de transportes	3,00	540.000 €	0 €	540.000 €						
87	AA-01	Ronda de los Cerros		MEDIO	Falta desarrollo previo	0,65	117.000 €	0 €	117.000 €						
88	AA-02	Variante Fte. del Río	Av. Fte. del Río	MEDIO	Mejora de acceso por C-336 y Vado del Moro	2,46	441.900 €	0 €	441.900 €						
89	AA-03	Conexión IES Felipe Solís	Av. Fte. del Río	MEDIO	Falta desarrollo previo	0,15	27.000 €	0 €	27.000 €						
90	AA-04	Santa Teresa de Jornet		MEDIO	Falta desarrollo previo	0,04	7.200 €	0 €	7.200 €						
91	AA-05	Ronda sur (tramo oeste)	Ronda sur (tramo oeste)	MEDIO	Falta desarrollo previo	0,30	54.000 €	0 €	54.000 €						
92	AA-06	Conexión Plaza de Toros	Eje norte-sur	ALTO	Vial imprescindible	0,40	72.000 €	0 €	72.000 €						Redefinición y aumento del ámbito a Plan Especial por Cooperación

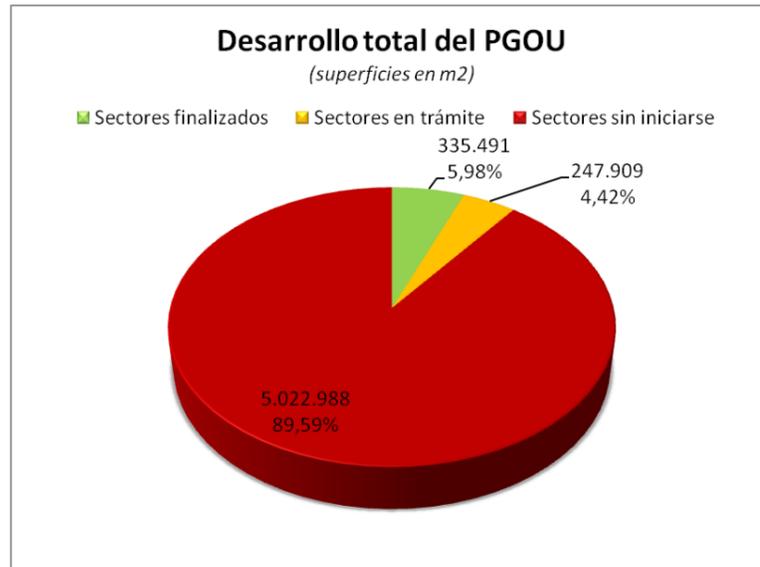


5.5.1. RESUMEN

Como resumen al análisis del desarrollo del PGOU se han elaborado las siguientes tablas y gráficas. Podemos resumir que, si bien el PGOU realizó en su momento previsiones de crecimiento generosas, la gestión propuesta y la coyuntura económica ha hecho que el desarrollo del mismo hasta la fecha se pueda considerar:

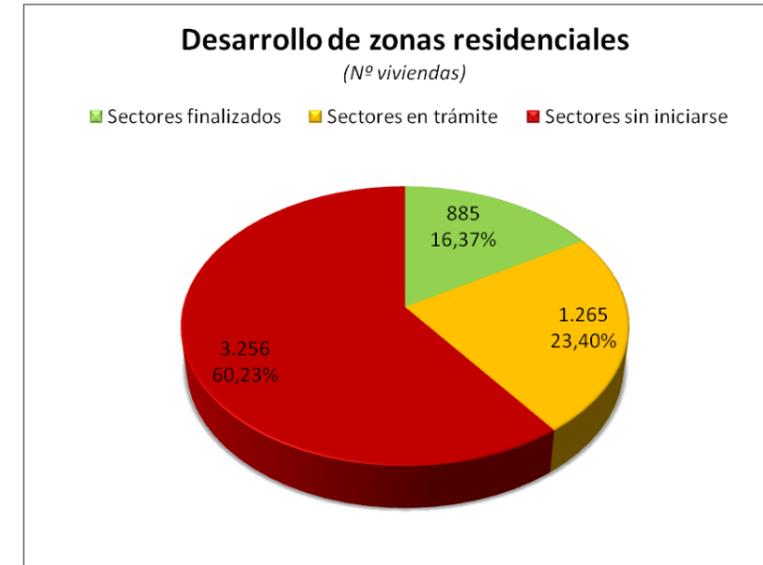
- Escaso en términos de superficie, ya que la suma de sectores finalizados y los que se encuentran en trámite (algunos de ellos paralizados), apenas rebasan el 10% del total.
- Bueno en términos de número de viviendas, ya que los sectores finalizados y los que están en trámite suponen casi el 40% de las previstas.
- Bueno en términos de vivienda protegida, fundamentalmente gracias al sector R2 ya finalizado y el R1 en trámite, que han aportado una importante bolsa de VPO con más del 27% finalizado y más del 35% sumados, con el inconveniente de que casi toda ella es en vivienda plurifamiliar.
- Otro inconveniente, tal y como se ha apuntado es la paralización generalizada de los sectores en trámite, muchos de ellos considerados áreas de planeamiento incorporado en el PGOU, y para los que se han incumplido los plazos urbanísticos establecidos en los instrumentos de desarrollo aprobados. Por tanto se propone en algunos casos el cambio del sistema de actuación a cooperación, ya que el cambio de paradigma sobrevenido por la crisis financiera e inmobiliaria parece devolver a la administración la iniciativa en el desarrollo habida cuenta de la debilidad de los actores urbanísticos que históricamente han operado en la localidad.
- El resto de propuestas van encaminadas a poder ejecutar los sistemas generales viarios más importantes, no definidos en el PGOU como tales, y por tanto dependientes del desarrollo de los sectores.

	Sectores finalizados	Sectores en trámite	Sectores sin iniciarse	TOTAL
Superficie en m2	335.491	247.909	5.022.988	5.606.388



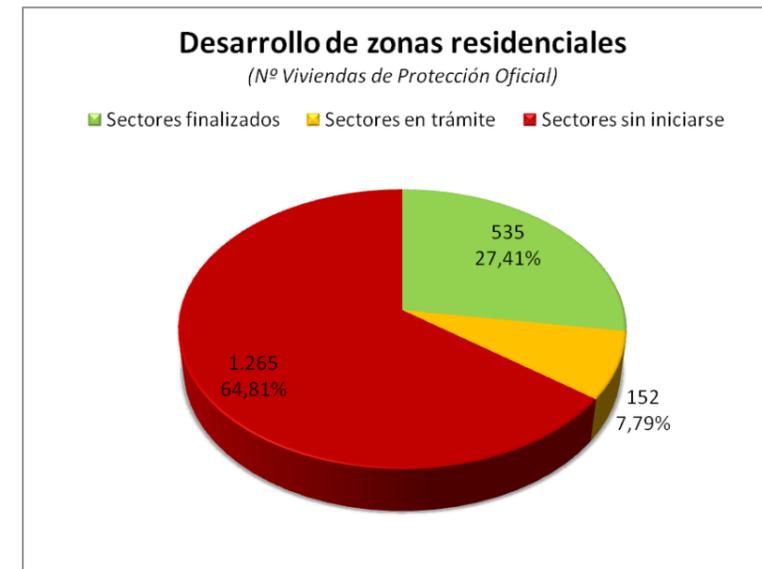
Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

	Sectores finalizados	Sectores en trámite	Sectores sin iniciarse	TOTAL
Nº total de viviendas	885	1.265	3.256	5.406



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)

	Sectores finalizados	Sectores en trámite	Sectores sin iniciarse	TOTAL
Nº de VPO	535	152	1.265	1.952



Fuente: Elaboración propia (Encuesta PMVS)



5.6. SATISFACCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA

5.6.1. PROMOCIÓN DE NUEVAS VIVIENDAS

La promoción de nuevas viviendas es muy escasa actualmente. El potencial del planeamiento para la ejecución de nuevas viviendas es muy importante, alcanzando en total las 5.400 viviendas, sin tener en cuenta la capacidad de densificar el casco histórico según las ordenanzas actuales.

Tal y como se ha indicado en las tablas y gráficos, el desarrollo actual permite la edificación de 885 viviendas, a las que se sumarían 1.265 de sectores en trámite.

Sin embargo la puesta en carga de unos y otros tienen inconvenientes. Por un lado el desarrollo existente no responde a la demanda tipológica, ya que se trata fundamentalmente de plurifamiliar frente a la unifamiliar demandada. Ello aconsejaría redefinir los modelos tipológicos a ejecutar, diseñando al menos un 40% de las viviendas con tipologías plurifamiliares que se asemejen a las unifamiliares.

Por otro lado, parece necesario, dado el tiempo de tramitación de las áreas de planeamiento incorporado, la sustitución del sistema de actuación a cooperación para asegurar su ejecución, dado el incumplimiento de plazos actual.

Ello será necesario para poder cubrir la demanda de VPO, ya que no existen suelos finalistas aparte de los mencionados con capacidad de hacerlo. Con ello se cubrirían unas 600 VPO. No obstante será preciso incorporar nuevos desarrollos hasta alcanzar las 950 viviendas previstas por el PMVS. Estas 350 VPO de más suponen el 27,66% del total pendiente de desarrollo. Los nuevos desarrollos además permitirían la incorporación de tipologías unifamiliares más demandadas e inexistentes en la actualidad en VPO y escasas en vivienda libre.

No obstante, lo ajustado de los precios actuales del mercado y la posibilidad de habilitar una ordenanza para una tipología de vivienda protegida de régimen local, con un precio algo más alto, podría incentivar a promotores privados a ejecutar vivienda protegida en suelos en principio no destinados a ello. Recordamos que el precio medio de venta de vivienda nueva no protegida en zona no céntrica es de 1.200 €/m² construido, lo que lo coloca algo por encima de la protegida de régimen general y del precio admitido para la de régimen local.

También cabría indicar que la demanda de VPO en alquiler es importante, ascendiendo al 50% del total y a unas 700 viviendas. Dado que el alquiler es una opción poco deseada por la promoción privada, necesitada de amortizar lo más rápido posible la inversión, y a que la mayor parte del suelo desarrollado y comprometido para vivienda protegida es propiedad de AVRA, tras el infructuoso intento de enajenarlo y que ha derivado en incumplimientos del deber de edificar, debería ser esta administración la que asumiera la ejecución de vivienda protegida para alquiler o, en su caso, para alquiler con opción a compra. Con ello se cubriría un porcentaje muy alto de dicha demanda a expensas de nuevos desarrollos.

El porcentaje de encuestados que creen que en Cabra hace falta hacer barrios nuevos es del 37% (ver hoja 44 de la encuesta en el Anexo 2).

Por tanto cabría resumir que el PGOU tiene capacidad suficiente para albergar la vivienda nueva necesaria para cubrir la demanda, incluida la vivienda protegida.

5.6.2. ALOJAMIENTO EN SUELOS DOTACIONALES

El alojamiento en suelos dotacionales es muy residual. En concreto se han identificado los siguientes alojamientos colectivos de carácter dotacional:

ALOJAMIENTO DE MAYORES.

Residencia de Mayores “Margarita Marín Pérez” (PROMI): 58 plazas

Residencia –Hogar de Mayores “Nuestra Señora de la Sierra” (ASILO): 104 plazas

OTROS ALOJAMIENTOS DE GRUPOS VULNERABLES EN CABRA.

Residencia de Adultos “Juan Jiménez”: 43 plazas

Residencia de Adultos “Ave María”: 35 plazas

Casa Hogar de Faisem: 20 plazas

Hacen un total de 260 plazas, de las cuales 162 son para mayores y 98 para otros colectivos. Ello representa un 1,25% de la población, un 0,78% referidas a las de mayores exclusivamente.

El ratio por cada 100 mayores de 65 años (cifra que asciende a 4.068 personas) es de 3,98. Esta cifra está por encima de la media de Córdoba y Andalucía, pero ligeramente por debajo de la media española. No obstante Córdoba se encuentra en el tercio inferior de esta estadística por provincias.

	Total de plazas	Población de 65 y más años	RATIO
ESPAÑA	359.035	8.572.779	4,19
Andalucía	40.072	1.360.326	2,95
Almería	3.574	97.837	3,65
Cádiz	5.472	187.464	2,92
Córdoba	5.289	146.529	3,61
Granada	4.604	157.577	2,92
Huelva	2.319	82.266	2,82
Jaén	4.367	120.800	3,62
Málaga	6.711	267.591	2,51
Sevilla	7.736	300.262	2,58

Fuente: INE 2015. *Envejecimiento En Red (2015) CSIC.*

En cuanto a su distribución entre públicas y privadas, en Cabra todas son privadas, y por tanto lejos de los ratios que se observan en el cuadro.

Además en Córdoba las plazas privadas suponen el 80% del total, siendo la media española del 55% aproximadamente según la misma fuente. En Cabra 42 plazas serían concertadas, por lo que las privadas ascenderían al 75%, algo inferior a la media provincial pero muy lejos de la estatal.



	Residencias privadas	Residencias públicas	Sin Datos	Total
Total	72,6%	27,1%	0,4%	100%
Andalucía	76,3%	23,7%	0,0%	100%
Almería	63,2%	36,8%	0,0%	100%
Cádiz	73,8%	26,2%	0,0%	100%
Córdoba	80,3%	19,7%	0,0%	100%
Granada	73,7%	26,3%	0,0%	100%
Huelva	86,9%	13,1%	0,0%	100%
Jaén	62,7%	37,3%	0,0%	100%
Málaga	81,9%	18,1%	0,0%	100%
Sevilla	82,6%	17,4%	0,0%	100%

Fuente: INE 2015. Envejecimiento En Red (2015) CSIC.

Por otro lado, según las proyecciones de población del INE hasta 2031 para la provincia de Córdoba, la población de más de 65 años se incrementará un 9,72% para 2023 y el 33,06% para 2031. Esto hace que para mantener el ratio actual se precisen 17 plazas en 2023 y 54 en 2031.

No obstante, dadas las buenas condiciones de Cabra para recibir a población mayor desde otros orígenes, y las políticas a implementar para fomentarlo; así como los umbrales de rentabilidad de estos centros residenciales, sería recomendable alcanzar un mínimo de 60 plazas si estas son de promoción pública o 90 si son de promoción privada.

Además, teniendo en cuenta que las plazas públicas se encuentran muy lejos de la media nacional, sería necesario la mejora de este ratio mediante la concertación de las plazas a crear.

Con ello se alcanzarían en 2023 las 252 plazas de mayores, lo que supone un ratio de 5,65 por cada 100 habitantes mayores de 65 años (menor si se recibe población de este grupo de edad). Y si se concertaran las 90 plazas se estaría en el entorno del 50% de plazas públicas, equilibrio que sería deseable.

El porcentaje de encuestados que creen que en Cabra faltan opciones para vivir los mayores es del 71% (ver hoja 41 de la encuesta en el Anexo 2).

El porcentaje de encuestados que creen que en Cabra hace falta hacer residencias de mayores es del 88% (ver hoja 49 de la encuesta en el Anexo 2).

Por tanto, disponiendo el Patrimonio Municipal de Suelo solares aptos para este fin, se deben de poner al servicio del mismo de acuerdo a las recomendaciones de la ficha de patrimonio identificada con el nº 19.

Por otro lado, las previsiones dotacionales del PGOU son suficientes para dar respuesta al alojamiento en suelo dotacional.

5.6.3. CAPACIDAD DE OCUPACIÓN DE VIVIENDAS DESHABITADAS

Para la estimación actualizada de las viviendas deshabitadas se han cruzado los datos disponibles de Padrón, Catastro y Suministro de Agua. Además se han proyectado las viviendas secundarias en base al aumento anual desde el Censo 2001 hasta 2011, proyectándose hasta 2016.

AÑO 2016		Población	Nº Viviendas	Viv. Princip.	Viv. Deshab.	Viv. Secund.
Urbano	Total	19.656	8.888	7.702	512	674
	Cabra	19.141	8.703	7.501	512	674
	Huertas Bajas	357	140	140		
	Gaena	158	45	45		
Diseminado		1.048	1.614	411	914	289
TOTAL		20.704	10.502	8.113	1.426	963

Fuente: Padrón Municipal, Catastro, Ine Censo 2011, Ayuntamiento De Cabra Y Elaboración Propia

Esto daría lugar a que el número de viviendas aparentemente deshabitadas estaría en el entorno de las 1.426 para el T.M. de Cabra, de las cuales sólo 512 estarían en el núcleo de población, considerando que los otros núcleos urbanos no tienen, debido a las dificultades de edificar en ellos que tiende a optimizar las viviendas existentes.

No obstante, el suministro de agua indica que para 2016 había 9.419 suministros domiciliarios instalados, de los cuales 408 no alcanzaban el volumen crítico de 2,47 m3/año para considerar que la vivienda está vacía. Quedarían pues 9.011 viviendas con un consumo compatible con el uso de vivienda.

Sumadas las viviendas principales, las secundarias en el núcleo y un importante porcentaje de las situadas en diseminado que por su cercanía pudieran tener dicho suministro se alcanzaría la cifra de 9.011.

No obstante dado el coste anual del suministro de agua, su asociación con la tasa de residuos y depuración, y la falta de presión administrativa sobre la vivienda vacía, hace pensar que la mayor parte de la vivienda considerada deshabitada realmente sí tiene un uso esporádico.

Este uso vendría asociado con el de los emigrantes que conservan una vivienda familiar y hacen uso de ella para las fiestas locales. Esta opción es habitual y conocida en la localidad y tiene cierta relación con la escasez de plazas hoteleras, más acentuada durante las fiestas.

Por tanto, si de las aparentes 512 viviendas deshabitadas, se descuentan las 408 con suministro de bajo volumen, apenas quedan 100 viviendas deshabitadas. Esto representa el 1,15% del parque de viviendas en el núcleo urbano.

Los datos varían considerablemente si se consideran las viviendas en el diseminado, de las que aparentemente la mayor parte está deshabitada. Este dato podría variar considerablemente si tenemos en cuenta que la mayor parte de las viviendas en el diseminado es ilegal, y por tanto presenta dificultades para el empadronamiento. Sin embargo este hecho podría estar enmascarando un mayor número de segunda vivienda, pero no de primera, ya que este dato está respaldado por los consumos domiciliarios.

En cualquier caso, la vivienda en diseminado difícilmente podría ir dirigida a vivienda principal, sino en todo caso a segunda residencia o de manera emergente a vivienda turística, por lo que no se podría tomar en consideración para satisfacer el derecho a la vivienda.

Sí sería posible y recomendable fomentar que las viviendas de escaso uso que se han mencionado pudieran incorporarse al mercado turístico, basándose en su uso esporádico e impidiendo que este entre en el mercado de la vivienda principal desplazando al alquiler cuya oferta es ya de por sí muy reducida.

En definitiva, si bien se pueden considerar deshabitadas unas 100 viviendas en el núcleo urbano, podrían considerarse hasta un total de 500 con un uso escaso susceptibles de incorporarse al mercado de la vivienda.

El objetivo es incorporar hasta 2023 el 100% de dichas viviendas, estos es 500, debido a que el propio proceso llevará a la situación de deshabitadas a nuevas viviendas, tal y como se verá.



5.6.4. CAPACIDAD POR MEJORA DEL PARQUE RESIDENCIAL EXISTENTE

El estado actual del parque residencial existente está expulsando población hacia la demanda de vivienda nueva o en mejor estado. Esto se observa en lo comentado respecto a la Demanda Residencial, en la que mientras que la demanda por población apenas requeriría 500 viviendas hasta 2023 en el mejor de los casos, la demanda real se proyecta en el entorno de las 2.800. Esto es debido a los siguientes factores que desequilibran la oferta y la demanda:

- Antigüedad, falta de eficiencia energética y accesibilidad del parque construido antes de 1992.
- Existencia de tipologías plurifamiliares menos demandadas.
- Cambio en la estructura de la propiedad hacia el alquiler.

Es necesario tener en cuenta que actualmente todos los demandantes tienen vivienda. Más del 70% de los demandantes de vivienda según la encuesta del PMVS tienen vivienda en propiedad. El 67% de los demandantes consideran que su vivienda actual es adecuada a sus necesidades. Y el 40% considera que su vivienda es antigua o no tiene comodidades o no es accesible. Por tanto, al menos el 40% de la vivienda de la demanda estimada para el periodo (2.800 viviendas entre 2019 y 2023) deberían ser rehabilitadas con una cierta intensidad para reincorporarse al mercado de la vivienda. Esto ascendería a 1.120 viviendas, de las que el objetivo es incorporar el 50% en el periodo 2019-2023, esto es 560 viviendas. De las que se encuentran en buen estado, unas 1.680, al cabo del periodo debieran incorporarse al mercado un mínimo del 50%, unas 840.

De todas las viviendas de demandantes, según la Encuesta del PMVS el 16,1% están calificadas de protección oficial (un total de 450), por lo que obligatoriamente han de reincorporarse al mercado con rehabilitación (150) y sin rehabilitación necesaria (300)

Por todo ello es preciso:

- Un esfuerzo rehabilitador en la vivienda construida, incluyendo la mejora energética y accesibilidad.
- Frenan la conversión de viviendas unifamiliares en plurifamiliares.
- Fomentar la vivienda en alquiler desde el punto de vista de la oferta.

Para ello el PMVS articulará las estrategias necesarias, incluyendo medidas de fomento o de limitación, dependiendo del caso.

5.7. RESUMEN

En resumen, dada la demanda que asciende a 2.800 viviendas para el periodo 2019-2023 de las que el 50% serían en régimen de compra y el 50% en alquiler, sería necesario cubrirla con: la inclusión de las viviendas vacías en rehabilitación (500), más las viviendas vacantes de la propia demanda que se incorporen al mercado mediante rehabilitación (560), más la rehabilitación de viviendas usadas de la oferta actual (528), más las viviendas nuevas en el mercado (22), más la reincorporación al mercado de un porcentaje de viviendas en buen estado (840), más 1.647 nuevas viviendas, haciendo un total de 4.097. De dicha oferta, el PMVS actuará sobre las que precisen rehabilitación, destinando algo más del 40% de la rehabilitación prevista (1.153 de 2.817), así como con todas las nuevas que prevee, 1.647, haciendo un total de 2.800. El margen de seguridad (la diferencia entre la oferta y la gestión directa del PMVS) es de 1.297, un 46% de la demanda.

DEMANDA VIV.		OFERTA VIV.		GESTIÓN PMVS	
COMPRA	1.400	REHAB. VACÍAS	500	REHABILITACIÓN	1.153
ALQUILER	1.400	REHAB. VACANTES	560	NUEVAS	1.647
		REHAB. OFERTA ACUAL	528		
		OFERTA ACTUAL SIN REHAB.	22		
		REINCORP. VACANTES SIN REHAB	840		
		NUEVAS	1.647		
TOTALES	2.800		4.097		2.800

En lo que respecta a la demanda de vivienda protegida, se estima que asciende a 1.400 viviendas, siendo el 50% para la compra y el 50% para el alquiler. Esta demanda se cubriría con la rehabilitación de todas las viviendas de protección oficial de demandantes que quedarían vacantes que ascenderían a 450, de las que 150 serían a rehabilitar, más la edificación de nuevas viviendas en suelos ya urbanizados o a desarrollar (1.250), ascendiendo a 1.700. De ellas el PMVS gestionaría a través de sus planes de acción las destinadas a rehabilitación (150), más las nuevas (1.250), resultando un margen de seguridad respecto a la oferta de 300, lo que representa el 21% de la demanda.

DEMANDA VPO		OFERTA VPO		GESTIÓN PMVS VPO	
COMPRA	700	REHAB. VACÍAS	0	REHABILITACIÓN	150
ALQUILER	700	REHAB. VACANTES	150	NUEVAS	1.250
		REHAB. OFERTA ACUAL	0		
		OFERTA ACTUAL SIN REHAB.	0		
		REINCORP. VACANTES SIN REHAB	300		
		NUEVAS	1.250		
TOTALES	1.400		1.700		1.400

El PMVS estima una demanda de vivienda total de 2.800 hasta 2023 de la que la mitad será para compra y mitad para alquiler.

Del total de la demanda, tanto de alquiler como de compra el 50%, unas 1.400 viviendas será en VPO.

El PMVS desarrollará planes de acción para impactar en la oferta de 2.800 viviendas hasta el 2023, siendo la mitad para VPO.



5.8. FUENTES DE INFORMACIÓN

- Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)
- Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba (POTSURCO)
- Plan General de Ordenación Urbanística de Cabra (PGOU)
- Plan de Movilidad Sostenible de Cabra (PMUS)
- Oficina Técnica Municipal
- Instituto Nacional de Estadística (INE)
- Instituto de Estadística y Cartografía de Andalucía (IECA)
- Centro Superior de Investigaciones Científicas (CSIC)
- Encuesta domiciliaria para el PMVS (Elaboración propia)
- Diputación de Córdoba

5. ANÁLISIS TERRITORIAL Y URBANÍSTICO CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

- El PGOU tiene capacidad suficiente para albergar la vivienda nueva necesaria para cubrir la demanda, incluida la vivienda protegida.
- La gestión propuesta en el PGOU y la coyuntura económica ha limitado el desarrollo urbanístico.
- Las previsiones dotacionales del PGOU son suficientes para dar respuesta al alojamiento en suelo dotacional.
- Si bien se pueden considerar deshabitadas unas 100 viviendas en el núcleo urbano, podrían considerarse hasta un total de 500 con un uso escaso susceptibles de incorporarse al mercado de la vivienda.
- El PMVS estima una demanda de vivienda total de 2.800 hasta 2023 de la que la mitad será en VPO.
- El PMVS estima una demanda de vivienda total de 2.800 hasta 2023 de la que la mitad será para compra y mitad para alquiler.
- Del total de la demanda, tanto de alquiler como de compra el 50%, unas 1.400 viviendas será en VPO.
- El PMVS desarrollará planes de acción para impactar sobre la oferta de 2.800 viviendas hasta el 2023, siendo la mitad para VPO.